

**Beschlussvorlage**

Vorlagen Nr.  
**16/237**

Status:

öffentlich

**Sanierungsgebiet Historische Altstadt Aurich; hier: Bebauungsplan Nr. 209 /1.Änderung "Nördlich Schlossbereich" einschließlich Anpassung des Flächennutzungsplanes - Aufstellungsbeschluss**

**Beratungsfolge:**

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

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Ausgaben**

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes und Anpassung des Flächennutzungsplanes belaufen sich auf ca. 15.000,00 €. Die Kosten sind im Ergebnishaushalt der Stadtsanierung berücksichtigt.

Die Kostenschätzung für den Rückbau des Postgebäudes mit Außenanlagen beläuft sich auf ca. 185.000,00 €.

Die Kosten für die archäologischen Arbeiten liegen schätzungsweise bei über 100.000,00 € und lassen sich noch nicht genauer beziffern. In dem Zusammenhang werden Kosten für den Umgang mit Altlasten anfallen.

Insgesamt sind im Investitionshaushalt der Stadtsanierung die Kosten mit 350.000,00 € beziffert.

Es ist beabsichtigt, die Kosten mit einem 2/3 Zuschuss aus Städtebaufördermitteln zu finanzieren.

**Einnahmen**

Die Einnahmen sind von der Größe der zu veräußernden Grundstücksfläche abhängig. Der Sanierungsendwert mit Stichtag vom 31.12.2016 beträgt für den Bereich 190 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Die Einnahmen fließen in den Sanierungshaushalt.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Aufstellung der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 „Nördlich Schlossbereich“ für den aus der Anlage ersichtlichen Geltungsbereich im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a Abs.1 Nr. 1 Baugesetzbuch),
2. sowie die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung und
3. die Einleitung der Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 209 „Nördlich Schlossbereich“ und
4. die Grundstruktur der Neuordnung als Grundlage für die weitere Planung

werden beschlossen.

Die Anlagen sind Bestandteil der Beschlüsse.

### **Sachverhalt:**

Für den Bebauungsplan Nr. 209 aus dem Jahre 2002 ist ein Bebauungsplanänderungsverfahren notwendig. Der Geltungsbereich mit 0,85 ha Größe liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Historische Altstadt Aurich“ in einem Bereich, der für eine Neuordnung vorgesehen ist.

Im Geltungsbereich befinden sich die Gebäude der Telekom (Burgstraße 57, Privateigentum) und der Post (Burgstraße 55, Stadt Aurich).

Zudem liegen die Baudenkmale der Torpfeiler mit den Statuen von Pallas und Athena, sowie das Ehrenmal der Gefallenen des ersten Weltkrieges in diesem Bereich.

Im Umfeld befinden sich mehrere Baudenkmale: nördlich die „Alte Wache“ (Burgstraße 56), sowie das „Hotel am Schloss“ (Bahnhofstraße 1) und südlich das Schlossareal.

Zum Denkmalensemble des Schlossareals gehört auch der ältere Großbaumbestand auf den öffentlichen Grünflächen im Plangebiet.

Außerdem befinden sich im Plangebiet öffentliche Grünflächen (Land Niedersachsen, Stadt Aurich).

Das Grundstück Burgstraße 55 (Post) wurde im Jahr 2009 mit Städtebaufördermitteln zum Verkehrswert von 610.000,00 € erworben. Durch den Einsatz von Städtebaufördermitteln fällt das Grundstück unter die besonderen Vorschriften der Städtebauförderung.

Der Erwerb des Grundstückes im Rahmen der Sanierung wurde 2009 damit begründet, dass das Sanierungsziel eine Neuordnung und Umnutzung von Grundstücken im westlichen Teil der Burgstraße vorsieht. Als Ziel der Neuordnung wurde in den Vorbereitenden Untersuchungen u.a. das Schaffen von öffentlichen Stellplätzen zur Stärkung des Einzelhandels in der Burgstraße genannt. In der beschlossenen Rahmenplanung sind die Grundstücke Burgstraße 55 und Burgstraße 57 als Entwicklungsfläche dargestellt.

Das Grundstück Burgstraße 57 (Telekom) wurde inzwischen an einen privaten Investor veräußert. Der Investor beabsichtigt neben der verbleibenden Nutzung durch die Telekom, ein Dienstleistungsunternehmen in dem Gebäude anzusiedeln.

