Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.
23/099

Status:

öffentlich

Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 173/1.Änderung "südlich Kleine Mühlenwallstraße" ; 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 Auslegung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 173/1.Änderung (südlich Kleine Mühlenwallstraße) mit textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und Hinweisen einschließlich der Begründung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch, sowie
2. die Einleitung der Aufhebung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 173 (Innenstadt) in dem durch den Bebauungsplan Nr. 173/1.Änderung überlagerten Bereich

werden beschlossen.

Die Anlagen sind Bestandteil der Beschlüsse.

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 Beschlussvorlage Nr. 22/126). Am 12.12.2022 wurde der Verwaltungsausschuss über eine Änderung des Neuordnungskonzeptes informiert und hat dieses zur Kenntnis genommen (siehe Informationsvorlage Nr. 22/220).

Auf Basis dieser Beschlussfassung und Kenntnisnahme wurden im Januar und im März 2023 Eigentümerversammlungen zur Vorstellung und Abstimmung des Quartierskonzeptes durchgeführt. Das Quartierskonzept - mit der Möglichkeit Stellplätze auf den privaten Grundstücken zu schaffen und diese über eine neue, innenliegende Erschließungsstraße anzufahren - wird seitens der Eigentümer überwiegend positiv gesehen. Durch die geplante „Öffnung“ des Stadtquartiers wird aber von einigen Beteiligten der Sicherheitsaspekt kritisch hinterfragt. Im weiteren Verfahren ist u.a. noch zu klären, ob Schrankensysteme in der Umsetzung sinnvoll installiert werden können.

Im Anschluss an diese Eigentümerversammlungen wurde auf Basis des Neuordnungskonzeptes nunmehr der Vorentwurf fertiggestellt (siehe Anlagen), so dass jetzt im nächsten Schritt eine frühzeitige Auslegung erfolgen kann.

Die Stadt beabsichtigt -wie bekannt- die innere Erschließung des Quartiers als öffentliche Maßnahme durchzuführen. In dem Stadtquartier ist eine zentral gelegene öffentliche Grünfläche vorgesehen; in dieser Fläche verläuft von Nord nach Süd eine bestehende, offene Grabenparzelle mit begleitendem Baumbestand. Innerhalb dieser Grünfläche beabsichtigt die Stadt, die Oberflächenentwässerung des Stadtquartiers zu regeln. Für den Bebauungsplanentwurf ist die Erstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes erforderlich. Zudem ist der Umweltbericht für den Bebauungsplanentwurf noch zu erarbeiten. Die Kfz-Erschließung erfolgt über die Straße Kleine Mühlenwallstraße und über eine zweite Ein- bzw. Ausfahrt an die Wallstraße. Die Norderstraße (Fußgängerzone) wird über zwei Fußwegeverbindungen (als festgesetzte Anliegerwege) angebunden.

Auf der Grundlage des Vorentwurfes kann jetzt parallel zum Bauleitplanverfahren das Umlegungsverfahren aktiv weitergeführt werden. Nach offizieller Einleitung werden mit allen Grundstücksbeteiligten noch detaillierte Einzelgespräche geführt. Die Ergebnisse dieser Gespräche können noch die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfes beeinflussen.

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.

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. In den Bereichen der Marktstraße und der Wallstraße werden – in Abkehr zu den Festsetzungen des Bestandsbebauungsplanes Nr. 173 und mit der Zielsetzung das innerstädtische Wohnen zu entwickeln - besondere Wohngebiete festgesetzt.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Der Verzicht auf das ursprünglich angedachte Parkhaus und mit der Zielsetzung die Versiegelung in dem Blockinnenbereich zu minimieren, sowie das Bestandsgrün zu erhalten, minimiert die negativen Auswirkungen auf den Klimaschutz.

Anlagen:

Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 173/1.Änderung

- Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und Hinweise
- Begründung zum Vorentwurf

Nur in Session hinterlegt:

- Auszug aus dem einfachen Bebauungsplan Nr. 173 (Innenstadt) mit Überlagerung des Geltungsbereiches Nr. 173/1.Änderung

gez. Feddermann