

# Stadt Leer (Ostfriesland)

Die Bürgermeisterin



<b>Sitzungsvorlage</b> vom 08.01.2019	<b>Wahlperiode</b> 2016 - 2021	<b>Beschluss-Nr.</b> 2.60/XVII/0883/2019	<b>Status</b> öffentlich
<b><u>Tagesordnungspunkt:</u></b> <b>Rahmenplan "Leer Weststadt"; Beschluss zur baulichen Entwicklung</b>			

## **Beratungsfolge:**

Sanierungskommission	15.01.2019	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung	24.01.2019	öffentlich
Verwaltungsausschuss	30.01.2019	nicht öffentlich
Rat	31.01.2019	öffentlich

<b><u>Sachbearbeitung/Vorlagenerstellung:</u></b> Joachim Nesvera/Sanierungsträger GFS-re.urban	<b><u>Organisationseinheit:</u></b> Bauverwaltung
--	--

## **Begründung/Sachverhalt:**

Nach Aufnahme in die Städtebauförderung (Programmkomponente Soziale Stadt) im Jahr 2016 wurde für das Sanierungsgebiet Leer-Weststadt begonnen, die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen erarbeiteten Ziele für die Erneuerung zu konkretisieren und in einem Rahmenplan zusammen zu führen. Die Grundlagen für die Erarbeitung des Rahmenplanes waren

- die Diskussionen am Runden Tisch (seit Gründung des Runden Tisches im Frühjahr 2017) und
- die Ergebnisse verschiedener Aktionen zur Beteiligung im Sommer 2017.

Der Rahmenplan-Entwurf wurde im März 2018 vom Sanierungsmanagement fertiggestellt und in der Sitzung des Runden Tisches am 10.04.2018 vorgestellt und seitdem erörtert. Bisher wurde insbesondere das Thema bauliche Entwicklung intensiv und teilweise auch emotional diskutiert. Die stadtweiten Diskussionen zu aktuellen Neubauvorhaben, die das jeweilige Baurecht aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum ausnutzen („Große Klötze“) und die Befürchtungen der Bürger, dass eine derartige Nachverdichtung den Charakter ihres Wohngebietes schädigt, hat sich hierbei bemerkbar gemacht.

Der Entwurf des Rahmenplans vom Sanierungsmanagement sah hier nachfolgende Regelungen vor (Originaltext Rahmenplan-Entwurf Stand März 2018):

#### **4.2.1 Flächennutzung und Bebauung: Behutsame Nachverdichtung regeln**

*„Die städtebauliche Konzeption für die Erneuerung des Plangebietes geht davon aus, dass in der städtebaulichen Grundstruktur hinsichtlich der Flächennutzung und Erschließung, der Grundstücksausnutzung, Bauweise und Grundstückszuschnitte Veränderungen möglich sind.*

*Es zeigt sich bereits heute, dass es in Einzelfällen zu einer erhöhten Grundstücksausnutzung kommt – Einfamilienhäuser werden erworben, abgerissen und durch (kleine) Mehrfamilienhäuser ersetzt. Diese Entwicklung ist Ausdruck einer bestehenden Nachfrage nach Wohnungen an integrierten Standorten in der Stadt.*

*Vor dem Hintergrund des bestehenden Bedarfes und der Lage des Gebietes wird das Gebiet prinzipiell für eine Nachverdichtung als geeignet angesehen. Ziel ist es, diese Prozesse zu regeln.“*

##### **4.2.1.1 Flächendeckende Überprüfung des derzeit geltenden Planungsrechtes**

*„Für das Gebiet insgesamt soll daher eine Überprüfung des geltenden Baurechts erfolgen. Dabei soll vor dem Hintergrund der bestehenden Nachfrage und der sich verändernden Nachfragestruktur prinzipiell eine (etwas) höhere Ausnutzung der Bauflächen gegenüber der Bebauung mit einem Einfamilienhaus ermöglicht werden (Abriss eines Einfamilienhauses und Errichtung mehrerer Reihenhäuser bzw. kleiner Mehrfamilienhäuser oder Bau eines zweiten Einfamilienhauses).*

*Es ergibt sich Bedarf nach flächendeckender Überprüfung der geltenden Bebauungspläne zur Prüfung, inwieweit Anpassungen erforderlich sind, um die Ziele für den Umgang mit der Nachverdichtung zu sichern.*

*In Gebieten ohne rechtskräftigen Bebauungsplan sollten diese aufgestellt werden. Generell ist eine Weiterentwicklung orientiert an den jeweils umgebenden bzw. vorhandenen Beständen Ziel (der Bestandsschutz sollte dabei so weit ausgelegt werden, dass bei einem Abriss eines Altgebäudes die vorher vorhandene Kubatur wieder erstellt werden kann, auch wenn es sich um ein Mehrfamilienhaus im Einfamilienhausumfeld handelt).*

*Weiterhin ist eine Gestaltung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung das Ziel; in Teilbereichen, die von Klinkerfassaden und Satteldächern deutlich dominiert werden, sind auch Neubauten in dieser Weise zu gestalten.*