Ein konkretes Neuordnungskonzept, indem die Sanierungsziele klar definiert sind, liegt für diesen Altstadtbereich bis heute nicht vor.

Dies bedeutet, dass ein Neuordnungskonzept zu erstellen ist, welches die planerischen Ziele aus Sicht der Sanierung und unter Berücksichtigung der Vorbereitenden Untersuchung konkretisiert. In diesem Konzept sind - unter Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Belange - die zukünftigen Nutzungen festzulegen.

Nördlich des Planänderungsgebietes befindet sich der Hotelbetrieb „Hotel am Schloss“. Die Hotelbetreiber möchten das Hotel um ein Bettenhaus mit ca. 30 Doppelzimmern erweitern. Die Erweiterung soll in unmittelbarer Nähe auf dem Grundstück des Postgeländes erfolgen. Daraus resultiert für die Erarbeitung des Neuordnungskonzeptes, dass das Bettenhaus in Abstimmung mit den denkmalrechtlichen Vorgaben in die Planung einzubeziehen ist. Die Stadt wird die mögliche Gebäudestellung und die erforderliche Stellplatzanlage in einer differenzierten Darstellung bezüglich der Höhenlage entwickeln. Die Stellplatzanlage wird die erforderlichen Stellplätze für die Nutzung des Bettenhauses umfassen. An dieser Stelle wird von den Zielen der Rahmenplanung - öffentliche Stellplätze zur Stärkung des Einzelhandels zu schaffen – abgewichen.

In dem Neuordnungskonzept ist darzulegen, wie die zukünftigen Flächennutzungen im Einzelnen aussehen. Hierzu gehört - neben der Platzierung des Bettenhauses – die Verbesserung der Entreesituation zur Fußgängerzone (Burgstraße) durch eine Platzgestaltung nördlich des Schlossareals zur Altstadt.

Die Stadt verfolgt hierbei das Ziel, den Bereich der Burgstraße qualitativ aufzuwerten (u.a. die Eingangssituation Burgstraße 56 „Alten Wache“ zu verbessern) und die Blickbeziehungen von der Burgstraße/ Hoher Wall auf das Schlossareal aus historischen, denkmalrechtlichen und touristischen Gründen zu verbessern.

Um diese Ziele zu erreichen, ist ein Abriss des bestehenden Postgebäudes erforderlich. Der Neubau des Bettenhauses, das Hotel am Schloss sowie das Marstallgebäude (Schlossareal) sind in einem stadträumlichen Zusammenhang zu sehen. Die Lage des Neubaus wird aus den vorbeschriebenen Gründen in Nord-Südrichtung geplant.

In der beigefügten Anlage 3 (Grundstruktur der Neuordnung) ist der Bereich für den geplanten Neubau mit den erforderlichen Stellplätzen dargestellt. Die schwarz gestrichelte Linie markiert die Grenze – die aus den Anforderungen des Denkmalschutzes - für die freie Sichtbeziehung auf das Schlossareal erforderlich ist. In Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde kann möglicherweise die Grenze überschritten werden, wenn es sich um Stellplätze handelt. Grundsätzlich wird die Bebauung der Fläche in Umfang und Gestaltung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen sein.

Die Grundidee des Konzeptes zur Inwertsetzung und Erschließung der historischen Wallanlagen (erarbeitet im Jahre 2010 durch die Garten- und Landschaftsarchitekten Müller-Glaßl, Bremen) soll – wie in der Rahmenplanung beschrieben – in die Vorplanung mit einbezogen werden.

Nach Festlegung des Neuordnungskonzeptes ist der bestehende Bebauungsplan Nr. 209 entsprechend zu überarbeiten.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im Wesentlichen die Einkürzung des Bauteppichs beinhalten, um u.a. den Vorgaben aus dem Denkmalschutz gerecht zu werden. Ein weiterer Aspekt wird die Änderung der Flächenausweisungen und daraus folgend die konkrete Festlegung von privaten und öffentlichen Grundstücksflächen sein.

