

Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.
16/230

Status:

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 360 "Kino Emders Straße"

- Änderung des Geltungsbereichs
- Änderung und erneute Auslegung im laufenden Verfahren
- Abwägung der Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss
- 20. Berichtigung des Flächennutzungsplanes
- Teilaufhebung Bebauungspläne Nr. 155 und 155N "Bahnhofsgelände"

Beratungsfolge:

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ortsrat für den Bereich der Kernstadt Aurich		Empfehlung	öffentlich	
2.	Bauausschuss		Empfehlung	öffentlich	
3.	Verwaltungsausschuss		Empfehlung	nicht öffentlich	
4.	Rat der Stadt Aurich		Beschluss	öffentlich	

Finanzielle Auswirkungen:

Es fallen Personal- und Sachkosten für die Abwicklung des Bauleitplanverfahrens und Fremdkosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes, die Planung des Verkehrsanschlusses sowie die schalltechnische Beratung an.

Die Kosten werden von der Stadt Aurich getragen.

Kosten in Höhe von rund 27.500,- € für die Abwicklung der Bauleitplanung sowie weitere rund 22.000,- € für den Vorentwurf der Verkehrsanbindung sind im städtischen Haushalt enthalten.

Beschlussvorschlag:

1. Die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 360,
2. die Änderung und erneute Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 360 im laufenden Verfahren mit verkürzter Auslegungsfrist und Beschränkung der Stellungnahmen auf die geänderten und ergänzten Planteile gemäß § 4a, Abs. 3 BauGB,

3. die Abwägung der Stellungnahmen zur Offenlage,
4. die Abwägung der Stellungnahmen zur Änderung des Bebauungsplanes im laufenden Verfahren,
5. der Bebauungsplanes Nr. 360 incl. der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen über die Gestaltung (§ 84, Abs. 3 NBauO 2012)als Satzung,
6. die 20. Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung,
7. die Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 155 und 155N „Bahnhofsgelände“
werden beschlossen.

Die Anlagen zu dieser Beschlussvorlage sind Bestandteil der Beschlüsse.

Sachverhalt:

Planinhalt

Mit dem Bebauungsplan Nr. 360 sollen die Planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Lichtspielhauses und dessen Anbindung an die Emders Straße geschaffen werden. Die Bauleitplanunterlagen haben in der Zeit vom 05.09. bis 05.10. 2016 für die Öffentlichkeitsbeteiligung im Rathaus der Stadt Aurich öffentlich ausgelegt. Parallel zur Auslegung wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Änderung des Geltungsbereichs

Aufgrund von Stellungnahmen wurde eine Einkürzung und Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im nordwestlichen Planbereich erforderlich. Inhaltlich bezieht sich die Geltungsbereichserweiterung auf eine Einkürzung der geplanten Lärmschutzwand und die Anbindung des Grundstücks Emders Straße 7a an die Emders Straße.

Änderung im laufenden Verfahren (§ 4a, Abs. 3BauGB)

Aufgrund von Stellungnahmen und Anregungen aus den Beteiligungsverfahren wurden folgende Änderungen in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet:

- Anbindung des Grundstücks Emders Straße 7 A über eine öffentliche Straße an die Emders Straße. Diese verläuft im Bereich der geplanten Stellplatzanlage des Lichtspielhauses,
- Einkürzung der geplanten Lärmschutzwand um 4 m im Bereich des Hausgrundstücks Emders Straße 7 A,
- Teilung des Sondergebietes Lichtspielhaus in zwei Teilbereiche. Die Teilung des Sondergebietes wird durch den geplanten öffentlichen Straßenanschluss des Grundstücks Emders Straße 7a verursacht,
- Ergänzung eines Zu- und Abfahrtsverbotes entlang der Emders Straße im nordöstlichen Plangebiet sowie entlang des Extumer Weges im südlichen Plangebiet,
- Neuausrichtung der maximalen Gebäudehöhenfestsetzung auf eine Höhe über Normalnull,

- Konkretisierung von Baumpflanzungen und Ergänzung einer Heckenanpflanzung im nördlichen Plangebiet entlang der Emders Straße.

