

**Beschlussvorlage**

Vorlagen Nr.  
**17/156**

Status:

öffentlich

**Überarbeitung von alten Bebauungsplänen (Wohngebiete/Mischgebiete) im erweiterten Innenstadtbereich**

**Beratungsfolge:**

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ortsrat für den Bereich der Kernstadt Aurich		Empfehlung	öffentlich	
2.	Ortsrat Extum/Haxtum/Kirchdorf/Rahe		Empfehlung	öffentlich	
3.	Ortsrat Egels/Wallinghausen		Empfehlung	öffentlich	
4.	Ortsrat Popens		Empfehlung	öffentlich	
5.	Ortsrat Sandhorst		Empfehlung	öffentlich	
6.	Bauausschuss		Empfehlung	öffentlich	
7.	Verwaltungsausschuss		Beschluss	nicht öffentlich	

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten für die Überarbeitung alter Bebauungspläne sind im Ergebnishaushalt eingestellt. Soweit mit der Überarbeitung alter Bebauungspläne neue Bauflächen entwickelt werden, wird eine Kostenübernahme mit einem Vorhabenträger vereinbart. In der mittelfristigen Finanzplanung sind pro Haushaltsjahr 70.000,- € aufgenommen.

**Beschlussvorschlag:**

1. Auf der Grundlage der beiliegenden Kriterien- und Prioritätenlisten (siehe Anlagen 3 und 4), werden die im erweiterten Innenstadtbereich bestehenden, alten Bebauungspläne überarbeitet. Bei der Überarbeitung der Bebauungspläne sind die Zielsetzungen der Planung und die weiteren Aspekte zu berücksichtigen (siehe Anlagen 1 und 2). Gleichzeitig werden die Nachverdichtungsmöglichkeiten in den Bereichen der festgesetzten Wohn- und Mischgebiete überprüft und überarbeitet.

In diesem Zusammenhang wird ebenfalls überprüft, ob mehrere kleine Bebauungspläne

in einem Verfahren zusammengefasst werden können und ob einzelne, bisher nicht durch Bebauungspläne abgedeckte Bereiche, in den Bebauungsplan einbezogen werden können.

2. In der Phase der Überarbeitung der Bebauungspläne ist sicherzustellen, dass Vorhaben, die die vorhandene Bebauung der Umgebung deutlich überschreiten und den Zielen der zukünftigen Planung widersprechen, zurückgestellt werden bzw. bei baugenehmigungsfreien Vorhaben keine Bestätigung der Stadt zur Genehmigungsfreistellung erfolgt.

Die beiliegenden Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

### **Sachverhalt:**

Entsprechend des Beschlusses des Verwaltungsausschusses vom 09.11.2015, DS Nr.: 19/136, wurden die alten Bebauungspläne die sich überwiegend auf Wohn- und Mischgebiete im erweiterten Innenstadtbereich beziehen, einer groben Sichtung unterzogen.

In mehreren Sitzungen des Bauausschusses wurde bereits eine grobe Übersicht der zu überarbeitenden alten Bebauungspläne gegeben. In diesem Zusammenhang wurden ebenfalls die Bereiche aufgezeigt, die bezüglich einer Nachverdichtungsmöglichkeit untersucht werden sollten. Für eine Reihe von Bebauungsplänen wurden bereits Aufstellungsbeschlüsse gefasst. Im Rahmen der Produktziele zum Produkt Bauleitplanung und räumliche Planung wurde die Vorlage einer Prioritätenliste (siehe Anlage 4), für die Überarbeitung alter Bebauungspläne im Zuge eines Mehrjahresprogrammes festgelegt.

Die Notwendigkeit der Überarbeitung der alten Bebauungspläne resultiert im Wesentlichen aus den bestehenden undifferenzierten Festsetzungen. Bezogen auf die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung wurden oftmals hohe maximale Werte bzw. undifferenzierte Festsetzungen getroffen. So können beispielsweise, bei Festsetzungen einer offenen Bauweise ohne Beschränkung der Baukörperlängen in abweichender Bauweise, sowie bei Festsetzung von Grundflächenzahlen auf 0,4, ohne die Größe des Baukörpers zu begrenzen, überdimensionierte Mehrfamilienhäuser entstehen, die sich städtebaulich nicht in das vorhandene Siedlungsbild einfügen.

Daher sollte auch in der Phase der Überarbeitung der alten Bebauungspläne sichergestellt werden, dass Vorhaben, die die vorhandene Bebauung der Umgebung deutlich überschreiten und den Zielen der zukünftigen Planung widersprechen, zurückgestellt werden, bzw. bei baugenehmigungsfreien Vorhaben keine Bestätigung der Stadt zur Genehmigungserteilung erfolgt.

