

Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.
23/199

Status:

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 196 -Düfferstraße-,
- Auslegungsbeschluss**

Beratungsfolge:

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ortsrat für den Bereich der Kernstadt Aurich		Empfehlung	öffentlich	
2.	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Sanierung		Empfehlung	öffentlich	
3.	Verwaltungsausschuss		Beschluss	nicht öffentlich	

Beschlussvorschlag:

- Die Auslegung des Entwurfes gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches zum Bebauungsplan Nr. 196 –Düfferstraße, inklusive der dazugehörigen Anlagen,
- die Reduzierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 196 –Düfferstraße-, gem. beiliegender Anlage,

werden beschlossen.

Sachverhalt:

Der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasste einen unbebauten Bereich in der Düfferstraße, südlich und östlich angrenzend an vorhandene Wohnbebauung der Düfferstraße und der Bürgermeister-Schwiening Straße bzw. den dazugehörigen Freiflächen und westlich an die Bebauung der Prinz-Ratibor Straße. Im Norden wurden die überwiegend gewerblich genutzten Flächen, angrenzend an die Emdor Straße in den Geltungsbereich und hieran angrenzende Bebauung entlang der Straße Lüttje Holt einbezogen (siehe Anlage Vorentwurf).

Aufgrund des zunehmenden Bedarfs an stadtnahen Wohnflächen sollte die Umsetzung der geplanten Bebauung östlich der Düfferstraße vorangetrieben werden. Der städtebauliche Vorentwurf des Erschließungsträgers (Konzept 3 Ing) sah eine Bebauung mit Doppelhäusern in 1-geschossiger Bauweise vor.

Bereits am 11.07.2011 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich den derzeitigen Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 196 –Düfferstraße-, als Grundlage für die weitere Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen (siehe Anlage DS Nr. 11/121). Der Vorentwurf (Variante 1) des Bebauungsplanes Nr. 196 –Düfferstraße-, hat bereits vom

01.04.2010 bis zum 01.05.2010 öffentlich ausgelegt. 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 wurden, die jedoch zu Planänderungen führten.

Die Planänderungen bezogen sich überwiegend auf den nördlichen Bereich, des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 196 –Düfferstraße- (Bereich Lüttje Holt, Gewerbeflächen südlich der Emder Straße). (siehe auch Anlage Stellungnahmen zum Vorentwurf/Abwägung der Stellungnahmen).

Zur schnellstmöglichen Umsetzung der geplanten Bebauung östlich der Düfferstraße, wurden ausschließlich die Anregungen zum Bereich der Düfferstraße (siehe Anlage Stellungnahmen / Abwägungen zum Vorentwurf), des Vorentwurfes zum Bebauungsplan 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 (siehe auch Anlage Abwägungen):

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 I 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.

Gleichzeitig hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich beschlossen, die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung vorliegenden und geplanten Bauvorhaben (Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern) in Anlehnung an das zu diesem Zeitpunkt vorliegende Konzept, unter Einhaltung der Festsetzungen des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 196 –Düfferstraße-, gem. § 33 Abs. 3 des Baugesetzbuches zu genehmigen (DS Nr. 11/121).

Unter Einbeziehung der vorgenannten Änderungen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches wurde der beiliegende Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 196 –Düfferstraße- fertiggestellt. Der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 196 –Düfferstraße- wurde hierbei auf das Wesentliche reduziert (siehe Anlage Geltungsbereich zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 196 –Düfferstraße-).

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes Nr. 196 –Düfferstraße- ist, die Bebaubarkeit der Flächen abschließend zu regeln. Dem Bedarf an weiteren Wohnbauflächen soll entsprochen und die zukünftig zulässige Bebauung planerisch abgesichert werden. Hierzu ist gleichzeitig, im Rahmen des laufenden Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 196 ein Lärmgutachten erstellt worden (siehe Anlage Lärmgutachten/digital).

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

Qualitätsmerkmal Familiengerechte Kommune:

Die Nutzung und Schaffung von Wohnbauflächen im innenstadtnahen Bereich entspricht den Zielen der familiengerechten Kommune.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Auswirkungen auf den Klimaschutz sind durch zusätzliche Versiegelungen von Flächen unumgänglich.

Anlagen:

Übersicht, Lage im Raum

Geltungsbereich zum Entwurf des Bebauungsplanes

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 196 –Düfferstraße-, inklusive textlicher Festsetzungen

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 196 –Düfferstraße-

Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 196 –Düfferstraße- (entspricht ausgelegtem Exemplar aus 2010)

Abwägungen der Stellungnahmen zum Bereich Düfferstraße (aus Auslegung vom 11.04.2010 – 01.05.2010)

Ausschließlich digital:

Entwässerungskonzept

Lärmgutachten

Biotypenkartierung

Gutachten/Altlasten

Anlage DS Nr. 11/121

gez. Feddermann