

**Informationsvorlage**

Vorlagen Nr.  
**22/179**

Status:

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 350 -Am Pferdemarkt- und 62.Flächennutzungsplanänderung;  
 hier: Sachstandsbericht**

**Beratungsfolge:**

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ortsrat für den Bereich der Kernstadt Aurich		Bekanntgabe	öffentlich	
2.	Bau-, Sanierungs- und Konversionsausschuss		Bekanntgabe	öffentlich	

**Sachverhalt:**

**Grundlagen:**

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 350 und zur Durchführung der 62. Flächennutzungsplanänderung wurde am 20.06.2017 durch den Verwaltungsausschuss beschlossen (vgl. hierzu Vorlagen Nr. 17/091).

Das grundlegende Planungsziel ist die Stärkung des Mittelzentrums Aurich als Einkaufsstadt durch Schaffung eines neuen Fachmarktzentrums im Ergänzungsbereich zum zentralen Versorgungsbereich der Altstadt und des Einkaufszentrums Caro.

Nachdem die Flächenverfügbarkeit geklärt war, wurde im Februar 2021 zwischen der Stadt Aurich und dem Investor ein städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 350 unterzeichnet.

Mit der Bauleitplanung wurde ebenfalls im Februar 2021 das Büro Evers & Partner aus Hamburg beauftragt. Die Erarbeitung des Umweltberichtes erfolgt durch das Büro Planungsgemeinschaft LaReG aus Leer.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurden zudem noch ein Verkehrsgutachten, ein Einzelhandelsgutachten und ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben.

**Sachstand:**

Auf Basis des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 127 aus dem Jahr 1989 wurde der Combi – Markt inkl. Backshop mit einer Verkaufsflächengröße von 3492m<sup>2</sup>, sowie der dm - Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsflächengröße von 681m<sup>2</sup> durch die Stadt Aurich genehmigt.

Zusätzlich plant der Investor auf der Fläche neben dem Schützenverein einen Action Fachmarkt mit einer Verkaufsflächengröße von 780m<sup>2</sup>, sowie einen Fressnapf Fachmarkt mit einer Verkaufsflächengröße von 575m<sup>2</sup> anzusiedeln. Zudem prüft der Vorhabenträger zurzeit, ob ein Pflegeheim oberhalb der Erdgeschosszone auf der Fläche westlich des Schützenvereines realisierbar ist.

Für diese geplanten Einzelhandelsnutzungen, sowie Wohnen/ Hotel im Obergeschoss ist nach den Festsetzungen des B-Planes Nr. 127 eine planungsrechtliche Zulässigkeit nicht gegeben.

Für die Bearbeitung der einzelnen Gutachten sind die Nutzungen mit ihren Flächengrößen klar zu benennen.

#### Zum Einzelhandelsgutachten:

Im Gespräch am 07.09.2022 sind alle geplanten Einzelhandelsnutzungen mit ihren Verkaufsflächen vom Vorhabenträger verbindlich bestätigt worden. Das Einzelhandelsgutachten wurde daraufhin abschließend überarbeitet und am 15.09.2022 dem Landkreis Aurich - als Regionalplanungsbehörde - zur Stellungnahme übermittelt. Sobald diese Stellungnahme vorliegt (vorausgesetzt, es ergeben sich aus dieser keine zu klärenden Fragen bzw. Einwände) wird die Stadt ein Moderationsverfahren zur Prüfung der raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens beim Landkreis Aurich beantragen.

Das Einzelhandelsgutachten und die Stellungnahme des Landkreises sind Gegenstand dieses Beteiligungsverfahrens. Der Landkreis wird das Moderationsvorhaben durchführen, d.h. die umliegenden Gemeinden und Kommunen werden über die geplante Einzelhandelsentwicklung am Pferdemarkt informiert und um Stellungnahme gebeten. Im Anschluss erfolgt durch den Landkreis eine raumordnerische Beurteilung.

Nach Beendigung dieses Verfahrens werden die Ergebnisse in den Vorentwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet. Die Auslegung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 350 mit der frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung kann erst nach Abschluss des Moderationsverfahrens und nach Einarbeitung des Ergebnisses erfolgen.

#### Zur verkehrlichen Beurteilung:

Ein Entwurf des Verkehrsgutachtens liegt vor. Dieses stellt auf die gegenwärtig genehmigten Nutzungen (Verbrauchermarkt und Drogerie) ab. Aus dem Entwurf des Verkehrsgutachtens kann bereits jetzt abgeleitet werden, dass durch die beabsichtigte bauliche Entwicklung auf dem ehemaligen Kaufhallengelände eine Reduzierung der Verkehrssicherheit, primär für den Radverkehr, erfolgt. Im Wesentlichen ergibt sich aus dem Gutachten, dass in dem Kreuzungsbereich der Rudolf-Eucken- Allee/ Schützenstraße für den frequentierenden Fahrradverkehr die Verkehrssituation zu optimieren ist. Die Stadt Aurich wird in Abstimmung mit einem Planungsbüro eine konkrete Maßnahme erarbeiten und diese baulich durchführen. Die Stadt ist bestrebt mit dem Vorhabenträger eine Kostenregelung zu erarbeiten.

