

Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.
24/003

Status:

öffentlich

Entwurf der 62.Flächennutzungsplanänderung und Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 350 „Am Pferdemarkt“; hier: Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge:

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

Beschlussvorschlag:

1. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zur frühzeitigen Auslegung des Vorentwurfes der 62.Flächennutzungsplanänderung,
2. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zur frühzeitigen Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 350 „Am Pferdemarkt“,
3. Die Auslegung des Entwurfes zur 62.Flächennutzungsplanänderung als Planzeichnung einschließlich der Begründung und Umweltbericht,
4. Die Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 350 „Am Pferdemarkt“ mit textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und Hinweisen einschließlich der Begründung und Umweltbericht

gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch

werden beschlossen.

Die Anlagen sind Bestandteil der Beschlüsse.

Sachverhalt:

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes und der 62.Flächennutzungsplanänderung haben vom 12.04.2023 bis einschließlich 22.05.2023 öffentlich ausgelegen; gleichzeitig fand die Behörden- und Trägerbeteiligung statt (gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB).

Es sind einige Stellungnahmen und Hinweise eingegangen, die entsprechend der beiliegenden Abwägung in der weiteren Entwurfsbearbeitung berücksichtigt und eingearbeitet wurden. Die eingegangene Stellungnahme des Landkreises zusammen mit der raumordnerischen

Beurteilung des Landkreises zum Einzelhandelsvorhaben am Pferdemarkt führten zu Änderungen von textlichen Festsetzungen. Die Festsetzungen zu den Einzelhandelsvorhaben wurden konkretisiert; für das Hotel wurde die maximale Bettenzahl auf 90 festgesetzt. Zudem hat die CIMA eine ergänzende Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse des Einzelhandelsstandortes Pferdemarkt erstellt, die der Entwurfsauslegung als Anlage beigefügt wird.

Eine Planänderung erfolgte aufgrund einer privaten Einwendung. Der zeichnerisch festgesetzte Fuß- und Radweg, der das Plangebiet an die nördlich gelegene Blücherstraße anschließt, wurde an den westlichen Randbereich des Grundstückes der SO-Fläche verlegt.

Die zur ausgelegten Vorentwurfsfassung noch ausstehenden Gutachten zur Oberflächenentwässerung und zum Schall wurden inzwischen erarbeitet und sind dem Entwurf als Anlage beigefügt.

Die Entwürfe zur 62.Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan Nr. 350 jeweils mit Begründung und Umweltbericht sind fertiggestellt, so dass die Auslegung empfohlen wird.

Zum Umbau des Knotenpunktes Rudolf-Eucken-Allee/ Schützenstraße:

Auf der Grundlage der Verkehrlichen Beurteilung wurde im Rahmen der Bauleitplanung bereits zum Vorentwurfsstand der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um den Kreuzungsbereich Rudolf-Eucken-Allee/ Schützenstraße erweitert. In der Verkehrlichen Beurteilung ist der Umbau des Kreuzungspunktes vorgesehen, um die Verkehrssicherheit der querenden Radfahrenden - der stark frequentierten Rudolf-Eucken-Allee - zu erhöhen. Da auch heute bereits der Knotenpunkt nicht optimal ausgebaut ist und die Stadt Aurich durch den Umbau profitiert, erfolgt eine Teilfinanzierung durch die Stadt Aurich. Eine vertragliche Vereinbarung mit dem Vorhabenträger wird bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vorgelegt.

Finanzielle Auswirkungen:

Es fallen ca. 60.000,00 € Planungs- und Verwaltungskosten an. Der Investor ist über einen städtebaulichen Vertrag zu einer anteiligen Kostenübernahme von 75% der Planungsleistungen und Umweltbericht (ausgenommen F-Plan) durch die Stadt verpflichtet. Die 75% entsprechen einer anteiligen Plangebietsgröße.

Zudem fallen ca. 50.000 € Kosten für externe Gutachten an. Diese Kosten werden zu 100% vom Investor übernommen.

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

Zusätzlich fallen ca.170.000,00 € für den Umbau des Knotenpunktes Schützenstraße/ Rudolf-Eucken-Allee an. Eine Teilfinanzierung von maximal 100.000,00 € erfolgt durch die Stadt. Die Stadt wird mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag über eine anteilige Kostenübernahme abschließen.

Die Haushaltsmittel über die Teilfinanzierung stehen im Haushalt unter I.2201.195 zur Verfügung.

Qualitätsmerkmal Familiengerechte Kommune:

Die Einzelhandelsversorgung in zentraler Lage dient der familiengerechten Kommune.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Das Vorhaben des Fachmarktzentrums - 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, bei ca. gleichbleibender Gesamt-Versiegelung, 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 auf der westlich gelegenen Grundstücksfläche des Auricher Schützenvereins zum Teil erhöht. Auf Grund dieser zusätzlichen Hochbau-Ausnutzung entstehen zusätzliche CO²-Emissionen gegenüber dem Bestandsbebauungsplan. Bei Neubauten ist gegenüber Altbeständen jedoch auf Grund der Wärmeschutzverordnung mit geringeren CO²-Emissionen pro m² Wohn- und Gewerbebauten auszugehen.

Anlagen:

- Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 350_nur Planzeichnung

In Session hinterlegt:

1. Abwägung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Auslegung
2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 350 „Am Pferdemarkt“
Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und Hinweisen/ nachrichtlichen Übernahmen
3. Flächennutzungsplan Bestand
4. 62.Flächennutzungsplanänderung
5. Begründung zum Entwurf der 62.Flächennutzungsplanänderung
6. Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 350
7. Umweltbericht zur 62.Flächennutzungsplanänderung
8. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 350
9. Auswirkungenanalyse zur Neustrukturierung Einzelhandelsstandort Pferdemarkt in Aurich
10. Raumordnerische Beurteilung Einzelhandelsstandort Pferdemarkt – LK Aurich
11. Ergänzende Stellungnahme zum Einzelhandelsstandort Pferdemarkt - CIMA
12. Verkehrliche Beurteilung zum B-Plan Nr. 350
13. Oberflächenentwässerungskonzept Pferdemarkt
14. Schalltechnisches Gutachten zum B-Plan Nr. 350
15. Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 127

gez. Feddermann