

Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.
17/091

Status:

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 350 - Am Pferdemarkt- und 62. Flächennutzungsplanänderung - Am Pferdemarkt- ; hier: Aufstellungsbeschlüsse

Beratungsfolge:

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

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planungs- und Verwaltungskosten sind vom Vorhabenträger zu erstatten. Hierzu werden vertragliche Vereinbarungen getroffen.

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 350 - Am Pferdemarkt- und im Parallelverfahren
2. Die Aufstellung der 62. Flächennutzungsplanänderung - Am Pferdemarkt – , sowie
3. Die Einleitung der Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 127 für den überlagerten Bereich

werden beschlossen.

Die Anlagen sind Bestandteil der Beschlüsse.

Sachverhalt:

Die Stadt beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich westlich des „Pferdemarktes“.

Das grundlegende Planungsziel ist die Stärkung des Mittelzentrums Aurich als Einkaufsstadt durch die Schaffung eines neuen Fachmarktzentrum.

Das geplante Fachmarktzentrum liegt innerhalb des Hauptgeschäftsbereiches und dient der Stärkung der Nahversorgung für den nördlichen Innenstadtbereich, sowie der

Frequenzerhöhung für die Fußgängerzone Norderstraße.

Die verkehrliche Anbindung des Fachmarktentrums ist über die Schützenstraße und den Breiten Weg geplant. Hierzu liegt bereits eine verkehrliche Untersuchung des Büros PGT Hannover vor. Im weiteren Verfahren wird eine Feinbetrachtung für das geplante Projekt erfolgen.

Es besteht ein konkretes Interesse eines Investors das Gebiet am Pferdemarkt, nördlich Breiter Weg und östlich des Grundstücks Familienzentrum für den Einzelhandel zu entwickeln. Auf der Fläche befindet sich u.a. das Gebäude der „ehemaligen Kaufhalle“ (teilweise genutzt durch NIX WIE HIN), der Auricher Schützenverein, eine Tankstelle, sowie eine größere Anzahl von öffentlichen Stellplätzen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes dienen der geordneten städtebaulichen Entwicklung.

In den Geltungsbereich der Bebauungsplanaufstellung sollen die nördlichen Teilflächen des Auricher Schützenvereins vorerst nicht einbezogen werden. Die Belange und Interessen des Auricher Schützenvereins spielen bei der Entwicklung und Ausnutzung des Areals eine große Rolle und sollen einvernehmlich mit dem Verein entwickelt werden. In dem Geltungsbereich der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Flächen bereits miteinbezogen, um eine planerische Entwicklung im Gesamtzusammenhang zu gewährleisten. Das Ziel ist eine zeitnahe Gesamtentwicklung des Areals. Zur Sicherung einer kurzfristigen Umsetzbarkeit und um die Chance für die Entwicklung nicht zu gefährden, wird vorerst auf die Entwicklung eines ersten Abschnittes gesetzt, wobei die Entwicklung des zweiten Abschnittes gleich planerisch mit berücksichtigt wird.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 127 aus dem Jahre 1989 sieht für den Bereich u.a. ein sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe, Laden und Dienstleistungsbetriebe vor (siehe Anlage 3).

Das Ziel der Neuaufstellung dient der konkreten Festsetzung von Einzelhandelsnutzungen im Rahmen eines sonstigen Sondergebietes mit entsprechenden Zweckbestimmungen, um eine Steuerung entsprechend den Aussagen des Einzelhandelsgutachtens zu gewährleisten. In dem vorliegenden Einzelhandelskonzept der CIMA ist der Bereich am Pferdemarkt als Ergänzungsbereich des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt dargestellt. Dieser Bereich soll vornehmlich dazu dienen, den zentrenrelevanten Ergänzungsbedarf zu decken, welcher aufgrund von unzureichenden Grundstücksgrößen nicht in der „Altstadt“ angesiedelt werden kann.

Der Investor beabsichtigt die Entwicklung eines Fachmarktentrums. Angedacht ist ein großflächiger Lebensmittelverbrauchermarkt und ein großflächiger Drogeriemarkt, ergänzt um weitere Fachmärkte. Die Art der Nutzungen und der Umfang der zulässigen Verkaufsflächen sind im Verfahren durch eine Einzelhandelsbegutachtung zu ermitteln. Auf der Grundlage der Einzelhandelsbegutachtung ist eine interkommunale Abstimmung und raumordnerische Beurteilung des Vorhabens durch den Landkreis Aurich erforderlich.

Bei der Schaffung von Stellplätzen, sind die Belange von Langzeitparkern abzuklären.

In den Geltungsbereich mit einbezogen ist die öffentliche Grünfläche und die vorhandene, kleine städtische Stellplatzanlage am Pferdemarkt. Die Überplanung des Freiraumbereiches dient u.a. einer guten fußläufigen Anbindung des Areals an die „Altstadt“.

Durch die Entwicklung des Pferdemarktes wird grundsätzlich ein positiver Effekt für die Stabilisierung und die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes und eine Förderung und Festigung der landesplanerischen Bedeutung des Mittelzentrums Aurich erwartet.

Die Entwicklung des Pferdemarktes als innenstadtnahes Fachmarktzentrum kann möglicherweise Wechselwirkungen zur Entwicklung des Carolinenhofes hervorrufen. Diese Wechselwirkungen können aufgrund fehlender konkreter Angaben zu geplanten Einzelhandelsvorhaben im Carolinenhof nicht näher benannt werden. Auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes kann aber davon ausgegangen werden, dass ein raumverträgliches Angebot an großflächigen Einzelhandelsflächen im Stadtgebiet Aurich nicht unbegrenzt ist. Näheres wird die Einzelhandelsbegutachtung des Vorhabens am Pferdemarkt ergeben.

Anlagen:

1. Geltungsbereich der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes
2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 350
3. Bebauungsplan Nr. 127

gez. Windhorst