

Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.

23/034

Status:

öffentlich

Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 350 – Am Pferdemarkt – und 62. Flächennutzungsplanänderung; hier: Auslegungsbeschluss

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:

1. Die Erweiterung des Geltungsbereiches zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 350 – am Pferdemarkt -,
2. Die Auslegung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 350 – am Pferdemarkt – mit textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und Hinweisen einschließlich der Begründung, sowie die Auslegung des Vorentwurfes zur 62.Flächennutzungsplanänderung als Planzeichnung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

werden beschlossen.

Die Anlagen sind Bestandteil der Beschlüsse.

Sachverhalt:

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). Es handelt sich hierbei um eine Überplanung von Teilflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 127 aus dem Jahre 1989.

Das grundlegende Planungsziel dieser Aufstellung ist - durch Schaffung eines neuen Fachmarktzentrum im Ergänzungsbereich des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt - die Stärkung des Mittelzentrums Aurich als Einkaufsstadt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 350 wird die bestehende Sondergebietsfläche um eine nordwestlich gelegene und im Bebauungsplan Nr. 127 als Stellplatzfläche festgesetzte Fläche erweitert. Außerdem soll die Zulässigkeit der Einzelhandelnutzungen, über die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 127 hinaus, konkret festgesetzt und zusätzliche Nutzungen, wie Hotel und Wohnungen in den Obergeschossen planungsrechtlich ermöglicht werden.

Ein Investor plant die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelverbrauchermarktes sowie eines Drogeriefachmarktes neben weiteren kleinteiligen Nutzungseinheiten (Backshop, Blumengeschäft, Tabak, Apotheke, Gastronomie), ergänzt um zwei weitere Fachmärkte (Non-Food-Discounter und Tierbedarfsmarkt) im Bereich des nordwestlich gelegenen Sondergebietes.

In den beiden Obergeschossen des Fachmarktzentriums plant der Investor über dem Bestandsgebäude der „ehemaligen Kaufhalle“ ca. 23 Wohnungen (Wohnungsgrößen 50-80m²) und ein Hotel mit ca. 39 Zimmern/ 76 Betten.

In den Obergeschossen des geplanten Neubaus westlich des Schützenvereins wird ebenfalls eine Wohnnutzung vorgesehen.

Der Lebensmittelverbrauchermarkt und der Drogeriefachmarkt mit weiteren kleineren Nutzungseinheiten wurden bereits auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 127 durch die Stadt Aurich im Jahr 2022 genehmigt.

Die erforderliche Beteiligung des Landkreises Aurich über die Neustrukturierung des Einzelhandelsstandortes Pferdemarkt Aurich ist durch die Stadt erfolgt. Bei dem Landkreis Aurich sind im Rahmen der Moderationsabfrage zu dem geplanten Einzelhandelsvorhaben keine Bedenken eingegangen. Eine abschließende raumordnerische Beurteilung durch den Landkreis Aurich steht aktuell noch aus und würde ggfs. in den Entwurf des Bebauungsplanes einfließen.

Im Plangebiet ist zudem der Auricher Schützenverein ansässig. Im Zuge der Bebauungsaufstellung wird für die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche das Maß der baulichen Nutzung erhöht, um eine moderate Erweiterung der vorhandenen Anlage zu ermöglichen.

Die Erarbeitung des Umweltberichtes erfolgt bis zur Entwurfsauslegung durch das Büro Planungsgemeinschaft LaReG aus Leer. Zur Umweltprüfung erfolgt eine Bilanzierung der Versiegelungsflächen. Angestrebt wird zur Eingriffsvermeidung eine Versiegelung, die nicht über das schon bisher im bestehenden Bebauungsplan Nr. 127 festgesetzte Maß hinaus geht. Die Stellplatzfläche des geplanten Fachmarktzentriums erhält zur Klimawandelanpassung für zukünftige bauliche Entwicklungen eine Pflicht zur Anpflanzung von standortgerechten Parkplatzbäumen. Die Wallhecke am Nordrand wird wie schon im Bebauungsplan Nr. 127 und nunmehr zuzüglich des vorgelagerten Großbaumbestandes und der Wurzelbereiche als zu erhalten festgesetzt. Die Randeingrünung nach Westen zum Familienzentrum bleibt erhalten, und sie wird nach Süden zur angrenzenden Wohnbebauung ergänzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde nach dem Aufstellungsbeschluss um Teilflächen erweitert. Zum einen wurden die Flächen des nordwestlich gelegenen Schützenvereines Aurich (nach abschließenden Grundstücksklärungen durch den Investor) in den Geltungsbereich einbezogen. Zum anderen wurde aufgrund der Ergebnisse der verkehrlichen Untersuchung der Kreuzungsbereich Rudolph-Eucken- Allee/ Schützenstraße in den Geltungsbereich einbezogen.

Die verkehrliche Haupteinschließung des Plangebietes erfolgt über die Schützenstraße und über den Breiten-Weg. Zusätzlich wird das Plangebiet über zwei Fuß- und Radwegeverbindungen erschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Es fallen ca. 59.000,00 € 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 des Fachmarktcenters - sowohl die baulichen Maßnahmen als auch die geplanten Nutzungen - hat an sich negative Auswirkungen auf den Klimaschutz. Durch die zentrale städtebauliche Lage und unter Berücksichtigung der Nachnutzung des Bestandsgebäudes und des Bestandsparkplatzes, ehemals Nix-wie-hin, sind die negativen Auswirkungen für den Klimaschutz etwa gleichbleibend.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 350 wird die bauliche Ausnutzung in dem Bereich westlich des Pferdemarktes – insbesondere auf der westlich gelegenen Grundstücksfläche des Auricher Schützenvereins – zum Teil erhöht. Auf Grund dieser zusätzlichen baulichen Ausnutzung entstehen zusätzliche CO²-Emissionen gegenüber dem Bestandsbebauungsplan. Bei Neubauten sind gegenüber Altbeständen jedoch auf Grund der Wärmeschutzverordnung mit geringeren CO²-Emissionen pro m² Wohn- und Gewerbefläche auszugehen.

Anlagen:

Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 350 – am Pferdemarkt –

- Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und Hinweisen/ nachrichtlichen Übernahmen
- Begründung zum Vorentwurf inkl. Darstellung 62. Flächennutzungsplanänderung

Nur in Session hinterlegt:

- Flächennutzungsplan – Zeichnerischer Teil: Bestand
- 62.Flächennutzungsplanänderung – Zeichnerischer Teil: Neu
- Bebauungsplan Nr. 127

Externe Gutachten:

- Auswirkungenanalyse zur Neustrukturierung des Einzelhandelsstandortes Pferdemarkt in der Stadt Aurich
- Verkehrliche Beurteilung zum Bebauungsplan Nr. 350

gez. Feddermann