

Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.
21/096

Status:

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 382 "Nahversorgung Wiesenstraße" - Abwägungs- und Satzungsbeschluss, 26. Berichtigung des Flächennutzungsplanes, Aufhebung des BPlanes DS 2 im überdeckten Teilbereich

Beratungsfolge:

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ortsrat Sandhorst		Empfehlung	öffentlich	
2.	Bauausschuss		Empfehlung	öffentlich	
3.	Verwaltungsausschuss		Empfehlung	nicht öffentlich	
4.	Rat der Stadt Aurich		Beschluss	öffentlich	

Beschlussvorschlag:

1. Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen (gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB),
2. die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen (gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB),
3. den Bebauungsplanes Nr. 382 „Nahversorgung Wiesenstraße“ mit Begründung als Satzung mit Änderungen im laufenden Verfahren,
4. die 26. Berichtigung des Flächennutzungsplans,
5. die Aufhebung des rechtsverbindlichen Durchführungsplans Nr. 2 Sandhorst im überdeckten Teilbereich

werden beschlossen.

Die Anlagen zu dieser Beschlussvorlage sind Bestandteile der Beschlüsse.

Sachverhalt:

Planungsanlass/Planungsinhalte

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 382 war in den letzten Jahren ein Nahversorgungsbetrieb angesiedelt. Der Standort Wiesenstraße diente in der Vergangenheit immer der Nahversorgung des Stadtnordens im Ortsteil Sandhorst. Der Grundeigentümer plant nun auf dem Standort die Errichtung eines Lebensmittelsupermarktes mit rund 1.260 m² Verkaufsfläche.

Die Bauleitplanunterlagen haben im Zeitraum vom 20.01.2020 bis einschließlich 31.01.2020 zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ausgelegen. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Es sind Stellungnahmen eingegangen. Ein Teil der Stellungnahmen enthielt Hinweise zur Einzelhandelsansiedlung respektive der noch zu erstellenden Verträglichkeitsuntersuchung. Diese wurde im Rahmen der Entwurfsbearbeitung erstellt und ist dieser Vorlage in der Anlage beigefügt.

Die Stellungnahmen wurden geprüft, abgewogen und ggfs. entsprechend in den vorliegenden Planunterlagen berücksichtigt und eingearbeitet. Die Abwägungsvorschläge sind der Anlage zu entnehmen.

Anschließend wurde durch den Landkreis Aurich in die raumordnerische Prüfung des Vorhabens eingestiegen. Die raumordnerische Beurteilung hat keine Bedenken bzgl. des Vorhabenstandorts ergeben.

Die Bauleitplanunterlagen haben im Zeitraum vom 08.03.2021 bis einschließlich 16.04. zur öffentlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegen. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Es sind Stellungnahmen eingegangen. Die Stellungnahmen wurden geprüft, abgewogen und ggfs. entsprechend in den vorliegenden Planunterlagen berücksichtigt und eingearbeitet. Die Abwägungsvorschläge sind der Anlage zu entnehmen. Bezüglich der Stellungnahme des Landkreises Aurich, der raumordnerische Bedenken angemeldet hatte, wurden die Festsetzungen zu den Randsortimenten entsprechend der Auricher Sortimentsliste konkretisiert. So sind nunmehr innerhalb des Randsortiments sowohl zentrenrelevante als auch nicht-zentrenrelevante Sortimente zulässig. Dies bedeutet, dass auf den restlichen 90 % lediglich periodische Sortimente zulässig sind. Diese Änderungen wurden im laufenden Verfahren vorgenommen. Die Änderungen sind in den textlichen Festsetzungen und der Begründung gelb hervorgehoben.

Für die im Plangebiet bereits entfernten Laubbäume erfolgen im Plangebiet selbst (vier Bäume) als auch benachbart am Ostfrieslandwanderweg (acht Bäume) Ersatzanpflanzungen.

Planverfahren

Für das Plangebiet sind die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im gemäß § 13a BauGB gegeben. Der Bebauungsplan wurde somit im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 13a, Abs. 2, Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Darstellung der Art der Nutzung soll von Wohnbauflächen in Sonderbauflächen geändert werden. Die Planunterlagen haben nunmehr Satzungsreife erlangt.

Finanzielle Auswirkungen:

Es entstehen Personal- und Sachkosten für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens und die Berichtigung des Flächennutzungsplans. Haushaltsmittel sind im Projektbudget 2101-01-03 enthalten. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme ist mit dem Vorhabenträger geschlossen worden. Für die durchzuführenden Ersatzbaumpflanzungen ist eine schriftliche Vereinbarung zur Ausführung und Kostentragung mit dem Vorhabenträger abgeschlossen

worden.

Qualitätsmerkmal Familiengerechte Kommune:

Der Bebauungsplan Nr. 382 „Nahversorgung Wiesenstraße“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes im Ortsteil Sandhorst mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.260 Quadratmetern. Somit wird die Nahversorgung für das umliegende Wohnquartier langfristig sichergestellt. Ferner unterstützt die Ansiedlung des Lebensmittelsupermarktes das Prinzip „Stadt der kurzen Wege“.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Das Vorhaben wird auf einem derzeit brachliegenden Grundstück, welches weitestgehend versiegelt ist, realisiert. Es dient somit der sinnvollen Nachnutzung vorhandener Flächen. Dennoch sind Auswirkungen auf den Klimaschutz durch eine erhöhte Flächenversiegelung unvermeidlich.

Anlagen:

1. Abwägung Vorentwurf BPlan 382
2. Abwägung Entwurf BPlan 382
3. Bebauungsplans Nr. 382

Folgende Dokumente sind ausschließlich im Gremieninformationssystem sessionnet hinterlegt:

4. Begründung Bebauungsplan Nr. 382
5. Einzelhandelskonzept Aurich (CIMA 2015)
6. Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept Aurich (CIMA 2020)
7. Verträglichkeitsgutachten Aldi Wiesenstraße (CIMA 2020)
8. Städtebauliche Beurteilung & raumordnerische Prüfung Wiesenstraße (CIMA 2020)
9. Baumhöhlenuntersuchung inkl. Anlagen
10. Lärmschutzgutachten (Büro für Schallschutz 2019)
11. Teilaufhebung des Durchführungsplanes Nr. 2
12. 26. Flächennutzungsplan-Berichtigung ALT DINA4
13. 26. Flächennutzungsplan-Berichtigung NEU DINA4

gez.
Feddermann