

209/1

Stadt Aurich

Bebauungsplan Nr. 209, 1. Änderung
Nördlich Schlossbereich

im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB

*Stadt Aurich
Bürgermeister-Hippen-Platz 1
26603 Aurich*

Neuordnungskonzept

Erläuterung der wesentlichen Ziele



Inhaltsverzeichnis

Seite

1 Grundlagen der Planung	3
1.1 Anlass und Allgemeine Zielsetzung	3
1.2 Lage und Abgrenzung	3
1.3 Geschichtlicher Kontext.....	4
2 Sanierungsgebiet „Historische Altstadt Aurich“	4
2.1 Rahmenplanung „Historische Altstadt Aurich“	4
2.2 Städtebauliche Ziele im Rahmen der Stadtsanierung	5
2.3 Fortschreibung der Sanierungsziele	5
3 Neuordnungskonzept	6
3.1 Formulierung der wesentlichen Ziele	6

Bearbeitungsstand: 21.09.2017

Anlagen:

- 1 Neuordnungskonzept
- 2 Stellplatzkonzept Variante 1

1 Grundlagen der Planung

1.1 Anlass und Allgemeine Zielsetzung

Um den nördlichen Schlossbereich an die Ziele der Stadtsanierung anzupassen, ist für den Bebauungsplan Nr. 209 aus dem Jahre 2002 ein Bebauungsplanänderungsverfahren notwendig. Mit der vorliegenden Erläuterung sollen die wesentlichen Ziele der kommenden Bauleitplanung aufgezeigt werden.

1.2 Lage und Abgrenzung

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 direkten Umfeld des Plangebietes 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. Des Weiteren befinden sich im Plangebiet Freiflächen im Besitz des Landes Niedersachsen und der Stadt Aurich.

1.3 Geschichtlicher Kontext¹

Schon zu Zeiten der Ostfriesischen Häuptlinge und Fürsten bestand ein wichtiger Zusammenhang zwischen Schloss, Piqueurhof (heute Hotel am Schloss) und der Altstadt Aurichs. Der zwischen diesen Bereichen und zwischen äußerem und inneren Burgtor liegende Freiraum hatte eine wichtige Verteilerfunktion. Bis heute gilt dieser neben dem Marktplatz als wichtigster städtebaulicher Platzbereich des historischen Stadtkerns Aurichs. Am Standort der heutigen Hotels (Hotel am Schloss und Hochzeitshaus) standen ursprünglich die Torfscheunen, in denen Torf zur Beheizung des Schlosses und der Kasernen lagerten. Von dort aus erfolgte auch die Versorgung der fürstlichen Tafel aus den benachbarten Nutzgärten.



Historische Schlossinsel 1815



Historische Schlossinsel 1900

Gleichfalls war dieser großzügige Freiraum als Schlossvorplatz Zugangsbereich zum Schloss sowie wichtiger Toreingang von Westen in die Stadt. Diese Funktion hat sich auch in der nachfolgenden preußischen Zeit erhalten, als der Piqueurhof 1782 zu einer Herberge mit Gastwirtschaft wurde, in der teilweise Offiziere der Garnison untergebracht wurden und auch ihre Feste feierten. Zwischen dem äußeren Burgtor (bis 1730 Holztor, ab 1765 durch steinerne Torpfeiler erneuert) in Höhe der bis heute erhaltenen Wache (letztere Neubau von 1902) und der Stadtgrabenbrücke in Höhe des Hohen Walls lag vor dem ehemaligen Schlosswall ein offener Bereich als Schlossvorplatz, in dem sich die eintreffenden Kutschen vor dem Hotel sammelten und die Garnisonsein- und -ausmärsche über den Schlossvorplatz mit viel Anteilnahme der Bevölkerung auf dem Platz stattfanden und sicher auch auswärtige Händler sich mit ihren Wagen aufhielten, ehe sie die Erlaubnis erhielten, in die Stadt zum Markt zu fahren.

Seit der nördliche Schlosswall nach seiner Schleifung dann in der hannoverschen Zeit in eine repräsentative Gartenanlage umgewandelt wurde, erstreckte sich dieser offene Bereich bis an das Marstall- und das ehemalige Kasernengebäude heran.

