

Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.

21/126

Status:

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 310 "Östlich Wallstraße" - hier: Abwägung der Stellungnahmen zur ersten Auslegung und erneuter Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge:

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ortsrat für den Bereich der Kernstadt Aurich		Empfehlung	öffentlich	
2.	Sanierungs- und Konversionsausschuss		Empfehlung	öffentlich	
3.	Verwaltungsausschuss		Beschluss	nicht öffentlich	

Beschlussvorschlag:

1. Die Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 310 „Östlich Wallstraße“, die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangen sind,
2. Die erneute Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 310 „Östlich Wallstraße“ gemäß § 4a Absatz 3 BauGB mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung einschließlich der Begründung und dem Umweltbericht,
3. Die Einleitung zur Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 173 für den überlagerten Bereich

werden beschlossen.

Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 310 befindet sich nunmehr seit mehreren Jahren in der Aufstellung (siehe Aufstellungsbeschluss Vorlagen-Nr. 09/180).

Die Aufstellung erfolgt auf Basis der Rahmenplanung mit dem Ziel, Wohnbauflächen in dem Randbereich entlang der Großen Mühlenwallstraße zu schaffen, einschließlich der Sicherung und Entwicklung der kleinteiligen städtebaulichen Strukturen entlang der Wallstraße ebenfalls mit der Festsetzung überwiegend als besondere Wohngebiete.

Die Bauleitplanung wird aufgrund der erforderlichen Neuordnung von Grundstücksflächen durch ein Umlegungsverfahren begleitet. Es ist beabsichtigt – aufgrund nicht verfügbarer Grundstücksflächen – eine abschnittsweise Erschließung vorzusehen (siehe Anlage 2: Entwurf des Bebauungsplanes, hier: Städtebauliches Konzept).

Der Entwurf (vgl. Vorlagen Nr. 18/052) des Bebauungsplanes Nr. 310 hat vom 22.05.2018 bis zum 25.06.2018 öffentlich im Rathaus ausgelegen, gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Es sind Stellungnahmen eingegangen, die entsprechend der Abwägung berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen wurden. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen ist der Anlage 1 zu entnehmen. Zudem wurde das Umlegungsverfahren weitergeführt. Aus den Abstimmungsgesprächen mit den Eigentümern haben sich weitere Änderungen des Planentwurfes ergeben.

Folgende wesentliche Änderungen des Planentwurfes wurden vorgenommen (u.a.):

- Eine Änderung bezieht sich auf die fußläufige Erschließung des Plangebietes von der Wallstraße. Der Fußweg zwischen den Gebäuden Wallstraße 38 und Wallstraße 40 wurde als Festsetzung herausgenommen. In der Entwurfsplanung werden die privaten Belange aus den Umlegungsgesprächen berücksichtigt; die Erschließung des Plangebietes ist auch ohne diesen Fußweg ausreichend gesichert;
- Eine temporäre Festsetzung zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes über das Grundstück Wallstraße 30 wurde aufgenommen (vgl. Vorlagen Nr. 17/115)
- Eine weitere Änderung bezieht sich auf das Grundstück der Wallstraße 18. In der Entwurfsplanung werden die privaten Belange aus den Umlegungsgesprächen bezüglich der Festsetzung einer privaten Grünfläche und dem neuen Grundstückszuschnitt berücksichtigt (vgl. Vorlagen Nr. 20/095).
- Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes (erster Bauabschnitt) wurde die innenliegende Planstraße nach Investorengesprächen in westlicher Richtung leicht verschoben. Die innenliegende Erschließungsstraße wurde entsprechend der Vorentwurfsplanung zum Straßenausbau in einer Breite von 6,00 m festgesetzt.

Die erneute Auslegung des geänderten Entwurfes Bebauungsplan Nr.310 kann nunmehr beschlossen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Für die externen Planungskosten stehen Haushaltsmittel im Sanierungshaushalt unter der Kostenstelle 2104-02 zur Verfügung.

Für die Umsetzung der Maßnahmen stehen in dem Haushaltsplan unter der Kostenstelle I.2101.008 Haushaltsansätze für Baumaßnahmen im Jahr 2021 über 170.000 € zur Verfügung (Erster Bauabschnitt: Freilegung von Grundstücken, provisorischer Straßenausbau). Weitere Haushaltsansätze in den Folgejahren sind vorgesehen.

Die Kosten werden zu 2/3 aus Städtebaufördermitteln finanziert.

Qualitätsmerkmal Familiengerechte Kommune:

Die Planung führt zu Investitionen in der Kernstadt. Im Bereich der Wallstraße und Großen Mühlenwallstraße wird überwiegend das innerstädtische Wohnen weiterentwickelt. Eine funktionierende Kernstadt dient u.a. der familiengerechten Kommune.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Das Plangebiet ist aufgrund der bestehenden Versiegelungsrate erheblich vorbelastet. Insgesamt wird hier eine innerstädtische Wohnbauverdichtung angestrebt, die positiv zu bewerten ist, da eine solche Maßnahme der Städteplanung bisher unbebaute Bodenflächen in Ortslagen schützt. Die vorliegende Planung ermöglicht Alltagswege in fußläufigen Entfernungen unter 2 km bzw. Versorgungswege, die mit dem Rad zurückgelegt werden können (bis 3 km).

Im Bereich der Großen Mühlenwallstraße werden neue Wohnbauvorhaben ermöglicht. Diese werden auf Grund aktueller gesetzlicher Vorgaben (Gebäudeenergiegesetz) geringere CO₂-Emissionen als der Altbestand von Gebäuden aufweisen.

Die günstige Nord-Süd-Ausrichtung der geplanten Neubauten macht eine Solarthermie oder Photovoltaik auf den Ost-West ausgerichteten Dächern möglich.

Zur Verbesserung des Kleinklimas werden für die Stellplätze/ Garagen/ Carports Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Des Weiteren wird entlang der Großen-Mühlenwallstraße ein Grünstreifen mit Baumpflanzungen neu vorgesehen, der sich positiv auf das Kleinklima auswirken wird. In der Ausbauplanung kann darüber nachgedacht werden, ob und wie das anfallende Oberflächenwasser in Teilbereichen im Plangebiet verbleiben könnte, z.B. um eine Bewässerung des Grünstreifens vorzusehen.

Die Gesamtsituation des Plangebiets ermöglicht die Erörterung weiterer Quartierslösungen im Hinblick auf den Klimaschutz.

Anlagen:

1. Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur ersten Auslegung
2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 310 „Östlich Wallstraße“ – Planzeichnung
3. Textliche Festsetzungen und Hinweise
4. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Ausschließlich in Session hinterlegt:

5. Begründung - Teil 1
6. Begründung – Teil 2 Umweltbericht
7. Anlage Begründung: Städtebauliches Konzept
8. Anlage Begründung: Übersichtsplan örtliche Bauvorschriften
9. Anlage Begründung: Schalltechnische Berechnungen vom 11.05.2016
10. Fledermaus-Quartierkontrolle Altstadt vom 16.01.2013
11. Bebauungsplan Nr. 173 – überlagerter Bereich durch Entwurf B-Plan 310

gez. Feddermann