

Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.
25/010

Status:

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 310 „östlich Wallstraße,, - hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss

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		Empfehlung	nicht öffentlich	
4.	Rat der Stadt Aurich		Beschluss	öffentlich	

Beschlussvorschlag:

1. Die Abwägung der Stellungnahmen zur ersten Auslegung (siehe Vorlagen Nr. 21/126), die Abwägung der Stellungnahmen zur zweiten Auslegung (siehe Vorlagen Nr. 24/120) und die Abwägung der Stellungnahmen zur dritten Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 310 „östlich Wallstraße“,
2. der Bebauungsplan Nr. 310 „östlich Wallstraße“ mit der Begründung, einschließlich des Umweltberichtes und den örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung als Satzung,
3. die Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 173 für den überlagerten Bereich

werden beschlossen.

Die Anlagen sind Bestandteil der Beschlüsse.

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 310 befindet sich seit Jahren in der Bearbeitung (siehe Vorlagen Nr. 09/180: Aufstellungsbeschluss).

Die Aufstellung erfolgte auf Grundlage der Rahmenplanung mit dem erklärten Sanierungsziel, Wohnbauflächen in dem östlichen Stadtquartier zwischen der Wallstraße und der Großen Mühlenwallstraße - unter Berücksichtigung der städtebaulichen Altstadtstrukturen - zu schaffen. Das Stadtquartier wird durch eine neu geplante, innenliegende öffentliche Straßenverkehrsfläche erschlossen, um die Erreichbarkeit der rückwärtigen Grundstücksflächen/ privaten Stellplätze zu ermöglichen.

Nachdem der Bebauungsplanentwurf bereits zweimal ausgelegt hat, erfolgte vom 05.08.2024 bis einschließlich 06.09.2024 die dritte Entwurfsauslegung (siehe Vorlagen Nr. 24/120: Auslegungsbeschluss). Parallel zur Auslegung wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Planunterlagen wurden zusätzlich auf der Homepage der Stadt veröffentlicht.

Während der Auslegungszeit wurden Stellungnahmen abgegeben. Diese Stellungnahmen führen entsprechend der Abwägungsergebnisse zu keiner Planänderung (siehe Anlage 1). Die Entwurfsbearbeitung ist damit abgeschlossen, so dass jetzt der Satzungsbeschluss erfolgen kann.

Umlegung und Umsetzung

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen führt zu einer Neuordnung von Grundstücksflächen und –zuschnitten. Das parallel zur Bebauungsaufstellung eingeleitete und laufende Umlegungsverfahren - zur Klärung aller Grundstücksbelange - mit ggfs. zu zahlenden Geldausgleichen durch die Stadt bzw. durch die Eigentümer wird voraussichtlich noch Jahre in Anspruch nehmen.

Die zeitliche Umsetzung der Maßnahmen, insbesondere die Freilegung und Erschließung, ist von den Eigentumsverhältnissen bzw. der Ergebnisse des laufenden Umlegungsverfahrens abhängig.

Für den südlichen Teilbereich soll das Umlegungsverfahren jetzt zeitnah abgeschlossen werden. Im ersten Bauabschnitt ist die Herstellung der südlichen Erschließungsstraße zwischen dem neuen Mehrparteienwohnhaus an der Wallstraße 20-24 (Flurstück 42/10) und dem Baugrundstück (Flurstück 42/12) an der Großen-Mühlenwallstraße, sowie der Bau des Fuß- und Radweges entlang der Großen-Mühlenwallstraße einschließlich des Grünstreifens mit Baumpflanzungen vorgesehen (unter Berücksichtigung der privaten Zu- und Abfahrten). Die Umsetzung aller Maßnahmen wird im Sanierungszeitraum bis 2030 nicht durchgeführt werden können. Unter anderem kann die nördliche Erschließung und die bauliche Entwicklung des Stadtquartiers erst abgeschlossen werden, wenn auf die städtische Stellplatzanlage in Gänze verzichtet werden kann.

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 des Investitionshaushaltes I.2101.008 Haushaltsansätze für die Baumaßnahmen 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 Kernstadt 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 neu vorgesehen, der sich positiv auf das Kleinklima auswirken wird.

Anlagen:

Die Anlagen sind digital im Ratsinformationssystem hinterlegt:

1. Abwägung der Stellungnahmen zur dritten Entwurfsauslegung
2. Bebauungsplan Nr. 310 mit textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und Hinweisen
3. Begründung zum Bebauungsplan - Teil 1: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung
4. Begründung - Teil 2: Umweltbericht
5. Anlage Begründung: Städtebauliches Konzept
6. Anlage Begründung: Lageplan Bäume
7. Anlage Begründung: Schalltechnisches Gutachten vom 22.04.2024
8. Fledermaus-Quartierkontrolle Altstadt vom 16.01.2013
9. Karte Fledermaushabitatbäume Altstadt
10. Bebauungsplan Nr. 173 – überlagerter Bereich durch Entwurf B-Plan Nr. 310

gez. Feddermann