

Informationsvorlage

Vorlagen Nr.
22/220

Status:

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 173/1.Änderung "südlich Kleine Mühlenwallstraße" – Information über die Änderung des Neuordnungskonzeptes

Beratungsfolge:

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ortsrat für den Bereich der Kernstadt Aurich	30.11.2022	Bekanntgabe	öffentlich	
2.	Bau-, Sanierungs- und Konversionsausschuss	08.12.2022	Bekanntgabe	öffentlich	
3.	Verwaltungsausschuss	12.12.2022	Bekanntgabe	nicht öffentlich	

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss hat am 26.09.2022 einstimmig das Neuordnungskonzept vom 16.05.2022 als Grundlage für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 173/1.Änderung „südlich Kleine Mühlenwallstraße“ beschlossen (siehe Vorlagen Nr. 22/126).

In der weiteren Bearbeitung des Vorentwurfes sind Fragen zur Umsetzbarkeit der Maßnahmen und zur Förderfähigkeit der Maßnahmen mit dem städtischen Sanierungstreuhänder BauBeCon erörtert worden. Durch die Vielzahl der beteiligten Eigentümer*Innen in dem Stadtquartier wird seitens des Treuhänders eine einvernehmliche Lösung über die Umsetzung der Maßnahmen zur Erschließung, zur Grünfläche und Stellplätze - als gemeinschaftliche Aufgabe - als kaum durchführbar angesehen. Zudem werden die Maßnahmen der privaten Erschließung und das Anlegen von privaten Stellplätzen als nicht förderfähig eingestuft, was eine Umsetzung zusätzlich erschweren dürfte.

Die Städtebaufördermittel können für den Erhalt und die Weiterentwicklung des öffentlichen Raumes eingesetzt werden, d.h. eine öffentliche Erschließung und eine öffentliche Grünanlage u.a. mit dem Ziel der Aufwertung des Innenbereichs in Verbindung mit Entsiegelung lassen sich förderkonform darstellen.

Diese Ergebnisse sind in die weitere Bearbeitung des Konzeptes zur Umgestaltung des Blockinnenbereiches eingeflossen und sollen in dieser Informationsvorlage dargelegt werden. Von der Festsetzung einer „Gemeinschaftsgrünfläche“ mit einer privaten Erschließung und eingebetteten Bewohnerstellplätzen wird nun Abstand genommen. Stattdessen beabsichtigt die Stadt die innere Erschließung des Quartiers als öffentliche Maßnahme durchzuführen. Die öffentliche Grünfläche wird jetzt zentral im Quartier angeordnet, in dem Bereich der noch relativ intakten, vorhandenen Grünzone - mit durchlaufender Grabenparzelle und vorhandenem Baumbestand.

Die geplante umlaufende, innere Erschließung dient dazu, den vorhandenen Grundstückspartellen eine rückwärtige Anbindung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz anzubieten. Die Norderstraße (Fußgängerzone) wird hierdurch verkehrlich entlastet. Die Quartierserschließung erfolgt über die Straße Kleine Mühlenwallstraße und über eine zweite Ein- bzw. Ausfahrt an der Wallstraße.

Die Stellplätze können dann auf den privaten Grundstücken geschaffen werden. Es werden weiterhin – wie bereits in dem beschlossenen Neuordnungskonzept dargestellt - ca. 50 neue private Stellplätze in dem Stadtquartier planungsrechtlich ermöglicht. Öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen (siehe Anlage).

Die Verwaltung beabsichtigt als nächsten Schritt - mit dem Neuordnungskonzept gem. Anlage - eine Eigentümersammlung durchzuführen.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein Umlegungsverfahren durchgeführt. Nach offizieller Einleitung werden mit allen beteiligten Eigentümer*Innen Einzelgespräche geführt. Die Ergebnisse dieser Gespräche können Einfluss auf die weitere Quartiersentwicklung haben.

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 I.2101.021 Quartier südlich Kleine Mühlenwallstraße Haushaltsansätze zur Verfügung. Es ist beabsichtigt, die förderfähigen Kosten zu 2/3 aus Städtebaufördermitteln zu finanzieren und in Ergänzung dazu werden die Einnahmen aus der Abschöpfung des sanierungsbedingten Mehrwertes herangezogen.

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.

Die Finanzierung sollte ursprünglich mit Fördermitteln aus dem sog. Normalprogramm erfolgen. Nach Überführung in das Programm Lebendige Zentren kann die Maßnahme in der neuen Förderkulisse berücksichtigt werden.

Qualitätsmerkmal Familiengerechte Kommune:

Die Aufwertung des Blockinnenbereichs u.a. mit der Anlage einer öffentlichen Grünfläche soll das Wohnen in der Altstadt auch für Familien attraktiver machen.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Der Verzicht auf das Parkhaus und mit der Zielsetzung die Versiegelung in dem Blockinnenbereich zu minimieren, sowie das Bestandsgrün zu erhalten, wirken sich positiv auf das örtliche Mikroklima und das Wohnumfeld aus.

Anlagen:

Bebauungsplan Nr. 173/1.Änderung – Konzept Blockinnenbereich Stand: November 2022

gez. Feddermann