Bei der Aufstellung der Planänderung sind archäologische Belange zu berücksichtigen. Es ist mit archäologischer Denkmalsubstanz zu rechnen, da die erste Burg der Familie tom Brok um 1380 mit dem Areal Hotel am Schloss/ Post in Verbindung gebracht wird. Zudem haben Altlastenuntersuchungen mit Bodenprobenentnahmen nachweislich ergeben, dass archäologische Befunde in dem Bereich gegeben sind.

Die verkehrliche Erschließung und der ruhende Verkehr sind in der Planänderung zu behandeln. Es soll geprüft werden, ob die Erschließung der Behördenstellplätze - die außerhalb der Bürozeiten der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen – im Einvernehmen mit der Landesbehörde optimiert werden kann.

Zudem ist das Thema der Altlasten zu behandeln. Die Grundstücke Burgstraße 55 und 57 werden im Altlastenkataster des Landkreises Aurich geführt.

### **Grundstücksveräußerung**

Nach Beschluss des sanierungskonformen Neuordnungskonzeptes, kann durch die Stadt der Abbruch des Postgebäudes einschließlich der Außenanlagen durchgeführt werden. Die Kosten des Rückbaus verbleiben bei der Stadt, die Finanzierung erfolgt mit 2/3 Zuschuss aus der Städtebauförderung. Bei dem Rückbau ist eine umfassende archäologische Begleitung erforderlich. Dort wo in den Bereich der Altlasten eingegriffen wird, ist in Abstimmung mit der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Aurich die Vorgehensweise abzustimmen. Dazu ist ein Sanierungskonzept erforderlich.

Mit dem Beschluss des Neuordnungskonzeptes steht auch die genaue Größe des Grundstückes fest, welches an die Investoren des Bettenhauses veräußert werden kann. Die Investoren können dann ein freigeräumtes - aber nicht lastenfreies - Grundstück übernehmen; die Veräußerung erfolgt zum sanierungsbedingten Endwert. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich hat mit Datum vom 31.12.2016 den Sanierungsendwert für den Bereich mit 190,00 €/m<sup>2</sup> ermittelt.

Es wird bisher davon ausgegangen, dass die im Boden verbleibenden Altlasten nicht zu einer Bodenwertminderung führen. Das Ergebnis einer orientierenden Bodenuntersuchung hat gezeigt, dass bei den untersuchten Bodenproben auf dem Grundstück Burgstraße 55 Belastungen festgestellt wurden, die aus abfallrechtlicher Sicht im Boden verbleiben können. Bedingen jedoch bauliche Vorhaben den Ausbau, erfüllt der belastete Boden die Abfalleigenschaft und ist entsprechend fachgerecht zu entsorgen. Unter bestimmten Voraussetzungen kann eine Verwertung aber möglich sein (aus „Orientierende Bodenuntersuchung Gelände Postfiliale Burgstraße 55“ von Dr. Munir Mustafa). Der konkrete Umgang mit den Altlasten kann also erst im Zusammenhang mit Bauvorhaben geklärt werden.

Die Abwicklung wird folgende Zeit in Anspruch nehmen. Der Auszug der Post erfolgt bis zum 31.05.2017.

Das Neuordnungskonzept soll bis Mai/ Juni 2017 erarbeitet und der Politik zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Auf Grundlage dieser Beschlussfassung kann dann bereits der Abriss des Postgebäudes erfolgen. Die archäologische Begleitung des Rückbaus wird schätzungsweise max. 6 Monate vor Ort in Anspruch nehmen.

Parallel wird der Bebauungsplanentwurf weiter bearbeitet. Nach der Auslegung des Planentwurfes (September/Oktober) und der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zur Auslegung (~ November) ist spätestens Ende November/ Anfang Dezember von einer Planreife auszugehen, so dass nach heutiger Einschätzung Ende Dezember die Veräußerung des Grundstückes erfolgen könnte.

Vor der Bebauung des Grundstückes sind dann noch archäologische Grabungen im Bereich der Neubebauung erforderlich und der Vorhabenträger hat ein Sanierungskonzept bezüglich der Altlasten vorzulegen.

**Anlagen:**

1. Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 209/ 1.Änderung „Nördlich Schlossbereich“
2. Bebauungsplan Nr. 209 „Nördlich Schlossbereich“
3. Grundstruktur der Neuordnung

In Vertretung

gez. Kuiper