Die Auslegung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 350 mit der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung kann mit dem Vorentwurf der verkehrlichen Beurteilung erfolgen.

Der Abschlussbericht der verkehrlichen Beurteilung kann erst dann fertiggestellt werden, wenn der Vorhabenträger neben den bekannten Einzelhandelsnutzungen auch die weiteren Nutzungen konkret benennt. Der Vorhabenträger befindet sich zurzeit noch in der Prüfung, ob ein Pflegeheim oberhalb der Erdgeschosszone im Bereich der Fläche westlich des Schützenvereines realisierbar ist.

#### Zur schalltechnischen Beurteilung:

Das schalltechnische Gutachten als Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes liegt noch nicht vor. Für die Fertigstellung des schalltechnischen Gutachtens sind ebenfalls konkrete Festlegungen aller Nutzungen im Bereich der Sondergebietsflächen erforderlich. Dies gilt es (s.o.) abzuwarten.

### Weitere Vorgehensweise (vorbehaltlich der politischen Zustimmung):

Die Auslegung des Vorentwurfes einschließlich Begründung erfolgt nach Einarbeitung der Ergebnisse aus den Gutachten. Die Gutachten sind Bestandteil dieser Auslegung. Die Ergebnisse dieser frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung werden in der weiteren Ausarbeitung des Entwurfes inhaltlich abgewogen bzw. berücksichtigt.

Im Anschluss erfolgt dann die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung und den endgültigen Gutachten.

Die Stellungnahmen zu dieser Auslegung werden wiederum inhaltlich abgewogen bzw. berücksichtigt.

Nach Beschlussfassung über die Abwägungsergebnisse kann der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

Im Parallelverfahren erfolgt die Aufstellung der 62. Flächennutzungsplanänderung. Nach Ratsbeschluss über die Flächennutzungsplanänderung ist dieser vom Landkreis Aurich zu genehmigen.

Nachdem diese Genehmigung der Stadt vorliegt, erfolgt die öffentliche Bekanntmachung der 62. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 350.

Erst nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens kann der Investor seine weiteren Vorhaben am Pferdemarkt – vorbehaltlich einer entsprechenden Baugenehmigung - realisieren.

Eine konkrete Zeitschiene lässt sich im Moment nicht benennen; da die Verfahrensdauer von den o.g. Faktoren abhängt.

### Finanzielle Auswirkungen:

Es fallen ca. 52.000,00 € Planungs- und Verwaltungskosten an. Der Investor ist über einen städtebaulichen Vertrag zu einer anteiligen Kostenübernahme von 75% der Planungsleistungen (ausgenommen F-Plan) verpflichtet. Die 75% entsprechen einer anteiligen Plangebietsgröße. Zudem fallen ca. 60.000 € Kosten für Gutachten an. Diese Kosten werden gem. Vertrag zu 100% vom Investor erstattet.

Die Haushaltsmittel stehen im Ergebnishaushalt unter der Kostenstelle 2101-01 und dem Kostenträger 2101-01-03 zur Verfügung.

### Qualitätsmerkmal Familiengerechte Kommune:

Die Einzelhandelsversorgung in zentraler Lage dient der familiengerechten Kommune.

### Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Das Vorhaben - sowohl die baulichen Maßnahmen als auch die geplanten Nutzungen - hat negative Auswirkungen auf den Klimaschutz. Durch die zentrale städtebauliche Lage und durch den Verzicht des Rückbaus des Bestandsgebäudes ehemals „Nix-wie-hin“ sind möglicherweise die negativen Auswirkungen für den Klimaschutz minimal geringer.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 350 wird die bauliche Ausnutzung in dem Bereich westlich des Pferdemarktes – insbesondere auf der westlich gelegenen Grundstücksfläche neben dem Grundstück des Auricher Schützenvereins - erhöht. Auf Grund dieser zusätzlichen baulichen Ausnutzung entstehen zusätzliche CO<sup>2</sup>- Emissionen gegenüber dem Bestandsbebauungsplan. Bei Neubauten sind gegenüber Altbeständen jedoch auf Grund der Wärmeschutzverordnung mit geringeren CO<sup>2</sup> - Emissionen pro m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche auszugehen.

**Anlagen:**

keine

gez. Feddermann