

## **Anlage 2 zur Beschlussvorlage 21/221**

### **Aspekte der Planung bei der Überarbeitung der Bebauungspläne (alt)**

#### **Anlass der Überarbeitung:**

Bebauungspläne veralten, weil sie nicht an sich veränderten neuesten Entwicklungen und Erkenntnisse die sich im Wandel der Zeit ergeben anpassen können. Die Ziele und Festsetzungen werden in der verbindlichen Bauleitplanung definiert und fixiert. Die Aufgaben und Grundsätze der verbindlichen Bauleitplanung sind heute im allgemeinen Städtebaurecht §1 des Baugesetzbuches vorgegeben und diesen sollte entsprochen werden.

Innerhalb des Stadtgebietes Aurich und der umliegenden Ortschaften bestehen derzeit ca. 105 rechtsverbindliche Bebauungspläne/Durchführungspläne, die grundsätzlich nicht mehr den heutigen Standards entsprechen.

Es handelt sich hierbei um:

- Gebiete bis 1960 (Bundesbaugesetz wurde 1960 eingeführt/vorher zumeist nur Durchführungs-, oder Fluchtlinienpläne als einfache Bebauungspläne)
- Gebiete von 1960 bis ca.1980 (aufgrund massiver Änderungen bezogen auf den Bedarf sind die alten B-Pläne nicht mehr zeitgemäß)
- Gebiete mit hohem Verdichtungsdruck (Ballungsgebiete/für Nachverdichtung geeignete Bereiche)
- Gebiete mit Schrumpfungstendenz (z. B. aufgrund des nicht ausgeschöpften Baurechtes)
- Gebiete wo Reparaturbedarf besteht (z. b. aufgrund veränderter Bedingungen bezogen auf erforderlichen Lärmschutz)
- Gebiete mit Mietwohnungsbau (Stabilisierung der Gebiete)
- Gebiete mit Einzelhäusern (Einzeleigentümer, Furcht vor Eingriffen)

#### **Fragestellungen und Inhalte der Planung:**

##### **Allgemeines:**

- Darstellung/Ermittlung möglicher Probleme des Siedlungsbereiches und Angabe der Maßnahmen, die zu einer Lösung führen.

##### **Bestandsermittlung:**

- Ermittlung/Übersicht (kein Aufmaß) der Bestandssituation hinsichtlich:  
Städtebauliches Siedlungsbild/Siedlungsstruktur/Infrastruktur/wirtschaftliche Entwicklung  
Altersstrukturen der Bevölkerung/wenn erforderlich  
Altersstrukturen der Bebauung

Vorhandene Bebauung (Art und Maß der baulichen Nutzung)  
Wallhecken/Baumbestand/Artenschutz/Biotopschutz  
Lage im Raum/Geografie/Topografie  
Erschließung (öffentlich gewidmet und privat)  
Verkehrliche Anbindung  
Vorhandene Stellplätze/Parkplätze  
Lärmquellen/Lärmschutz (erforderliche Untersuchungen?)  
Entwässerung  
Nachverdichtung möglich ?  
Erhaltung des begrünten Innenbereiches sinnvoll ?

### Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise, Baulinien, Baugrenzen : (Textliche und zeichnerische Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes)

- Überprüfung, ob eine Einfügung im Sinne des § 34 BauGB, für die zukünftige Bebauung bezogen auf die festgesetzte Art und das Maß der baulichen Nutzung gewährleistet werden kann.
- Überprüfung der bestehenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes:
  - Sind Festsetzungen hinsichtlich der Gebäudelängen in abweichender Bauweise zu treffen (ist generell die offene Bauweise festgesetzt ?)
  - Sind Festsetzungen hinsichtlich der Gebäudehöhen (Trauf- und Firsthöhen) zu treffen ?
  - Sind Festsetzungen hinsichtlich der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKF) getroffen worden. Erforderlich ?
  - Ist die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gebietsverträglich umsetzbar ?
  - Ist die Anzahl der Wohneinheiten textlich rechtssicher (Einzelhaus/Doppelhaus) festgesetzt ?
  - Ist eine Festsetzung der Wohneinheiten zukünftig erforderlich ?
  - Sind örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (aus Gründen der Einfügung) erforderlich ?
  - Sind die festgesetzten Baugrenzen in ausreichenden und städtebaulich sinnvollen Abständen festgesetzt ?
  - Ist die festgesetzte Grundflächen- und Geschossflächenzahl angemessen ? (weitere bauliche Verdichtung möglich oder nicht angemessen ?)
  - Ist die Art der baulichen Nutzung bezogen auf den gesamten Geltungsbereich noch richtig ? (bereichsweise Unterscheidung ?)

### Verkehrsflächen/Grünflächen : (Textliche und zeichnerische Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes)

- Überprüfung der bestehenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes:

Verkehrsflächenbreiten ausreichend bemessen (Stellplätze im Straßenraum erforderlich ?)

Erschließung rückwärtig gelegener Flächen ?

Abstände zu vorh. Wallhecken ? (Schutzstreifen ?)

Erhaltenswerter Baumbestand ?

### Lärmschutz :

- bei Flächen entlang der Hauptverkehrsstraßen sind Festsetzungen zum aktiven bzw. passiven Schallschutz für den Fall der Errichtung von Umbauten vorzusehen. Die Berücksichtigung der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ist im Zuge der Planung nachzuweisen.

### Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung :

- Überprüfung der vorhandenen Bausubstanz:
  - hinsichtlich denkmalgeschützter Gebäude bzw. Ensembleschutz
  - hinsichtlich des Ortsbildes (Quartiersbildung?)
  - Ortsbild entlang der Hauptverkehrsstraße