

## Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.  
**22/203**

Status:

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 372 -nördlich und südlich Graf-Ulrich-Straße- (ehem. Bebauungspläne 41/1N und 63/N)  
-Abwägungsbeschluss  
-Satzungsbeschluss**

**Beratungsfolge:**

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ortsrat für den Bereich der Kernstadt Aurich	30.11.2022	Empfehlung	öffentlich	
2.	Bau-, Sanierungs- und Konversionsausschuss	08.12.2022	Empfehlung	öffentlich	
3.	Verwaltungsausschuss	12.12.2022	Empfehlung	nicht öffentlich	
4.	Rat der Stadt Aurich	15.12.2022	Beschluss	öffentlich	

**Beschlussvorschlag:**

- Die Abwägungen, der zur Beteiligung gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 372 –nördlich und südlich Graf-Ulrich-Straße-, inklusive der Begründung und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen über die Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung, eingegangenen Stellungnahmen,
- die Abwägungen, der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf, inklusive der Begründung und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen über die Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung, eingegangenen Stellungnahmen,
- die Aufhebung, der im laufenden Verfahren befindlichen Bauleitplanung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41/1 –Julianenburger Straße- (überdeckt durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 372),
- die Aufhebung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 41/1, 41/1/1. Änderung, und des Bebauungsplanes Nr. 63 (überdeckt durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 372),

- der Bebauungsplan Nr. 372 –nördlich und südlich Graf-Ulrich-Straße-, inklusive der dazugehörigen Begründung und der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen über die Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung,

werden beschlossen.

Sämtliche Anlagen sind Bestandteil der Beschlüsse.

### **Sachverhalt:**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat am 16.01.2017 die Aufstellungsbeschlüsse für die Bebauungspläne Nr. 41/1/N –Oldersumer Straße/Graf-Ulrich-Straße und 63/N –Graf-Ulrich-Straße/ am Neuen Hafen- gefasst mit Durchführung als Bebauungspläne gem. § 13 a Abs. 2 des Baugesetzbuches als Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gefasst. Da die Bebauungspläne Nr. 41/1/N und Nr. 63/N, in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Kontext stehen, wurden sie in einem Geltungsbereich und Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 372 –nördlich und südlich Graf-Ulrich-Straße- zusammengefasst.

Das stadtnahe Quartier, umschlossen von der Oldersumer Straße (L 1), der Julianenburger Straße (K 11), der Straße am neuen Hafen und der Reilstraße, weist unterschiedliche Nutzungsstrukturen, entsprechend der Lage auf. Entlang der Landes- und Kreisstraße (Oldersumerstraße/Julianenburger Straße), haben sich gemischte Nutzungen (Büronutzung, Gastronomie und Wohnnutzung) in überwiegend II bis III-geschossiger Bauweise angesiedelt. Entlang der Reilstraße und der Straße am Neuen Hafen besteht überwiegend eine Wohnnutzung mit I bis II-geschossigen Gebäuden. Das Zentrum des Plangebietes wird über die Graf-Ulrich-Straße erschlossen. Auch in diesem Bereich überwiegt die Ansiedlung von II-geschossiger Wohnbebauung. Die Graf-Ulrich-Straße wird hierbei dominiert durch die ortsbildprägende Bebauung mit Bürgerhäusern aus dem Anfang des 20. Jahrhunderts.

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 41/1 und Nr. 63 (siehe Anlagen), sind seit dem Jahre 1978 rechtsverbindlich und setzen überwiegend reine Wohngebiete (WR) und allgemeine Wohngebiete (WA) fest. Wie bereits in den Aufstellungsbeschlüssen zu den oben genannten Bebauungsplänen beschrieben, lassen die Festsetzungen der veralteten Bebauungspläne bauliche Ausnutzungen hinsichtlich der Gebäudehöhen und Gebäudegrößen zu, die sich störend auf das bestehende Siedlungsbild auswirken können. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41/1 (Teilfläche innerhalb des Plangebietes, siehe Anlage) ist seit dem Jahre 2000 rechtsverbindlich und setzt allgemeine Wohngebiete (WA) und reine Wohngebiete (WR) fest. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41/1 (Teilfläche innerhalb des Plangebietes, siehe Anlage), befindet sich noch im laufenden Verfahren. Im Bauleitplanverfahren zur o. gen. 2. Änderung des B-Planes 41/1 war die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes (WR) vorgesehen. Aus Gründen des Lärmschutzes wird in der Überarbeitung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 372 für diesen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Der vorhandene und zum Teil naturschutzrechtlich geschützte Bestand an Bäumen wurde am 11.09.2018 erfasst. Die Naturdenkmale und die Einzelbäume im Bereich der Grünflächen werden als zu erhalten festgesetzt. Im Bereich der Bauflächen werden nur die Bäume mit Schutz nach der Baumschutzsatzung außerhalb der überbaubaren Flächen festgesetzt. Bei den als zu erhalten festgesetzte Bäumen sind die Kronentraufbereiche zum Wurzelschutz weitgehend von Versiegelung freizuhalten. Und eine Ersatzpflanzung für abgängige Bäume ist vorgesehen, um den Arten- und Biotopschutz sowie die Ortsbildpflege verstärkt zu sichern.

