

Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.

22/197

Status:

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 310 "Östlich Wallstraße" - hier: Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise

Beratungsfolge:

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

Beschlussvorschlag:

- A) Die Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 310 hinsichtlich der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der örtlichen Bauvorschriften - für den Bauteppich entlang der Großen Mühlenwallstraße – wird beschlossen. (Anlage 1)
- B) Es bleibt bei den bestehenden Festsetzungen gemäß des Bebauungsplanentwurfes Nr. 310. (Anlage 2)

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 zweite Auslegung des Entwurfes erfolgte - nach VA-Beschluss vom 12.07.2021 - vom 30.08.2021 bis zum 01.10.2021 (siehe Auslegungsbeschluss Vorlagen-Nr.21/126).

Nach dieser Auslegung wurde das Bauleitplanverfahren bis heute nicht weitergeführt, da in der Verwaltung insbesondere im Hinblick auf die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den örtlichen Bauvorschriften im Bereich des Bauteppichs entlang der großen Mühlenwallstraße erhebliche Bedenken hinsichtlich des städtebaulichen Einfügens aufgekommen sind.

Die Verwaltung schlägt daher vor, den Entwurf nochmal zu überarbeiten und im Anschluss den Entwurf erneut öffentlich auszulegen. Grundsätzlich geht es in der Überarbeitung darum, den Gestaltungsrahmen für eine Bebauung und die damit verbundenen städtebaulichen Qualitäten so festzulegen, dass sie dem Standort innerhalb der Altstadt von Aurich gerecht werden. Die Überarbeitung betrifft insbesondere die Prüfung zur Geschossigkeit, die Festsetzungen zu

Trauf- und Firsthöhen und die Festsetzungen über die örtlichen Bauvorschriften z.B. über die Dachformen. Es ist u.a. beabsichtigt, die Festsetzung über die Zulässigkeit von Flachdächern mit Staffelgeschoss zu streichen und die Dachformen auf symmetrisch geneigte Dächer - als die charakteristische und ortsübliche Dachform der Auricher Altstadt - zu beschränken.

Zur Verdeutlichung sind zwei Fassadenabwicklungen beigelegt, welche erstens die mögliche, alternative bauliche Ausnutzbarkeit des Bauteppichs nach Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes darstellt (Anlage 1) und zweitens die mögliche bauliche Ausnutzbarkeit des Bauteppichs westlich entlang der Großen Mühlenwallstraße nach jetzigem Stand des Bebauungsplanentwurfes darstellt (Anlage 2).

Finanzielle Auswirkungen:

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

Für die Umsetzung der Maßnahmen stehen unter der Kostenstelle des Investitionshaushaltes I.2101.008 Haushaltsansätze für Baumaßnahmen zur Verfügung (Erster Bauabschnitt: Freilegung von Grundstücken, provisorischer Straßenausbau); weitere Haushaltsansätze in den Folgejahren sind vorgesehen.

Es ist beabsichtigt, die förderfähigen Kosten zu 2/3 aus Städtebaufördermitteln zu finanzieren.

Hinweis: Mit Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ hat das Land Niedersachsen der Gesamtmaßnahme mit einer Gesamtkosten- und Finanzierungsübersicht zugestimmt. Ein Rechtsanspruch auf Bewilligung von Städtebaufördermitteln lässt sich daraus nicht ableiten und ist von den jährlichen Zusagen über Städtebaufördermittel des Landes und den jährlichen Bewilligungsbescheiden abhängig.

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. Fassadenabwicklung Große Mühlenwallstraße Entwurf Bebauungsplan Nr. 310 - alternativ
2. Fassadenabwicklung Große Mühlenwallstraße gem. Bebauungsplanentwurf Nr. 310

gez. Feddermann