

**Beschlussvorlage**

Vorlagen Nr.  
**21/256**

Status:

öffentlich

**Bebauungsplan PO 11/N, -Egelder Straße/Popenser Straße/Husteder Weg-  
 -Aufstellungsbeschluss**

**Beratungsfolge:**

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ortsrat Popens		Empfehlung	öffentlich	
2.	Bau-, Sanierungs- und Konversionsausschuss		Empfehlung	öffentlich	
3.	Verwaltungsausschuss		Beschluss	nicht öffentlich	

**Beschlussvorschlag:**

- Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. PO 11/N –Egelder Straße/Popenser Straße/Husteder Weg- (siehe Anlage Geltungsbereich inklusive Bebauungsplan Nr. 66), der Stadt Aurich, gemäß § 13 a des Baugesetzbuches als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren,
- die Einleitung zur Aufhebung der Bebauungspläne Nr. PO 11, PO 11/ 2. – 4. Änderung und Bebauungsplan Nr. 66, die durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. PO 11/N – Egelder Straße/Popenser Straße/Husteder Weg-, teilweise bzw. vollständig überdeckt werden,

werden beschlossen.

Die beiliegenden Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

**Sachverhalt:**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat am 25.06.2018 beschlossen, dass die „veralteten“ Bebauungspläne im Innenstadtbereich der Stadt Aurich neu überplant werden. Die zu überarbeitenden Bebauungspläne wurden daraufhin in einem Übersichtsplan erfasst und in Prioritäten für die weitere Bearbeitung eingeteilt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes PO 11/N erstreckt sich über den Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan PO11, in dem überwiegend eine Bebauung mit Wohnhäusern besteht und festgesetzt ist. In Erweiterung des Geltungsbereiches werden über den ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes PO 11 hinaus, die Flächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 66 einbezogen und überplant. Gleichzeitig soll die Aufhebung der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes PO 11 –Egelder Straße/Popenser

Straße/Husteder Weg-, überdeckten Teilbereiche eingeleitet werden (siehe Anlagen vorhandene Bebauungspläne PO 11 und 66).

Der Bebauungsplan PO11, ist seit dem Jahre 1972 rechtsverbindlich. Ursprünglich war für den überwiegenden Geltungsbereich eine bauliche Ausnutzung mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7 in zweigeschossiger, offener Bauweise festgesetzt. Die vorgenannten, bestehenden Festsetzungen ließen also insgesamt eine bauliche Ausnutzung zu, die sich negativ auf die weitere Siedlungsentwicklung hätten auswirken können.

In der 4. Änderung des Bebauungsplanes PO 11 ist daher bereits im Jahre 2006, der überwiegende Geltungsbereich des Bebauungsplanes PO 11 hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung überplant worden. Die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes PO 11 setzen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (rechtsverbindlich seit 2006), eine eingeschossige, offene Bauweise mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,5 und weiteren aktuellen Festsetzungen hinsichtlich der Gebäudegrößen etc. fest.

Der Bebauungsplan PO 11/2 ist seit dem Jahre 1984 rechtsverbindlich. Die 3. Änderung des B-Planes PO11 ist seit dem Jahre 1990 rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan Nr. 66 ist seit dem Jahre 1979 rechtsverbindlich. Hier sind sowohl allgemeine Wohngebiete (WA), reine Wohngebiete (WR), als auch Mischgebiete (MI) festgesetzt worden. Insgesamt ist eine eingeschossige, offene Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,5 festgesetzt. Die vorgenannten, bestehenden Festsetzungen lassen insgesamt eine bauliche Ausnutzung der Flächen zu, die sich nicht in die Bestandssituation einfügt.

Aufgrund der bereits bestehenden Aktualisierung hinsichtlich der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ( 4. Änderung des B-Planes Nr. PO 11) erfolgte eine Einstufung in die Priorität 4, bezogen auf die Dringlichkeit einer Überarbeitung des Bebauungsplanes im Rahmen der Überarbeitung der alten Bebauungspläne.

Der Anlass für die vorgezogene Aufstellung und neuerliche Überarbeitung eines Teilbereichs des Bebauungsplanes PO 11 besteht ursächlich in dem Wunsch nach einer rückwärtigen Bebauung auf einem bebauten Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes PO 11. Bei Überprüfung der Nachverdichtungsmöglichkeiten für den Gesamtbereich, ist derzeit davon auszugehen, dass Lösungen (städtebauliche Entwürfe) erstellt werden sollten, um die eventuellen Nachverdichtungsmöglichkeiten für das Gesamtgebiet aufzuzeigen und durch ein Bauleitplanverfahren planerisch abzusichern.

