

Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.
24/117

Status:

öffentlich

62.Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan Nr. 350 „Am Pferdemarkt,, hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ortsrat für den Bereich der Kernstadt Aurich	28.05.2024	Empfehlung	öffentlich	
2.	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Sanierung	04.06.2024	Empfehlung	öffentlich	
3.	Verwaltungsausschuss	17.06.2024	Empfehlung	nicht öffentlich	
4.	Rat der Stadt Aurich	20.06.2024	Beschluss	öffentlich	

Beschlussvorschlag:

1. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zur frühzeitigen Auslegung des Vorentwurfes der 62.Flächennutzungsplanänderung und des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 350 „Am Pferdemarkt“ (siehe Vorlagen-Nr. 24/003),
2. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zur Auslegung des Entwurfes der 62.Flächennutzungsplanänderung und des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 350 „Am Pferdemarkt“,
3. Die Feststellung der 62.Flächennutzungsplanänderung als Planzeichnung einschließlich der Begründung und Umweltbericht,
4. Der Bebauungsplan Nr. 350 „Am Pferdemarkt“ mit textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und Hinweisen einschließlich der Begründung und Umweltbericht als Satzung,
5. Die Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 127 für den überlagerten Bereich

werden beschlossen.

Die Anlagen sind Bestandteil der Beschlüsse.

Sachverhalt:

Das grundlegende Planungsziel der Bauleitplanung besteht darin, dass am Pferdemarkt ein Fachmarktzentrum im Ergänzungsbereich zum zentralen Versorgungsbereich der Altstadt geschaffen werden soll. Zusätzlich sollen in den Obergeschossen eine Hotelnutzung, sowie das Wohnen planungsrechtlich ermöglicht werden.

Der Verwaltungsausschuss hat am 05.02.2024 die Auslegung des Entwurfes der 62.Änderung des Flächennutzungsplanes und des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 350 „Am Pferdemarkt“ beschlossen (siehe Vorlagen-Nr. 24/003).

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung und der Entwurf des Bebauungsplanes haben vom 26.02.2024 bis einschließlich 05.04.2024 öffentlich ausgelegen; parallel dazu fand die Behörden- und Trägerbeteiligung statt. Aufgrund eines Bekanntmachungsfehlers wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung wiederholt, so dass der Auslegungszeitraum am 03.05.2024 endete.

Es sind Stellungnahmen und Hinweise eingegangen, die entsprechend der beiliegenden Abwägung jedoch zu keinen Planänderungen geführt haben.

Die Stellungnahme des Landkreises Aurich erfordert eine Überarbeitung des Oberflächenentwässerungskonzeptes. Das noch zu überarbeitende Oberflächenentwässerungskonzept ist durch den Investor dem Landkreis Aurich zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Die 62. Flächennutzungsplanänderung, die für das Bebauungsplanverfahren die Grundlage bildet, erfolgt auch über den Landkreis Aurich und wird erst erteilt werden, wenn zum B-Plan Nr. 350 das mit dem Landkreis abgestimmte Oberflächenentwässerungskonzept vorliegt.

Nach der Entwurfsauslegung wurden in den Planunterlagen kleinere, redaktionelle Änderungen durchgeführt.

Eine Änderung betrifft die Plangrundlage; die Schraffur und Grenzpunkte wurden angepasst. Zudem wurden einige DIN-Normen aus dem Umweltbericht noch in der Planzeichnung aufgeführt. In der Begründung zur 62.FNP-Änderung wurde die Fortschreibung des Landesraumordnungsprogrammes von 2022 ergänzt.

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 vor dem Ratsbeschluss mit dem Investor einen Erschließungsvertrag 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, 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:

Die Anlagen sind im Ratsinformationssystem hinterlegt:

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

gez. Feddermann