

**Beschlussvorlage**

Vorlagen Nr.  
**09/247**

Status:

öffentlich

**Erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26A (südlich Westgaster Weg)  
- Abstimmung des Vorentwurfes  
- Zurückstellung des Bauvorhabens gem. § 15 BauGB**

**Beratungsfolge:**

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

**Beschlussvorschlag:**

- Der beiliegende Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26A –südlich Westgaster Weg-, als Grundlage der Planung,
- die Zurückstellung des Bauvorhabens gem. § 15 BauGB

wird beschlossen.

Sämtliche Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

**Sachverhalt:**

Am 20.07.1999 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich die Aufstellung der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26A (südlich Westgaster Weg), beschlossen (siehe beiliegende Vorlage DS Nr. 99/145).

Der Anlass für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 entstand derzeit durch die Veräußerung einer ca. 3600 m<sup>2</sup> großen, ehemals mit einem ostfriesischen Gulfhof bebauten Teilfläche innerhalb des Geltungsbereiches.

Da die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 A aus dem Jahre 1978 innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung eine zweigeschossige Bebauung (ohne Festsetzung von maximalen Trauf-/oder Firsthöhen) in offener Bauweise zulässt, könnten dementsprechend Gebäudekörper bis zu einer Länge von 50,0 m in zweigeschossiger Bauweise entstehen und damit die vorhandenen baulichen Strukturen zerstören, die entlang der Kirchdorfer Straße, überwiegend geprägt sind durch eine offene zweigeschossige Bebauung mit Bürgerhäusern aus dem späten 19. bzw. frühen 20. Jahrhundert.

Bei den Flächen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26A ist aufgrund fehlender, sich an der überwiegend bestehenden Baustruktur orientierender Festsetzungen bereits eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Strukturen zu verzeichnen.

Durch die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 – Westgaster Weg- geplanten Festsetzungen der Gebäudelängen in abweichender Bauweise und einer Baulinie entlang der Kirchdorfer Straße, die Festsetzung der Geschossigkeit als Zwingend bzw. als Höchstmaß, die



|      |          |
|------|----------|
| WA2  | II       |
| 0,35 | 0,6      |
|      | TH=5,00m |
|      | FH=9,00m |

|     |           |
|-----|-----------|
| WA1 | II        |
| 0,4 | 0,7       |
|     | TH=6,50m  |
|     | FH=10,00m |

### Stadt Aurich

**VORENTWURF**  
**1. Änderung des**  
**Bebauungsplanes Nr. 26 A**  
 - Südlich Westgaster Weg-

Stand: Januar 2010  
 Stadt Aurich, Fachdienst 21 Planung  
 Bgm. - Hippen - Platz 1  
 26603 Aurich

M 1 : 1000



Bearb: St / Hei / Th

Mappe Stadt Aurich, BP 26A.1

## **Begründung**

### **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 A**

#### **1. Lage, Abgrenzung und Größe**

Das Plangebiet wird im Norden durch den Westgaster Weg, im Süden und Westen durch vorhandene Bebauung und im Osten durch die Kirchdorfer Straße abgegrenzt.

Die genaue Abgrenzung ist aus der Planunterlage ersichtlich.

Der Bebauungsplan Nr. 26 A/1. Änderung stellt einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 A dar.

#### **2. Anlaß und Zielsetzung**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 26 A ist noch aus dem Jahre 1978 und enthält dementsprechend nicht die nach heutigen Erkenntnissen notwendigen Festsetzungen.

Hinzu kommt, daß die bauliche Entwicklung der vergangenen 24 Jahre, vor allem westlich angrenzend an den Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 A/1., nicht von der vergleichsweise hohen baulichen Ausnutzbarkeit mit einer festgesetzten GRZ von 0,4, GFZ von 0,7 in zweigeschossiger offener Bauweise Gebrauch gemacht hat.