2 Sanierungsgebiet „Historische Altstadt Aurich“

2.1 Rahmenplanung „Historische Altstadt Aurich“

Abgeleitet aus den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen, dem der EU-Förderung zugrundeliegenden „Wachstum- und Entwicklungskonzept“, den Ergebnissen des Einzelhandelsgutachtens, bestehenden städtebaulichen Entwürfen sowie neueren verkehrsplanerischen Untersuchungen zeigt die Rahmenplanung des Fachdienstes 21 der Stadt Aurich vom

¹ AURICH, WALL / HAFEN - INWERTSETZUNG - TOURISTISCHE ERSCHLIESSUNG, MUELLER-GLASSL & PARTNER LANDSCHAFTS-ARCHITEKTEN BREMEN, AUGUST 2010



25.03.2011 als informelle Planung zukünftige Entwicklungen der Historischen Altstadt auf. Sie zeigt die Sanierungsziele und die verschiedenen Projekte zur Stärkung und Attraktivierung der Altstadt auf. Der Rahmenplan umfasst Aussagen zum Nutzungskonzept, zum Verkehrskonzept, zum ruhenden Verkehr und Radwegenetz, zum räumlichen Konzept und zum Durchführungskonzept.

2.2 Städtebauliche Ziele im Rahmen der Stadtsanierung

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 von den politischen Gremien der Stadt Aurich beschlossenen Rahmenplanung sind die Grundstücke Burgstraße 55 und Burgstraße 57 als Entwicklungsfläche dargestellt.

2.3 Fortschreibung der Sanierungsziele

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

Das Grundstück Burgstraße 55 (Post) wurde im Jahr 2009 von der Stadt Aurich mit Städtebaufördermitteln erworben; das Grundstück unterliegt somit den besonderen Vorschriften der Städtebauförderung. Der Erwerb des Grundstückes erfolgte mit der Zielsetzung, eine Neuordnung und Umnutzung von Grundstücken im westlichen Teil der Burgstraße zu ermöglichen.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen ist es notwendig, die Sanierungsziele fortzuschreiben und zu konkretisieren. Zur Sicherung dieser Ziele ist das Bebauungsplanänderungsverfahren inklusive der Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss wurde am 29.05.2017 im Verwaltungsausschuss beschlossen.

Auf Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen und der Rahmenplanung zur Stadtsanierung „Historische Altstadt“ wurde bisher die Schaffung öffentlicher Stellplätze zur Stärkung des Einzelhandels für das Plangebiet formuliert. Dabei ist vom Bestand der vorhandenen Gebäude ausgegangen worden. Nach dem 2009 erfolgten Ankauf des Postgeländes und der geplanten Aufgabe der Nutzung durch die Post sowie dem bereits erfolgten Verkauf des Telekomgeländes ergibt sich aufgrund der neuen Situation bzgl. der Umsetzbarkeit von Maßnahmen die Notwendigkeit zur Anpassung des Sanierungskonzepts.

Die Stadt Aurich verfolgt für das Plangebiet als vorrangiges Entwicklungsziel, den Bereich der Burgstraße qualitativ aufzuwerten und die Blickbeziehungen von der Burgstraße und vom Hohen Wall auf das Schlossareal aus historischen, denkmalrechtlichen und touristischen Gründen zu verbessern. Um diese Ziele zu erreichen, ist ein Abriss des bestehenden Postgebäudes erforderlich. Die Prüfung eines Teilabrisses hat sich als nicht sinnvoll erwiesen; eine Nachnutzung für den verbleibenden Bestand zu finden ist aufgrund von Art und Zustand der Bausubstanz nicht realistisch. Nach dem sanierungsbedingten Abriss des alten Postgebäudes sollen die freigeräumten Flächen auf der Basis des Neuordnungskonzepts für innenstadtbezogene Nutzungen mobilisiert werden.

