

Stadt Leer (Ostfriesland)

Der Bürgermeister



Sitzungsvorlage	Wahlperiode	Beschluss-Nr.	Status
vom 17.01.2023	2021 - 2026	2.60/XVIII/0487/23	öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Bebauungspläne für das Sanierungsgebiet Weststadt (Konfliktplan)

Beratungsfolge:

Sanierungskommission	07.03.2023	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung	23.03.2023	öffentlich
Verwaltungsausschuss	19.04.2023	nicht öffentlich

Sachbearbeitung/Vorlagenerstellung/:

Karoline Engel / Mara-Jantje Fuß

Organisationseinheit:

Bauverwaltung

Begründung/Sachverhalt:

Das Büro akp wurde mit Beschluss vom 11.05.2021 (BV 2.61/XVII/1923/2021) mit der Erarbeitung eines Gutachtens beauftragt. Inhalt des Gutachtens ist es, Lösungen aufzuzeigen, wie die Konflikte der drei Planungsebenen (Planungsrecht, Sanierungsrecht, Baurecht) sowie des Innenentwicklungskonzeptes des Sanierungsgebietes Leer Weststadt mit einer Gesamtgröße von ca. 93,5 ha planerisch gelöst werden können.

Ein grobes Zielkonzept wurde am 14.12.2021 der Sanierungskommission und dem Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt.

Am 11.10.2022 stellte Herr Höger vom Büro akp die Ergebnisse seines Gutachtens am Runden Tisch vor, welche am 22.11.22 von den Mitgliedern des Runden Tisches diskutiert wurden.

Dieses Gutachten bildet die Grundlage für die Vorschläge der Verwaltung zum weiteren Vorgehen.

Der bisherige Verfahrensverlauf des Sanierungsgebietes Leer-Weststadt in kurzer Übersicht:

- 29.06.2016 Ratsbeschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Leer-Weststadt". Mit Bekanntmachung am 19.11.2016 trat die Satzung in Kraft.
- 31.01.2019 Ratsbeschluss, Rahmenplan (2.60/XVII/0883/2019) (Beschlussvorschlag: Die aus der Anlage 1 „Baufibel“ ersichtlichen Regelungen dienen als Grundlage bei der sanierungsrechtlichen Beurteilung von Bauanträgen (§§ 144 ff. BauGB) bis zur flächendeckenden Aufstellung von Bauleitplänen.)

12.12.2019 Ratsbeschluss, Rahmenplan mit einer Änderung:

- (Beschlussvorschlag (2.60/XVII/1195/2019): Das im Rahmenplan im Kap. 4.2.2.4.1, Seite 23 und Kap. 4.2.4, Seite 26 formulierte Ziel einer Begrenzung der Versiegelung auf privaten Grundstücken auf 45 % soll ersatzlos gestrichen werden.) Das Sanierungskonzept besteht aus dem Sanierungsbericht mit 3 Anlagen. Die Anlage 1 „Bauliche Vorgaben“ (bereits am 31.01.2019 beschlossen) dient dabei ausdrücklich der Beurteilung von Bauanträgen nach § 144 BauGB, bis die flächendeckende Regulierung mit Bebauungsplänen erfolgt ist. Dabei sind einige Teilgebiete – außer bei Dach- und Fassadenmaterialien – ausgespart worden („Sonderbetrachtung“).

Vorschläge der Verwaltung zum weiteren Vorgehen:

Im Rahmen der Analyse wurden die Bereiche mit den bereits bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplänen nach § 30 BauGB sowie die nach der Umgebungsbebauung zu beurteilenden Flächen nach § 34 BauGB mit den „Baulichen Vorgaben“ (auch: „Baufibel“ genannt) abgeglichen. Zudem wurde das Innenentwicklungskonzept der (gesamten) Stadt, das vom Rat am 25.09.2019 als nicht parzellenscharfer Rahmenplan beschlossen worden war, einbezogen.

Die Verschneidung dieser Ebenen ergab 57 fachliche Konfliktbereiche zwischen den drei Planungsebenen.

Das Gutachten stellt allgemeine Empfehlungen zur Anpassung der Planungsebenen auf und konkrete Umsetzungsvorschläge. Diese wurden aus fachlichen Gesichtspunkten (Veränderungsdruck, rechtliche Umsetzbarkeit) in Prioritäten (A - C) eingeteilt (siehe auch Anlage „Leer_Weststadt_Umsetzungsplan_14112022“). Die Prioritäten ergeben sich aus dem unmittelbaren Veränderungsdruck in den jeweiligen Bereichen und deren Schutzbedürftigkeit.

