

Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.
25/200

Status:

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 173/1.Änderung „Südlich Kleine Mühlenwallstraße,, - 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 eingegangenen Stellungnahmen zur frühzeitigen Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes 173/1.Änderung „Südlich Kleine Mühlenwallstraße“ (siehe Vorlagen Nr. 25/ 086),
2. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zur Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes 173/1.Änderung „Südlich Kleine Mühlenwallstraße“,
3. Der Bebauungsplan Nr. 173/1.Änderung „Südlich Kleine Mühlenwallstraße“ mit textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und Hinweisen einschließlich der Begründung und Umweltbericht als Satzung,
4. Die Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 173 für den überlagerten Bereich

werden beschlossen.

Die Anlagen sind Bestandteil der Beschlüsse.

Sachverhalt:

Die Stadt Aurich hat mit der o.g. Bebauungsplanänderung die Voraussetzungen für die Umsetzung der Sanierungsziele geschaffen. Im Bereich der Norderstraße sollen die Einzelhandelsnutzungen und in den Randbereichen entlang der Marktstraße, Wallstraße und Kleinen Mühlenwallstraße das Wohnen gestärkt bzw. entwickelt werden. Es wird eine innere verkehrliche Erschließung des Stadtquartiers mit einer zentral gelegenen Grünfläche

vorgesehen, die - neben einer extensiv gepflegten Fläche - eine Regenwasserrückhaltung beinhaltet. Für die Anlieger wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, auf ihren rückwärtigen Grundstücken ebenerdige Stellplätze anzulegen.

Der Verwaltungsausschuss hat am 05.05.2025 die Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 173/1.Änderung „Südlich Kleine Mühlenwallstraße“ mit textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und Hinweisen einschließlich der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Auslegung der o.g. Planunterlagen mit dem dazugehörigen Oberflächenentwässerungskonzept erfolgte in der Zeit vom 28.07.2025 bis einschließlich zum 29.08.2025. Parallel zur Auslegung wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Auslegungsunterlagen 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).

In Abstimmung mit dem Fachdienst Stadtentwässerung und dem Fachdienst Tiefbau wurden jedoch noch kleinere Änderungen im laufenden Verfahren vorgenommen. Es handelt sich zum einen um die Herausnahme der Festsetzung der Gelben Wasserschwertlilie in der Regenrückhaltefläche, da es sich hierbei um eine besonders geschützte Art handelt und dies zu Konflikten mit den Mähzeiten führen würde. Und zum anderen wurde für den Bau der privaten Stellplätze ein „Fugenpflaster mit mindestens 20% Fugenanteil“ in den textlichen Festsetzungen ergänzt.

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. Auf der Grundlage des Satzungsbeschlusses ist nunmehr das Umlegungsverfahren zur Neuordnung der Grundstücksflächen weiter zu führen. Erst nach Abschluss des Umlegungsverfahrens kann die Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen erfolgen. Dies ist noch im Rahmen der Altstadtsanierung bis 2032 vorgesehen.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Für die Umsetzung der Maßnahmen stehen im Finanzplan unter 2101-02 Altstadtsanierung unter der Investitions-Nr.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.

Qualitätsmerkmal Familiengerechte Kommune:

Die Aufwertung des Blockinnenbereichs u.a. mit der Anlage einer öffentlichen Grünfläche und zugeordneter privater Freiflächen 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 eines Kerngebietes im Bestandsbebauungsplan Nr. 173 - mit der Zielsetzung das innerstädtische Wohnen zu entwickeln - besondere Wohngebiete festgesetzt.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Mit dem Verzicht auf das ursprünglich angedachte Parkhaus und mit der damit verbundenen Minimierung der Versiegelung im Blockinnenbereich, sowie mit der weitgehenden Erhaltung des Baumbestandes bzw. dem Vorsehen einer Ersatzbaumpflanzung, werden die negativen Auswirkungen auf den Klimaschutz minimiert. Zur Verbesserung des Kleinklimas werden für die Stellplätze wasserdurchlässige Materialien bzw. bei geplanter Überdachung Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Zudem wird hinsichtlich der vorbeugenden Überflutungssicherheit im Innenbereich eine Retentionsfläche (Überflutungsfläche) festgesetzt und in der Altstadt ein Regenrückhaltevolumen generiert. Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen dienen zugleich dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft.

Anlagen:

Die Anlagen sind digital im Ratsinformationssystem hinterlegt:

1. Abwägung der Anregungen und Bedenken aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Entwurfsauslegung B-Plan Nr. 173/1.Änderung
2. Bebauungsplan Nr. 173/1.Änderung mit textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und Hinweisen
3. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 173/1.Änderung - Teil 1
4. Begründung - Teil 2: Umweltbericht
5. Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 173 mit Überlagerung durch B-Plan Nr. 173/1
6. Erläuterungsbericht des Entwässerungskonzeptes mit Anlagen

In Vertretung

gez. Vorwerk