Nördlich des Plangebietes befindet sich der Hotelbetrieb „Hotel am Schloss, der in den letzten Jahren umfangreich saniert wurde. Um diesen Betrieb für die Zukunft konkurrenzfähig aufzustellen, wurde seitens der Betreiber ein erheblicher Bedarf an zusätzlicher Bettenkapazität ermittelt. Nach umfangreichen Untersuchungen an der historischen und denkmalgeschützten Bausubstanz des Hotelbetriebes scheidet eine direkt angebundene Gebäudeerweiterung zu diesem Zweck aus. Eine Schaffung der zusätzlichen Kapazitäten ist aus nachvollziehbaren Gründen nur in unmittelbarer Nähe sinnvoll. Die Flächen des ehemaligen Postgeländes bieten sich aufgrund der direkten Nachbarschaft dafür an. Aus wirtschaftlicher und touristischer Sicht ist die Stärkung des historischen Hotelbetriebes für die Stadt Aurich von großer Bedeutung, da auch positive Effekte für die Einzelhandelsbetriebe und gastronomischen Einrichtungen der Altstadt zu erwarten sind und von einer deutlichen Belebung dieses Bereiches auszugehen ist. Der Neubau, das Hotel am Schloss sowie das Schlossareal mit dem Marstallgebäude sind dabei in einem stadträumlichen Zusammenhang zu sehen; der gesamte Bereich unterliegt dem denkmalpflegerischen Ensembleschutz. Die im Folgenden formulierten Ziele der Neuordnung wurden in enger Zusammenarbeit mit der niedersächsischen Landesbehörde für Denkmalschutz in Oldenburg abgestimmt und werden im weiteren Verfahren durch diese begleitet.