Aufgrund der durch den Abriß des ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäudes Kirchdorfer Straße Nr. 62 entstandenen Situation wird es städtebaulich als notwendig erachtet, die vorhandenen Festsetzungen für den Änderungsbereich unter anderem aus vorgenannten Gründen zu überarbeiten. Hierbei sollen auch die bereits im Sachverhalt des Aufstellungsbeschlusses genannten Aspekte, nämlich die vorhandenen Baustrukturen der Kirchdorfer Straße, die geprägt sind von Bürgerhäusern aus dem späten 19. und frühen 20. Jahrhundert berücksichtigt werden.

Hinzu kommt, daß der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 A/1. sich innerhalb der ehemaligen Ortslage Kirchdorf befindet.

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 A sind differenziertere, jedoch nicht restriktive Festsetzungen bezüglich der Art und des Umfangs der zukünftigen Bebauung, unter Berücksichtigung der vorgenannten Gegebenheiten vorzunehmen.

Aufgrund der erforderlichen unterschiedlichen Festsetzungen wird zwischen dem (WA 1)-Gebiet entlang der Kirchdorfer Straße und (WA 2)-Gebiet entlang des Berliner Rings unterschieden.

### Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) 1.

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nach § 1 (6) 1. folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes: Tankstellen nach § 4 (3) 5. BauNVO.

Nach § 9 (1) 6. BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten im WA 2-Gebiet auf eine Wohneinheit pro Einzelhaus festgesetzt.

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA 1) werden II Vollgeschosse mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7 als zwingend festgesetzt. Die Traufhöhen dürfen das Maß von (6,50 m) nicht überschreiten. (Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen OK Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zur baulichen Anlage) und den äußeren Schnittlinien aus Außenwand und Dachhaut). Weiterhin wird festgesetzt, daß die Größe der Grundfläche der Baukörper in diesem Bereich mindestens 200 m<sup>2</sup> betragen sollten. Die vorgenannten Festsetzungen werden aus Gründen der Einfügung in die vorhandenen baulichen Strukturen getroffen.

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA 2) werden weiterhin maximal II Geschosse mit einer GRZ von 0,35 und einer GFZ von 0,6 festgesetzt. Die Traufhöhen dürfen das Maß von 5,00 m nicht überschreiten. (Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen OK Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zur baulichen Anlage) und den äußeren Schnittlinien aus Außenwand und Dachhaut).

### Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 2.

Abweichend von der offenen Bauweise wird in dem allgemeinen Wohngebiet (WA 1) festgesetzt, dass die Baukörperlängen max. 20,0 m betragen sollten. Aus Gründen der Einfügung in die städtebaulichen Strukturen wird weiterhin festgesetzt, dass die Baukörper an der Kirchdorfer Straße giebelständig zu errichten sind (sh. Darstellung in der Baufläche).

Abweichend von der offenen Bauweise wird in dem allgemeinen Wohngebiet (WA 2) festgesetzt, dass die Baukörperlängen max. 18,0 m betragen dürfen.

AA

### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Bereich MD 1)

(örtliche Bauvorschriften über Gestaltung nach den §§ 56, 97 und 98 NBauO.)

Für alle Gebäude im Bereich des festgesetzten WA 1-Gebietes sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig. Dies gilt ebenfalls für Dachaufbauten und Zwerchhäuser jedoch nicht für Garagen, Carports und Nebenanlagen (sofern diese eine Grundfläche von 50,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten).

Es sind grundsätzlich mehrere Dachaufbauten zulässig. Die Art und der Umfang der Ausführung sind jedoch mit der Abteilung Planung (Abteilung 51) der Stadt Aurich abzustimmen.

Die geeigneten Dächer sind mit unglasierten sowie nicht glänzenden Dachziegeln entsprechend den hellroten und orange bis orangeroten RAL-Farbtönen 2001, 2002, 2004, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 3016, 3020 sowie den grau bis schwarzen RAL-Farbtönen 7015, 7016, 7021, 7024, 7026, 7031 und 5008 einzudecken.

Es sind Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen zulässig, wenn sie der Nutzung neuer Technologien zur Energiegewinnung dienen (z. B. Sonnenkollektoren). Auch hier ist die Art und der Umfang der Ausführung mit der Abteilung Planung (Abteilung 51) der Stadt Aurich abzustimmen.