Die Neuüberarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 372 –nördlich und südlich Graf-Ulrich-Straße-,

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. Das Ziel des Bebauungsplanes Nr. 372 ist, die vorhandenen Siedlungsflächen bezogen auf die Bebauung und eventueller Nachverdichtungsmöglichkeiten zu überprüfen. Es sind sowohl hinsichtlich der zukünftigen weiteren Ansiedlung von gemischten Nutzungsstrukturen, als auch bezogen auf die Entwicklung von weiteren Wohnbauflächen im Sinne der aktuellen städtebaulichen Erfordernisse, weitere konkrete Festsetzungen getroffen worden. Die Einfügung in die vorhandenen Strukturen und eine Orientierung an die vorhandene Bebauung soll durch die Neuüberarbeitung des vorhandenen Plangebietes sichergestellt werden (siehe Anlage: Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 372).

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 372 –nördlich und südlich der Graf-Ulrich-Straße- wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom 14.09.2020 bis zum 05.10.2020 im Rathaus der Stadt Aurich öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches beteiligt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. der §§ 3 und 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches sind Stellungnahmen eingegangen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren und zu keiner Planänderung führten. Es wurden lediglich Ergänzungen zu den Hinweisen Bodenfunde (Hinweis 3.1), zur Abfallwirtschaft, Kontamination und Bodenbehandlung (Hinweis 3.3) und zum Artenschutz (Hinweis 3.10) im Bebauungsplan Nr. 372 –nördlich und südlich Graf-Ulrich-Straße- aufgenommen bzw. ergänzt.

Die Auslegung des Entwurfes gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches und die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches, zum Bebauungsplan Nr. 372 –nördlich und südlich Graf-Ulrich-Straße-, wurde vom 23.05.2022 bis zum 30.06.2022 durchgeführt.

Die, infolge der Beteiligung gemäß der §§ 3 und 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches zu oben genannter Planung eingegangenen Stellungnahmen und dazugehörigen Abwägungen führten zu keiner weiteren Änderung des Planentwurfes.

Es wird seitens der Verwaltung empfohlen, den Bebauungsplan Nr. 372 –nördlich und südlich Graf-Ulrich-Straße-, inklusive der dazugehörigen Anlagen, als Satzung zu beschließen.

Die, durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr., 372 –nördlich und südlich Graf-Ulrich-Straße- überdeckten Bebauungspläne sollen gleichzeitig mit Satzungsbeschluss aufgehoben werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten werden von der Stadt Aurich getragen und sind im Haushalt unter „Überarbeitung alter Bebauungspläne“ eingestellt.

### **Qualitätsmerkmal Familiengerechte Kommune:**

Die Überarbeitung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 41/1/N und 63N soll die vorhandenen Siedlungsstrukturen erhalten und gleichzeitig gemäßigte Nachverdichtungsmöglichkeiten sicherstellen. Durch die Überarbeitung des Planbereiches werden im Sinne der Ziele der familiengerechten Kommune verbindliche Festsetzungen für die bauliche Entwicklung der Bestandssituation getroffen.

## **Auswirkungen auf den Klimaschutz:**

Die Auswirkungen auf den Klimaschutz werden durch die Reduzierung der bisher bestehenden baulichen Ausnutzbarkeiten leicht minimiert. Durch die Festsetzungen von zulässiger Bebauung sind jedoch grundsätzlich Auswirkungen auf den Klimaschutz im Geltungsbereich unvermeidbar. Durch die stark erhöhte Erhaltungsfestsetzung von Bäumen erfolgt dem gegenüber eine bessere Klimaanpassung. Gleichzeitig wird durch die Schaffung von Möglichkeiten zur Nachverdichtung der Druck zur Neuerschließung von Bauflächen verringert. Somit trägt der Bebauungsplan dem Ziel des schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung.

## **Anlagen:**

Planzeichnung inklusive Planzeichenerklärung zum Bebauungsplan Nr. 372 –nördlich und südlich Graf-Ulrich-Str.,

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 372 –nördlich und südlich Graf-Ulrich-Straße-

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 372 –nördlich und südlich Graf-Ulrich-Straße-

Stellungnahmen und Abwägungen zum Vorentwurf aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches

Stellungnahmen und Abwägungen zum Entwurf aus der Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches

Bebauungsplan Nr. 41/1 (rechtsverbindlich)

Bebauungsplan Nr. 41/1/1. Änderung (rechtsverbindlich)

Bebauungsplan Nr. 63 (rechtsverbindlich)

Bebauungsplan Nr. 41/1/2. Änderung

Übersicht der Bebauungspläne/Auszug

Ausschließlich digital im Ratsinformationssystem

Gutachten zum Verkehrslärm (IEL Bericht-Nr.: 4155-18-L-1)

Satzung Bebauungsplan Nr. 372 (Gesamtplan)