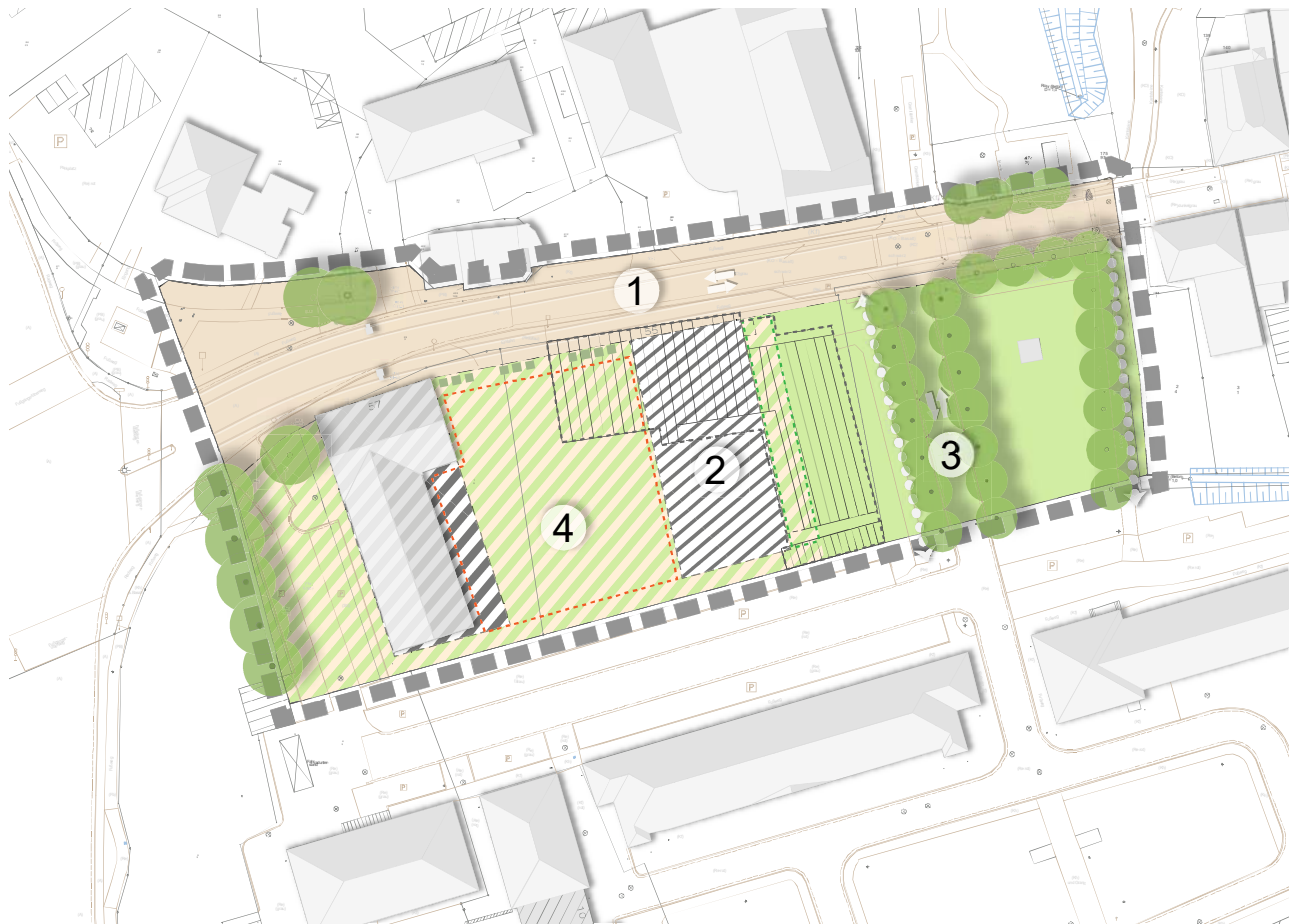
3 Neuordnungskonzept

Das Neuordnungskonzept formuliert die wesentlichen städtebaulichen Ziele für die zukünftige Entwicklung des nördlichen Schlossplatzes als Grundlage für die weitere Bearbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209.

Der Bereich zwischen Piqueurhof und Schloss soll in Anlehnung an das historische Erscheinungsbild durch einen raumwirksamen attraktiven Platzbereich als Verbindungsraum zwischen äußerem Burgtor und Piqueurhof / Wallanlagen als städtebaulich wichtiger „Vorhof“ zur Innenstadt sowie als touristisch erlebnisreicher Sammel- und Treffpunkt aufgewertet werden.

Ein neu formuliertes bauliches Angebot auf dem ehemaligen Postgelände muss dieser stadträumlichen Aufgabe gerecht werden. Im Vorfeld des Neuordnungskonzeptes wurden verschiedene Varianten bezüglich der Lage und der baulichen Dimension eines Neubaus untersucht und mit der niedersächsischen Landesbehörde für Denkmalschutz abgestimmt.

3.1 Formulierung der wesentlichen Ziele



Neuordnungskonzept (Original u. Legende sh. Anlage 1)

1 Burgstraße

Durch ein zusätzliches Flächenangebot für den Straßenraum der Burgstraße soll die Entreesituation zur Fußgängerzone qualitativ aufgewertet werden. Die Bauflucht des ehemaligen Postgeländes wird um ca. 2,5 m zurückgenommen.



Die südlich liegenden Behördenstellplätze werden weiterhin über die Burgstraße und die Zufahrtsallee des Schlosses zugänglich sein. Das ursprünglich verfolgte Ziel, diese Verkehre bereits im Eingangsbereich aus der Burgstraße herauszunehmen lässt sich derzeit aus verkehrstechnischen Gründen nicht realisieren. Auch eine Erschließung über die neue Stellplatzfläche (Pkt. 4) scheidet wegen der Nutzungskonflikte aus.

Die Torpfeiler (äußeres Burgtor) sollen annähernd an die historische Stelle im Bereich der Alten Wache versetzt werden und wieder die Eingangssituation zur Burgstraße bestimmen.

2 Baufelder

Neben dem vorhandenen Gebäude Burgstraße 57 wird ein Baufeld für die Erweiterung des Hotels am Schloss und ergänzende innenstadtbezogene Nutzungen (Erdgeschoss) eingerichtet. Die Lage des Baufeldes resultiert aus der Abstimmung mit der niedersächsischen Landesbehörde für Denkmalschutz und stellt gegenüber dem derzeit gültigen Bebauungsplan eine deutliche Reduzierung im nördlichen Schlossbereich zugunsten der Freiräume dar. Die äußeren Abmessungen des Baufeldes betragen ca. 18 x 38 m. Dies bedingt einen kompakten Baukörper, der die wirtschaftlich notwendigen Nutzflächen in der Geschossigkeit organisiert. Auf Grundlage der im Vorfeld durchgeführten Rentabilitätsprüfungen soll durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes auf dem neuen Baufeld eine Bebauung mit 4 Vollgeschossen + Dachgeschoss ermöglicht werden. Die Traufhöhe eines Neubaus soll maximal ca. 12 m betragen; ein zusätzliches Dachgeschoss muss zurückgesetzt angeordnet werden.