Bei dem Bebauungsplan PO 11 –Egelder Straße/Popenser Straße/Husteder Weg-, handelt es sich um einen von 59 Bebauungsplänen, die überarbeitet werden sollen. In der Prioritätenliste wurde der vorgenannte Bebauungsplan, bezogen auf die Dringlichkeit der Überarbeitung in die Priorität 4 eingestuft. Der Bebauungsplan 66 ist ebenfalls für eine Überarbeitung vorgesehen und ist laut Liste in die Priorität 2 eingestuft worden.

Der überwiegende Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. PO 11 inklusive der Änderungen 2-4 PO 11 hierzu (siehe Anlage Abgrenzung des Geltungsbereichs) und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66, werden durch den Bebauungsplan PO 11/N –Egelder Straße/Popenser Straße/Husteder Weg-, vollständig überplant.

Mit Vorlage Nr. 21/221 wurde die Prioritätenliste geändert, sodass dieser Bebauungsplan nunmehr in Priorität 1 eingestuft wird.

Das Ziel des Bebauungsplanes PO 11/N –Egelder Straße/Popenser Straße/Husteder Weg-, ist die in diesem Bereich zu erwartenden Nutzungskonflikte und insbesondere die Nachverdichtungsmöglichkeiten für eine zukünftige Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches zu überprüfen und gleichzeitig einen Rahmen zu schaffen, der eine Einfügung in die vorhandene Bebauung, unter Berücksichtigung der aktuellen städtebaulichen Erfordernisse und –Strukturen sicherstellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes PO 11/N –Egelder Straße/ Popenser Straße/Husteder Weg--, ist im Sinne des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich und erfüllt die Voraussetzungen zur Durchführung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes PO 11/N –Egelder Straße-/Popenser Straße/ Husteder Weg-, soll gleichzeitig für den gesamten Geltungsbereich eine Anpassung an die aktuelle Baunutzungsverordnung erfolgen.

Im Plangebiet sind noch einige Bestände der als geschützte Landschaftsbestandteile geschützten und als zu erhalten festgesetzte Wallhecken der früheren Kulturlandschaft der Grünland-Wallhecken-Areale mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Artenschutz erhalten geblieben. Sie sind überwiegend mit einem Großbaumbestand aus Stieleichen bewachsen. Nordwestlich der Gemeindestraße Im Winkel hat sich zudem ein kleines Waldstück außerhalb der überbaubaren Flächen zwischen einem gewerblich genutzten Mischgebiet und einem Wohngebiet entwickelt, das waldderechtlich geschützt ist.

Im Zuge einer geplanten Nachverdichtung ist gleichzeitig eine entwässerungstechnische Untersuchung für das gesamte Plangebiet erforderlich.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die entstehenden Planungs- und Verwaltungskosten werden von der Stadt Aurich getragen und stehen in der Haushaltsplanung bereit.

#### **Qualitätsmerkmal Familiengerechte Kommune:**

Es entspricht den Zielen der familiengerechten Kommune, wenn durch eine Nachverdichtung weitere Baumöglichkeiten in bereits bestehenden Wohnquartieren geschaffen werden.

#### **Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

Infolge der bereits überwiegend zulässigen Flächenversiegelung bei teilweiser Nachverdichtung einerseits und angestrebten Schutzfestsetzungen für die Wallhecken-Erhaltung andererseits entstehen voraussichtlich nur geringe negative Auswirkungen auf den Klimaschutz.

#### **Anlagen:**

Lage im Raum

Geltungsbereich des Bebauungsplanes PO11/N Egelder Straße/Popenser Straße/Husteder Weg

Bebauungsplan PO 11 alt (rechtsverbindlich)

Bebauungsplan PO 11/2. Änderung(rechtsverbindlich)

Bebauungsplan PO 11/3. Änderung (rechtsverbindlich)

Bebauungsplan Nr. 66 (rechtsverbindlich)

Bebauungsplan PO 11/4. Änderung(rechtsverbindlich)

Auszug/Übersicht der Bebauungspläne

Auszug Flächennutzungsplan

gez. Feddermann