

## Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.  
**11/121**

Status:

öffentlich

<p><b>Bebauungsplan Nr. 196 -Düfferstraße- - Beschluss über den Vorentwurf - Genehmigung von Vorhaben nach § 33 Abs. 3 BauGB</b></p>
--

**Beratungsfolge:**

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Umwelt- und Bauausschuss	05.07.2011	Empfehlung	öffentlich	
2.	Verwaltungsausschuss		Empfehlung	nicht öffentlich	

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens werden von der Stadt Aurich übernommen.

**Beschlussvorschlag:**

- a) Der beiliegende Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 196-Düfferstraße-, dient als Grundlage für die weitere Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes,
- b) Die Genehmigung der geplanten Vorhaben zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern in Anlehnung an das beiliegende Konzept, unter Einhaltung der Festsetzungen des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 196 nach § 33 Abs. 3 BauGB,

werden beschlossen.

**Sachverhalt:**

Der Bebauungsplan Nr. 196 –Düfferstraße- erfüllt die Voraussetzungen zur Durchführung als Bebauungsplan der Innenentwicklung, sodass das vereinfachte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst gewerblich genutzte Flächen südlich der Emders Straße, die hieran angrenzenden Wohnnutzungen und die unbebaute Fläche östlich der Düfferstraße. Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes Nr. 196 ist, die Bebaubarkeit der Flächen abschließend zu regeln. Zum einen soll dem Bedarf an weiteren Wohnbauflächen entsprochen werden, zum anderen soll eine klare Trennung zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung erreicht werden. Dieses beinhaltet die geplante Anbindung der Wohnnutzung Lüttje Holt an die Düfferstraße.

Der Vorentwurf (Variante 1) des Bebauungsplanes Nr. 196 –Düfferstraße-, hat bereits vom 01.04.2010 bis zum 01.05.2010 öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurde eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Es sind Anregungen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes 196 –Düfferstraße- eingegangen, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die jedoch zu Planänderungen führen werden.

Die Planänderungen beziehen sich überwiegend auf den nördlichen Bereich, des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 196 –Düfferstraße- ( Bereich Lüttje-Holt, Gewerbeflächen südlich der Emders Straße).

Aufgrund des zunehmenden Bedarfs an stadtnahen Wohnflächen soll die Umsetzung der geplanten Bebauung östlich der Düfferstraße vorangetrieben werden. Der derzeitige städtebauliche Entwurf des Erschließungsträgers (siehe beiliegende Anlage/Konzept 3 ing) sieht eine Bebauung mit Doppelhäusern in 1-geschossiger Bauweise vor.

Zur schnellstmöglichen Umsetzung der oben genannten Planung werden daher ausschließlich die Anregungen zum Bereich Düfferstraße (siehe Anlage, östlich der Düfferstraße) des Bebauungsplanes Nr. 196 –Düfferstraße- abgewogen.

Die Planänderungen bezogen auf den Bereich östlich der Düfferstraße insgesamt und entsprechend der vorgeschlagenen Abwägungen zum Bebauungsplan Nr. 196 –Düfferstraße- sind folgendermaßen:

Der festgesetzte Grünstreifen entfällt und die Baugrenze wird auf einen Abstand von 5,0 m zum südlich angrenzenden Grundstück reduziert.

Die Unterteilung in allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 im Bereich östlich der Düfferstraße entfällt.

Die Zahl der Vollgeschosse im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA 1 (vorher WA 1, 2), wird auf 1 Vollgeschoss reduziert.

Entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenzen des Baugebietes Düfferstraße werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Oberflächenentwässerung eingetragen.

Die Überschreitungen der Baugrenzen entlang der Düfferstraße werden als Ausnahme festgesetzt (Textliche Festsetzung Nr. 5).

Eine bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 bezüglich der Herstellung eines Wendebereiches (Textliche Festsetzung Nr. 1), wird aufgenommen.

Voraussetzung für die Erteilung von Baugenehmigungen ist das Vorliegen einer Genehmigung der Oberflächenentwässerung mit der Herstellung einer erneuten Verrohrung entlang der hinteren Grundstücksgrenze östlich innerhalb des Baugebietes Düfferstraße sowie einer ergänzenden Gewässeraufweitung nördlich entlang der Grundstücksgrenze innerhalb des Baugebietes Düfferstraße oder einer Beteiligung an einer geplanten Regenrückhaltemaßnahme.

Weitergehend ist durch eine Verpflichtungserklärung zwischen dem Vorhabenträger (Baugebiet östlich der Düfferstraße) und der Stadt Aurich sicherzustellen, dass ein fachgerechter Wendebereich im Bereich der Düfferstraße (siehe textl. Fests. Nr. 1 Bedingte Festsetzungen) hergestellt werden kann.

### **Anlagen:**

Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 196 – Düfferstraße -  
Städtebauliches Konzept 3 ing, Ansichten  
Abwägung der Stellungnahmen zum Bereich Düfferstraße