Die exponierte Lage des Neubaus und das historische Umfeld setzt hohe Anforderungen an die äußere Ausgestaltung des Gebäudekörpers. Im Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen und eine Verknüpfung mit den denkmalpflegerischen Forderungen einfließen. Ziel der Ausgestaltung ist die Interpretation der historischen Strukturen mit einer zeitgemäßen Formensprache.

Sollte sich das Konzept der Hotelerweiterung nicht umsetzen lassen, ist alternativ ein Neubau mit einer anderen innenstadtbezogenen Nutzung denkbar.

3 Schlossvorplatz

Mit dem Abriss des Gebäudes Burgstraße 55 (ehemals Post) und der Anordnung eines begrenzten und in der Lage nach Westen verschobenen Baufeldes für einen Neubau wird der Bereich nördlich des Schlosses zwischen dem Piqueurhof und dem Marstall wieder als große, besondere Freifläche definiert. Damit werden die wichtigen historischen Zusammenhänge zwischen dem äußeren und dem inneren Burgtor und der Kernstadt bzw. dem Piqueurhof und dem Schloss wieder deutlicher in Erscheinung treten.

Die in Verlängerung der Bahnhofstraße befindliche Schlossallee vor dem inneren Burgtor wird als historische Anlage durch die Rücknahme der Randbebauung (ehemalige Post) wieder deutlich freigestellt und erlebbar gemacht. Durch die Anordnung von Freiflächen beiderseits der „Schlossallee“ sind wesentliche Ziele der Umgestaltung des Schlossvorplatzes, wie sie in der Voruntersuchung des Büros Müller-Glassl & Partner von 2010 formuliert werden, umsetzbar.



4 Stellplätze

Stellplätze innerhalb des Plangebietes werden mit Ausnahme der an der östlichen Plangebietsgrenze bestehenden Anlagen ausschließlich zwischen dem Gebäude Burgstraße 57 und dem neuen Baufeld zulässig sein; je nach Nutzungskonzept des Neubaus sind die Stellplätze in diesem Bereich nachzuweisen und gegebenenfalls durch eine Tiefgarage zu ergänzen; die Zufahrt einer Tiefgarage muss von der Stellplatzfläche erfolgen (keine direkte Anbindung an die Burgstraße).

Der Bedarf an Stellplätzen für einen Neubau ist im Folgenden überschlägig ermittelt.

Abschätzung des Stellplatzbedarfs Neubauprojekt nördlicher Schlossbereich						
(Beispielhafte Flächen und Nutzungswerte auf Grundlage des angestrebten Maßes der baulichen Nutzung)						
Nutzung	Ansatz	Stellplatz Richtzahl Nds. MBI. Nr. 27/2016	Mittel	hiervon für Besucher	Besucher Mittel	
Beispiel 1	EG Büro- u. Verwaltungsräume allgemein (2.1 Nds. MBI. Nr. 27/2016)	ca. 520 qm	1 Estpl. / 30 - 40 qm NF	15	20%	3
	OG Hotel (6.3Nds. MBI. Nr. 27/2016)	90 Betten	1 Estpl. / 2 - 6 Betten	23	75%	17
	DG Wohnen (1.2 Nds. MBI. Nr. 27/2016)	2 Wohnungen	2 Estpl. / Whg.	4	10%	0
	Summe (gerundete Werte)			42		21
Beispiel 2	EG Arztpraxen (2.3 Nds. MBI. Nr. 27/2016)	ca. 520 qm	1 Estpl. / 15 - 25 qm NF	26	75%	20
	OG Hotel (6.3Nds. MBI. Nr. 27/2016)	90 Betten	1 Estpl. / 2 - 6 Betten	23	75%	17
	DG Wohnen (1.2Nds. MBI. Nr. 27/2016)	2 Wohnungen	2 Estpl. / Whg.	4	10%	0
	Summe (gerundete Werte)			53		37

In der Anlage 2 ist beispielhaft die Stellplatzorganisation mit zusätzlicher Tiefgarage dargestellt. Mit den Betreibern des Neubaus wird unter Berücksichtigung der Nutzungsansprüche eine teilweise öffentliche Nutzung der Stellplätze angestrebt.

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Aurich

Aurich, den 21.09.2017

johann-peter schmidt
 dipl.-ing. architekt

26603 Aurich Bgm.-Schwieining-Str. 12
 T +49-04941-686 34 mail@jps-architekten.de



Architektenkammer Niedersachsen
 EL-NR. 11.905