

Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.
24/120

Status:

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 310 "Östlich Wallstraße" - hier: Abwägung der Stellungnahmen zur zweiten Auslegung und erneuter 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 Stellungnahmen zur zweiten Auslegung des Entwurfes Bebauungsplan Nr. 310 „Östlich Wallstraße“, die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangen sind,
2. Die dritte Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 310 „Östlich Wallstraße“ gemäß § 4a Absatz 3 BauGB mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung einschließlich der Begründung und dem Umweltbericht,

werden beschlossen.

Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 310 befindet sich nunmehr seit mehreren Jahren in der Aufstellung (siehe Aufstellungsbeschluss Vorlagen-Nr. 09/180).

Die Aufstellung erfolgt auf Basis der Rahmenplanung mit dem Ziel, Wohnbauflächen in dem Randbereich entlang der Großen Mühlenwallstraße zu schaffen, einschließlich der Sicherung und Entwicklung der kleinteiligen städtebaulichen Strukturen entlang der Wallstraße ebenfalls mit der Festsetzung überwiegend als besondere Wohngebiete.

Die Bauleitplanung wird aufgrund der erforderlichen Neuordnung von Grundstücksflächen durch ein Umlegungsverfahren begleitet. Es ist beabsichtigt – aufgrund nicht verfügbarer Grundstücksflächen – eine abschnittsweise Erschließung vorzusehen (siehe Anlage 2: Entwurf des Bebauungsplanes, hier: Städtebauliches Konzept).

Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 310 (vgl. Beschlussvorlagen Nr. 18/052 und Nr.21/126) haben bereits zweimal öffentlich im Rathaus ausgelegen, gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die zweite Entwurfsauslegung erfolgte vom 30.08.2021 bis zum 01.10.2021.

Es sind Stellungnahmen eingegangen, die entsprechend der Abwägung berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen wurden. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Nach der durchgeführten Entwurfsauslegung wurde mit der Beschlussvorlage Nr. 22/197 (VA-Beschluss vom 27.03.2023) eine weitere Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen.

Im Wesentlichen ging es in der Überarbeitung darum, den Gestaltungsrahmen für eine Bebauung insbesondere an der Großen-Mühlenwallstraße und die damit verbundenen städtebaulichen Qualitäten im Entwurf so festzusetzen, dass die Neubauten dem Standort innerhalb der Altstadt von Aurich gerecht werden. Die Festsetzungen zu den Dachformen und Fassadengliederungen wurden entsprechend überarbeitet.

In der Entwurfsbearbeitung wurde zudem die öffentliche Verkehrsfläche: Fuß- und Radweg entlang der Großen Mühlenwallstraße von 3,50 m auf 4,00 m verbreitert. Diese Planänderung dient dem Ziel, die Nutzung des gemeinsamen Fuß- und Radweg komfortabler zu gestalten. Die Breite des Grünstreifens wurde entsprechend von 4,10 m auf 3,60 m reduziert. Diese Breite ist für Baumpflanzungen noch ausreichend.

Zugunsten zweier zusätzlicher Baumerhalte und dreier Baumanpflanzungen wurden die Baugrenzen im Mischgebiet etwas verändert; und eine kleine öffentliche Grünfläche nordwestlich des Fuß- und Radweges festgesetzt.

Aufgrund der Planänderungen und der zwischenzeitlich geänderten Berechnungsverfahren für den Verkehrslärm, wurde eine Aktualisierung des Verkehrslärmgutachtens erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen:

Für die externen Planungskosten stehen Haushaltsmittel im Sanierungshaushalt unter der Kostenstelle 2104-02 zur Verfügung.

Für die Umsetzung der Maßnahmen stehen in dem Haushaltsplan 2024 unter der Kostenstelle I.2101.008 ca. 150.000,00 € zur Verfügung. Weitere Haushaltsansätze in den Folgejahren sind vorgesehen.

Die förderfähigen Kosten werden zu 2/3 aus Städtebaufördermitteln finanziert.

Qualitätsmerkmal Familiengerechte Kommune:

Die Planung führt zu Investitionen in der Kernstadt. Im Bereich der Wallstraße und Großen Mühlenwallstraße wird überwiegend das innerstädtische Wohnen weiterentwickelt. Eine funktionierende Altstadt dient u.a. der familiengerechten Kommune.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Das Plangebiet ist aufgrund der bestehenden Versiegelungsrate erheblich vorbelastet. Insgesamt wird hier eine innerstädtische Wohnbauverdichtung angestrebt, die positiv zu bewerten ist, da eine solche Maßnahme der Städteplanung bisher unbebaute Bodenflächen in Ortslagen schützt. Die vorliegende Planung ermöglicht Alltagswege in fußläufigen Entfernungen unter 2 km bzw. Versorgungswege, die mit dem Rad zurückgelegt werden können (bis 3 km).

Im Bereich der Großen Mühlenwallstraße werden neue Wohnbauvorhaben ermöglicht. Diese werden auf Grund aktueller gesetzlicher Vorgaben (Gebäudeenergiegesetz) geringere CO₂-Emissionen als der Altbestand von Gebäuden aufweisen.

Die günstige Nord-Süd-Ausrichtung der geplanten Neubauten macht eine Solarthermie oder Photovoltaik auf den Ost-West ausgerichteten Dächern möglich.

Zur Verbesserung des Kleinklimas werden für die Stellplätze/ Garagen/ Carports Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Des Weiteren wird entlang der Großen Mühlenwallstraße ein Grünstreifen mit Baumpflanzungen vorgesehen, der sich positiv auf das Kleinklima auswirken wird.

Anlagen:

Die Anlagen sind digital im Ratsinformationssystem hinterlegt:

1. Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur zweiten Auslegung
2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 310 „Östlich Wallstraße“ – Planzeichnung mit Übersichtsplan örtliche Bauvorschriften
3. Textliche Festsetzungen
4. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung
5. Hinweise
6. Begründung zum Bebauungsplan- Teil 1
7. Begründung – Teil 2 Umweltbericht
8. Anlage Begründung: Städtebauliches Konzept
9. Anlage Begründung: Lageplan Bäume
10. Anlage Begründung: Schalltechnisches Gutachten vom 22.04.2024
11. Fledermaus-Quartierkontrolle Altstadt vom 16.01.2013
12. Karte Fledermaushabitatbäume Altstadt
13. Bebauungsplan Nr. 173 – überlagerter Bereich durch Entwurf B-Plan 310

gez. Feddermann