Priorität A kurzfristig umzusetzen (innerhalb der nächsten 4 - 6 Jahre): Flächen mit Planungsanlässen oder möglichem irreversiblen Veränderungsdruck z.B.

- Gelände „Stadthaus Edele“, in der Planung. Orientierung an den Allgemeinen Vorgaben und den Geschossvorgaben sowie der grundsätzlichen Gebietsmischung (A8) (bereits laufendes Verfahren)
- Ensembles mit Gestaltungssatzung (vier Bereiche): Aufstellung von Satzungen (A1 bis A4). Die größte Dringlichkeit besteht hier für das Gebiet Torumer/Wynhamer Straße (A1), das die geringste Einheitlichkeit besitzt.
- Sicherung der Alleestrukturen in der Mörken-, Edzard-, Hajo-Unken- und Fletumerstraße sowie im Conrebbersweg (A5, gebrochenen Flächendarstellung); Umsetzbarkeit über Satzung ist zu prüfen
- Blockinnenbereich Schillerstraße/Heisfelder Straße: Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Sicherung der Grünstrukturen, sinnvollerweise Einbeziehung der Bereiche östlich und nördlich (Heisfelder und Edzard-Str.) (A6)
- Rechts und links des Conrebbersweg: Herabzonung des Bereichs mit III zulässigen Geschossen auf II (ggf. Text-B-Plan) (A7)
- Gelände Peters+Völker: Beginnende Planung. Orientierung an den Allgemeinen Vorgaben und den Geschossvorgaben (A9)

Priorität B mittelfristig umzusetzen (innerhalb der nächsten 6 -8 Jahre): Flächen mit mittelfristigem Umstrukturierungs- und aktuellem Verdichtungspotenzial

- Aufstellung, teilweise Änderung von B-Plänen an der Heisfelder Straße, soweit eine Regelung der Bauanträge über § 34 BauGB nicht möglich ist (B1)
- Änderung der B-Pläne entlang der Ubbo-Emmius-Straße (Mischnutzung, Geschossigkeit angepasst an die Umgebung) (B2)
- Aufstellung eines B-Plans an der Ubbo-Emmius-Straße westlich Königskamp (Mischnutzung, Geschossigkeit angepasst an die Umgebung) (B3)

Priorität C (innerhalb der nächsten 8 – 10 Jahre): Flächen mit langfristigem Handlungsbedarf welche als städtebauliches Ziel über die Zeit der Sanierung hinaus weiterverfolgt wird unter anderem:

- Sicherung von Grünstrukturen (IV b und c), ggf. auch im Rahmen angrenzender Planungsverfahren

Grundsätzlich soll die „Baufibel“ innerhalb der Zeitspanne der Sanierung in den Prioritätsbereichen angewandt werden, um städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, bis die jeweiligen Satzungen beschlossen werden.

Für die Flächen, die nicht als Prioritätsbereiche gekennzeichnet werden, soll künftig bei der Beurteilung von Bauvorhaben das gültige Planungsrecht zugrunde gelegt werden.

Im Vorfeld von notwendigen politischen Beschlüssen werden die Gremien der Sanierung beteiligt.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der obigen Ausführungen, die vorgeschlagenen prioritären Maßnahmen sukzessive umzusetzen und weiterzuverfolgen. Gegebenenfalls sollen Angebote von Planungsbüros für die Umsetzung der Planungsleistung eingeholt werden, einschließlich einer fachlich notwendigen Rechtsberatung.

Leer, den 21.02.2023





Claus-Peter Horst


Erarbeitet von	Fachdienstleiter	Fachbereichsleiter

Leer Weststadt

Planungsrechtliche Umsetzung
des Sanierungskonzeptes

Umsetzungsplan

-  Priorität A
-  Priorität B
-  Priorität C
-  Priorität C

 nachrichtlich: Baugebiete mit Nummer

ohne Maßstab
Datum: 14.11.2022



akp

Stadtplanung + Regionalentwicklung
Brandt Höger Kurze PartnerID
Friedrich-Strasse 90 351 34123 Kassel
Tel. 0561 70546 00 Fax 40
post@akp-planung.de www.akp-planung.de

Bearbeitung: Höger / Wörncke