Die Planergänzungen und -änderungen erforderten eine Änderung der Bauleitplanunterlagen im laufenden Verfahren und eine erneute Planauslegung. Diese wurde mit zeitlich verkürzter Auslegungsfrist und Beschränkung der Stellungnahmen auf die geänderten Planinhalte im Zeitraum vom 17.11.2016 bis zum 02.12.2016 durchgeführt.

Als zusätzliche Planunterlage wurde der Bericht zur schalltechnischen Beratung (hier: Einkürzung der Lärmschutzwand im Bereich Emders Straße 7a) IEL-Projekt Nr. 3772-16-L3_01_03, vom 04.11.2016 bei der erneuten Planauslegung ausgelegt.

Die Änderungen in den Planunterlagen des Bebauungsplanes sind mit blauer Markierung bzw. blauem Text gekennzeichnet.

Eingegangene Stellungnahmen und deren Abwägung

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung (§ 3 (2) und § 4 (2) i. V. m. § 13a (3) Nr.2 BauGB) sind insgesamt 17 Stellungnahmen eingegangen. Zu den Unterlagen bezüglich der Änderung im laufenden Verfahren (§ 4a (3) BauGB) sind 7 Stellungnahmen eingegangen.

Die Stellungnahmen zur 1. Auslegung der Planunterlagen betreffen i. W.

- die Straßenanbindung des Grundstücks Emders Straße 7a,
- die zu erwartenden Schallimmissionen von der Parkplatzanlage und von Lüftungsanlagen,
- die Lage der geplanten Lärmschutzwand im Bereich der Grundstücke Emders Straße 7a und Bürgermeister Schwiening Straße 40/41,
- die Höhe der geplanten Lärmschutzwand und dessen Auswirkungen auf den vorhandenen Baubestand,
- den geplanten Stellplatzumfang und eventuellen Parkplatzsuchverkehr um Umfeld des Plangebietes,
- die Rechtssicherheit des Planverfahrens,
- die städtebauliche und raumordnerische Bewertung der Planung eines Kinostandorts außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs,
- die Abwägung der Standortalternativen,
- die Bewertung der Konkurrenzsituation von zwei Kinostandorten im Stadtgebiet und damit verbunden das städtebauliche Erfordernis der Planung,
- die Standorteignung des Plangebiets an der Emders Straße in Bezug auf die geplante Baumasse und die erforderlichen Parkplätze,
- den angegebenen Parkplatzbedarf für das geplante Lichtspielhaus,
- die geplante zulässige Gebäudehöhe und deren Wirkung auf den vorhandenen Gebäudebestand,
- bodenverunreinigende Altlastenbestände im Plangebiet,
- die Berücksichtigung des Artenschutzes,
- die Forderung nach Sichtschutz für das Grundstück Extumer Straße 2,

- allgemeine Hinweise und Hinweise für die spätere Baudurchführung.

Der Stellungnahme bezüglich der Anbindung des Grundstücks Emders Straße 7a an die Emders Straße über einen öffentlichen Straßenanschluss und eine Einkürzung der geplanten Lärmschutzwand um eine Umfahrung des Grundstücks Emders Straße 7a zu ermöglichen wurde entsprochen.

Die übrigen Stellungnahmen wurden im Rahmen der Abwägung nicht berücksichtigt. Teilweise führten die Stellungnahmen zu redaktionellen Klarstellungen in der Begründung des Bebauungsplanes.

Die Stellungnahmen zur 2. Auslegung der Planunterlagen im laufenden Verfahren betreffen i. W.

- nicht ausgelegte umweltbezogene Stellungnahmen,
- unzureichende farbliche Markierungen von Änderungen in der Planunterlage,
- die Infragestellung eines öffentlichen Interesses an der Festsetzung eines Lichtspielhauses am Standort Emders Straße und damit verbunden die Hinterfragung eines Planungserfordernisses,
- die vermeintliche Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches und die mögliche Schaffung einer Investitionsruine bei Auflassung eines Kinostandorts aufgrund ehrender Nachfrage,
- eine fehlende Begründung zum Umfang des Parkplatzbedarfs,
- allgemeine Hinweise und Hinweise für die spätere Baudurchführung.

Satzungsbeschluss

Mit dem Beschluss der Abwägungsvorschläge hat der Bebauungsplanes Nr. 360 „Kino Emders Straße“ die Planreife erlangt und kann als Satzung beschlossen werden.

20. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Da der Bebauungsplan Nr. 360 nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde (§ 8, Abs. 2 BauGB) ist der Flächennutzungsplan nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13 a, Abs. 2, Nr. 2 im Wege der 20. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aurich anzupassen.

Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 155 und 155N „Bahnhofsgelände“

Der Bebauungsplan Nr. 360 überdeckt Teilbereiche des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 155 und des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 155 N.

Mit Erlangung der Rechtsgültigkeit des Bebauungsplanes Nr. 360 werden die von diesem Bebauungsplan überdeckten Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 155 und Nr. 155 N aufgehoben.

Anlagen in Papierform:

Anlage zur 2. Auslegung:

1. Planzeichnung B-Plan incl. textl. Festsetzungen 2. Auslegung (DIN A 4)

Anlagen zum Satzungsbeschluss:

2. Abwägung der Stellungnahmen zur 1. Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3, Abs. 2 und § 4, Abs. 2 BauGB,
3. Abwägung der Stellungnahmen zur 2. Auslegung im laufenden Verfahren gemäß § 3, Abs. 2 und § 4, Abs. 2 i. V. m. § 4 a, Abs. 3 BauGB,
4. Planunterlage des Bebauungsplanes Nr. 360 incl. textlicher Festsetzungen (DIN A 4),
5. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 360.
6. Teilaufhebung der B-Pläne 155 und 155N - überdeckte Bebauungspläne

Anlagen in digitaler Form im Ratsinformationssystem:

Anlagen zur 2. Auslegung:

- a) Geltungsbereich 2. Auslegung, Nov. 2016
- b) Planzeichnung B-Plan incl. textliche Festsetzungen 2. Auslegung
- c) Begründung B-Plan 2. Auslegung
- d) Lageplan Straßenanschluss B 72
- e) Erläuterungsbericht Straßenanschluss an die B 72
- f) Schalltechnische Stellungnahme 3772-15-L1
- g) Schalltechnische Stellungnahme 3772-15-L1_01
- h) Schalltechnische Stellungnahme 3772-16-L2
- i) Schalltechnische Stellungnahme 3772-16-L3_01_03
- j) Altlastenuntersuchung Emden Straße 5, April 2009
- k) Altlastenuntersuchung Extumer Weg 6, Dezember 2002
- l) Baumbestandsliste incl. 2 Pläne
- m) Abstimmung Fledermausschutz
- n) Überlagerte Bebauungsplanausschnitte 155 und 155 N

Anlagen zur Abwägung, zum Satzungsbeschluss und zur Teilaufhebung von B-Plänen:

1. Abwägung der Stellungnahmen zur 1. Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3, Abs. 2 und § 4, Abs. 2 BauGB,

Anlagen zur Abwägung der 1. Auslegung:

- Gutachterliche Stellungnahme zum Kinostandort Aurich, Dr. Lademann & Partner, Mai 2016
 - Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung des Büros IEL, Büro itap vom 26.09.2016
 - Stellungnahme des Büros IEL 3772-16-l3_01_02 zur Stellungnahme des Büros itap
2. Abwägung der Stellungnahmen zur 2. Auslegung im laufenden Verfahren gemäß § 3, Abs. 2 und § 4, Abs. 2 i. V. m. § 4 a, Abs. 3 BauGB,
 3. Planunterlage des Bebauungsplanes Nr. 360 incl. textlicher Festsetzungen (M 1:1000),
 4. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 360,

Ergänzende Bestandteile der Begründung:

- Lageplan Straßenausbauplanung Anbindung B 72, Büro Thalen, 29.03.2016,
 - Erläuterungsbericht Straßenausbauplanung, Büro Thalen, März 2016,
 - Schalltechnische Stellungnahme 3772-15-L1, Büro IEL, 31.03.2016 Büro IEL,
 - Schalltechnische Stellungnahme – ergänzender Hinweis 3772-15-L1_01, Büro IEL, 04.04.2016,
 - Schalltechnische Stellungnahme 3772-16-L2, Büro IEL, 02.05.2016,
 - Schalltechnische Stellungnahme 3772-16-L3_01_03, Büro IEL, 04.11.2016,
5. Teilaufhebung der B-Pläne 155 und 155N - überdeckte Bebauungspläne.

In Vertretung

gez. Kuiper