

Informationsvorlage

Vorlagen Nr.
17/044

Status:

öffentlich

Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses Norderstraße 6 und 8

Beratungsfolge:

| Nr. | Gremium | Datum | Zuständigkeit | Status | Beschluss |
|-----|--|-------|---------------|------------|-----------|
| 1. | Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Stadt- und Dorfentwicklung, Stadtmarketing und Tourismus | | Bekanntgabe | öffentlich | |

Sachverhalt:

Bisherige Beschlüsse, Abstimmung in den Gremien

Im HH-Plan 2016 sind über einen Zeitraum von 4 Jahren 12 Mio. € für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum eingestellt.

Entsprechend der Zielsetzung des Produktes Bezahlbarer Wohnraum wurde vom Büro re-urban ein Wohnraumversorgungskonzept erstellt und in der Sitzung des WSA am 06.06.2016 vorgestellt. In der Sitzung des WSA am 11.08.2016 wurde das Wohnraumversorgungskonzept dem Rat zur Beschlussfassung empfohlen und in der Ratssitzung am 25.08.2016 beschlossen.(Anlage 2) Erste Maßnahmen sollten auf städtischen Grundstücken, auf denen das Planungsrecht bereits liegt, umgesetzt werden. Gleichzeitig wurde die Umgestaltung im Bereich Norderstraße 6 und 8, die den Abriss der vorhandenen Gebäude beinhaltet, als erste Maßnahme „Bezahlbarer Wohnraum“ in der Innenstadt vorgestellt.

Hierbei sollen 8 Wohneinheiten sowie 2 Gewerbeeinheiten entstehen, wovon die größere durch die Stadtwerke Aurich GmbH gemietet werden soll. Das Konzept wurde von den Ausschussmitgliedern einstimmig angenommen. Die Planung wurde im Vorfeld der Planung insbesondere bezüglich der Gestaltung der Gebäude entsprechend der Empfehlungen der Gestaltungsbroschüre mit Frau Krantz abgestimmt. Der Raum- und Funktionsplan wurde mit Frau Witzel, Stadtwerke Aurich, abgestimmt. Geplant ist im Erdgeschoss eine Nutzung durch die Stadtwerke Aurich auf 282m² (Anlage1).

Planungs- und sanierungsrechtliche Aspekte

Das geplante Vorhaben liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Historische Altstadt Aurich“. Vorhaben dürfen den Zielen der Sanierung nicht widersprechen. Die Rahmenplanung formuliert als Ziel der Sanierung in diesem Bereich: „Kerngebiet – Erdgeschoss entlang der Fußgängerzone nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und

Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Obergeschoss – Umnutzung zu Wohnen ist anzustreben“. Gleichzeitig liegt das Vorhaben im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 173, in dem die Grundstücksfläche als Kerngebiet festgesetzt ist. Im Erdgeschoss ist die Nutzung bis zu einer Tiefe von 20m auf Einzelhandel und gastronomische Nutzung beschränkt. Im Obergeschoss ist das Wohnen allgemein zulässig. Die Ziele der Rahmenplanung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden durch das Vorhaben eingehalten. Das Kundenzentrum der Stadtwerke gilt auch als Einzelhandelsbetrieb, da ein Verkauf an Endverbraucher stattfindet. Geplante Büronutzungen und Personalräume liegen außerdem außerhalb der 20m tiefen Beschränkungen. Bis auf Nebenanlagen ist die Wohnnutzung auf das Obergeschoss beschränkt.

Die beiden Grundstücke Norderstraße 6 und 8 befinden sich im Eigentum der Stadt. Eine Grundstücksfläche wurde hierbei mit Städtebauförderungsmitteln erworben. Der geplante Abriss der Gebäude und eine in das Stadtbild eingeordnete Neubebauung stellen hierbei keinen Widerspruch zu den Zielen der Sanierung dar. Im Zusammenhang mit einer Neugestaltung wird eine öffentliche Wegebeziehung von der Norderstraße zu den hinterliegenden Flächen abgesichert. Eine hinterliegende Fläche, auf der vorübergehend ebenerdige Stellplätze angelegt werden, wird in die Neuordnung des Blockinnenbereichs integriert.

Die Gestaltung der geplanten Gebäude sind entsprechend der Gestaltungsempfehlungen (Gestaltungsbroschüre) gegliedert worden. Eine enge Abstimmung fand daher mit dem Fachdienst Planung statt.

Belange des Denkmalschutzes

Die Gebäude Norderstraße 6 und 8 sind nicht im Verzeichnis der Baudenkmale für die Stadt Aurich aufgeführt.

Die Ausweisung erfolgte in den Jahren 1987 und 1996 durch die Bezirksregierung Weser- Ems.

31.01. 2017 Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen auf Überprüfung der Gebäude auf Denkmaleigenschaft

09.02.2017 Überprüfung der Denkmaleigenschaft durch das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege und untere Denkmalschutzbehörde
Ergebnis: Negativausweisung

15.02.2017 Stellungnahme des Nds. Landesamtes für Denkmalpflege (Anlage1)

20.02.2017 Abstimmung Nds. Landesamt für Denkmalpflege(Herr Rothlübbers), untere Denkmalpflege (Herr Dworak) und Architekt (Herr Steinhoff) bezüglich Fassadengestaltung, Baukörper und Parzellierung des geplanten Neubaus (Präsentation) aufgrund des Umgebungsschutzes vorhandener Denkmale

Aufgrund des Antrages der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen vom 31.01.2017 erfolgte am 09. 02.2017 eine nochmalige Überprüfung der Denkmaleigenschaften der Gebäude durch das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, hier : Herr Rothlübbers und der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Aurich, hier: Herr Dworak.

Aufgrund starker Überformungen beider Gebäude wurde wiederum eine Negativausweisung festgestellt. Eine diesbezüglich differenzierte Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 15.02.2016 liegt vor.(Anlage 3)

Der denkmalrechtliche Umgebungsschutz eingetragener Denkmale an der Norderstraße wurde in Form der Fassadengestaltung des geplanten Neubaus, der Ausbildung von zwei Baukörpern und der Aufnahme der historischen Parzellierung des Quartiers berücksichtigt.

Eine diesbezügliche Abstimmung mit dem Landesamt f. Denkmalpflege erfolgte am 20.02.2017 und findet sich in der aktuellen Version der Fassadengestaltung wieder. (Anlage 3)

Der Stolperstein vor dem Gebäude Norderstraße 8 mit einem Bezug zu den ehemaligen Bewohnern des Gebäudes stellt kein Kriterium für eine Denkmaleigenschaft des Gebäudes dar. Der Stolperstein selbst bleibt erhalten.

Anlagen:

1. Lageplan und Ansicht der geplanten Bebauung
2. Protokollauszüge der Sitzungen des WSA vom 06.06.2016 und 11.08.2016 und des Rates vom 25.08.2016.
3. Stellungnahme Nds. Landesamt für Denkmalpflege

In Vertretung

gez. Kuiper