*Folgende generelle Regelungen sind für die durch Einfamilienhäuser dominierten Bereiche vorgesehen (dies umfasst auch die Baulücken im Einfamilienhausbestand / Teile der Potentialflächen 3):*

- *Festsetzung jeweils bebaubarer bzw. nicht überbaubarer Flächen, um sicher zu stellen, dass größere zusammenhängende Freiräume erhalten bleiben (Grünzonen; auch in Bereichen mit kleinteiliger Eigentumsstruktur)*
- *eine Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohnungen im Verhältnis zur Fläche (Vorschlag: mindestens 200 qm Grundstücksfläche je Wohneinheit)*
- *eine maximale Zahl Wohnungszahl pro Wohngebäude (Vorschlag: 4)*
- *Festsetzung maximaler Geschossigkeit sowie maximaler absoluter Gebäudehöhen (Vorschlag: max. Firsthöhe festlegen)*
- *(Berücksichtigung der umgebenden Bebauung - siehe oben)*
- *maximale Gebäudelängen regeln*

*Die bereits vorhandenen vorwiegend kleinteiligen gewerblichen Nutzungen / Dienstleistungen werden überwiegend als nicht-störend bewertet, insbesondere wenn es sich um Versorgungsangebote handelt. Die Ansiedlung von Spielhallen/ Vergnügungsstätten im Gebiet sollte allerdings ausgeschlossen werden.*

*Für das gesamte Gebiet soll ein Sanierungsbebauungsplan aufgestellt werden (bzw. aufgeteilt in vier Teilpläne) und in diesem Zuge insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung sowie gestalterische Vorgaben für jeden Teilbereich des Sanierungsgebietes überprüft werden.*

*Während der Bearbeitungszeit werden bei der Prüfung von Bauanträgen die oben formulierten Grundsätze angelegt.“*

Dem Runden Tisch sind insbesondere die Regelungen zu den durch Einfamilienhäuser dominierten Teilbereichen nicht weitreichend genug. Es wird befürchtet, dass bis zur endgültigen Aufstellung von Bebauungsplänen zwischenzeitlich entstehende Bauvorhaben das grundsätzliche Ziel der behutsamen Nachverdichtung konterkarieren.

Das Sanierungsmanagement hat daher detailliertere Vorschläge zur Beurteilung von Bauanträgen während der Bearbeitungszeit der Bebauungspläne entwickelt. Der Runde Tisch hat in den Sitzungen vom 22.05.2017, 25.06.2017, 21.08.2017, 25.09.2017 und 30.10.2017 die entsprechenden Vorschläge erörtert und mit teils deutlichen Einschränkungen beschlossen.

Die entsprechende Beschlusslage des Runden Tisches ist in **beigefügter Anlage** ersichtlich, die Änderungen zu den Vorschlägen des Sanierungsmanagement sind hierbei kenntlich gemacht.

Sowohl der Rahmenplan-Entwurf als auch das Votum des Runden Tisches sehen eine bauliche Entwicklung vor, die zumindest in Teilbereichen des Gebietes hinter den Möglichkeiten des derzeit gültigen Planungsrechtes (Bebauungsplan, Durchführungsplan, § 34 BauGB) zurückbleiben.

Da vor diesem Hintergrund derzeit alle Bauanträge im Sanierungsgebiet nach Maßgabe des Standes der Diskussion am Runden Tisch bewertet werden, ist es sinnvoll, dieses Thema aus dem Rahmenplan-Zusammenhang herauszulösen, um durch die entsprechenden Beschlüsse eine rechtssichere Grundlage für den Umgang mit den Bauanträgen zu schaffen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass

- diese Regelungen nur den Charakter von vorläufigen Sanierungszielen haben;
- in Teilgebieten, in denen sich keine einheitliche Baustruktur ableiten lässt, unabhängig von den bestehenden Baurechten, eine Veränderungssperre bis zur endgültigen Aufstellung von Bebauungsplänen gilt und somit sämtliche Bauanträge abzulehnen sind;

- im Rahmen der Sanierungsbebauungspläne Art und Maß der baulichen Nutzung sowie gestalterische Vorgaben für jeden Teilbereich des Sanierungsgebietes überprüft werden müssen;
- im Rahmen der Bebauungsplanerstellung auch die Ergebnisse des gesamtstädtischen Nachverdichtungskonzeptes, dass zur Zeit erarbeitet wird, berücksichtigt werden sollen.

Ableitend aus dem Votum des Runden Tisches ergibt sich somit folgender Beschlussvorschlag:

**Beschlussvorschlag:**

Die aus der Anlage ersichtlichen Regelungen dienen als Grundlage bei der sanierungsrechtlichen Beurteilung von Bauanträgen (§§ 144 ff. BauGB) bis zur flächendeckenden Aufstellung von (Sanierungs-)Bebauungsplänen.

Leer, den 09.01.2019

Beatrix Kuhl

Erarbeitet von	Fachdienstleiter	Fachbereichsleiter