Von Bedeutung ist ebenfalls, dass die planerischen Ziele für eine Überarbeitung der Bebauungspläne erarbeitet werden um ggfs. sehr kurzfristig einen Aufstellungsbeschluss für eine formelle Zurückstellung eines Bebauungsplanes nach § 15 BauGB fassen zu können.

In den Aspekten zur Überarbeitung alter Bebauungspläne (Anlage 2), werden die Notwendigkeit der Überplanung von alten Bebauungsplänen und die Problemstellungen erläutert. Die grundsätzlichen Zielsetzungen bei der Überarbeitung von alten Bebauungsplänen, sind in der Anlage 1 dargelegt.

Zur Ermittlung des Bedarfes für eine Überplanung und zur Bewertung der zu überarbeitenden alten Bebauungspläne im erweiterten Innenstadtbereich von Aurich, wurden die beiliegenden Tabellen (Anlagen 3 und 4) erstellt.

Eine Bewertung mit prioritärer Einstufung erfolgte entsprechend der Kriterien.

Ein grundsätzliches Kriterium für die erforderliche Überarbeitung der alten Bebauungspläne sind die bereits genannten undifferenzierten Festsetzungen zur Bauweise und zum Maß der baulichen Nutzung. Als weitere Kriterien für die Beurteilung und Einstufung in den Grad der Priorität sind die bestehenden Nachverdichtungsmöglichkeiten, vorhandenen Nutzungskonflikte sowie aktuell erforderliche Regelungen zum Baum- und Wallheckenschutz, Denkmalschutz und Lärmschutz herangezogen worden (siehe Anlage 3).

Wie der beiliegenden Anlage 3 (Prioritätenliste) zu entnehmen ist, wurden 59 Bebauungspläne, inklusive der bestehenden Bebauungsplanänderungen ermittelt, bei denen eine Überarbeitung vorrangig, d. h. entsprechend der prioritären Einstufung erfolgen sollte. Die Bebauungspläne wurden hierzu in vier Prioritätsstufen, gegliedert.

Priorität 1: Bebauungspläne, bei denen eine undifferenzierte Regelung bezüglich der Bauweise und des Maßes der baulichen Nutzung vorliegt und gleichzeitig ein aktuelles Projekt, zur Nachverdichtung durch Baugebietserweiterung bzw. gewerbliche Projekte vorliegt. Hierbei sind auch die Bebauungspläne einbezogen worden, bei denen ein Bauleitplanverfahren schon eingeleitet ist und eine kurzfristige Steuerung von Nachverdichtungsabsichten erforderlich ist.

Priorität 2: Bebauungspläne, bei denen neben erforderlichen Regelungen zur Bauweise und zum Maß der baulichen Nutzung, mehrere Kriterien wie z. B. mögliche Nachverdichtung, der Denkmalschutz und zu erwartende Nutzungskonflikte zu beachten sind.

Priorität 3: Bebauungspläne, bei denen ebenfalls Regelungen zu Art- und Maß der baulichen Nutzung erforderlich sind, weitere Bearbeitungskriterien zutreffen und kurz- bis mittelfristig eine Konfliktsituation entstehen könnte.

Priorität 4: Bebauungspläne, bei denen gleichermaßen bezüglich der Bauweise und des Maßes der baulichen Nutzung ein Änderungsbedarf besteht, jedoch nicht unmittelbar zu befürchten ist, dass überdimensional große Gebäude errichtet werden. Einbezogen sind hierbei auch Bebauungspläne mit Nachverdichtungsmöglichkeiten sowie alte Durchführungspläne dessen Festsetzungen teilweise nicht rechtssicher sind.

Bei der Überarbeitung der alten Bebauungspläne sind die eingangs genannten Zielsetzungen (Anlage 1) im Zusammenhang mit der Überprüfung der planerischen Aspekte (Anlage 2) zu berücksichtigen.

Auf Grund einer Vielzahl im Fachdienst Planung zu bearbeitender Projekte ist die Überarbeitung der Bebauungspläne nur über einen längeren Zeitraum umsetzbar. In den nächsten Jahren wird hierbei zunächst von maximal ca. sechs Plänen pro Jahr als Bearbeitungsumfang ausgegangen.

#### **Anlagen:**

- Zielsetzungen der Planung bei der Überarbeitung der alten Bebauungspläne (Anlage 1)
- Aspekte bei der Überarbeitung alter Bebauungspläne (Anlage 2)
- Tabelle alte Bebauungspläne mit Datum der Rechtsverbindlichkeit (Anlage 3)
- Tabelle mit Prioritäten und Bewertungskriterien (Anlage 4)
- Übersichtsplan mit Darstellung alter Bebauungspläne mit Prioritätensetzung

gez. Windhorst