

## Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.  
**17/219**

Status:

öffentlich

### **Bebauungsplan Nr. 298 - Osterstraße - ; hier: zweiter Auslegungsbeschluss**

#### Beratungsfolge:

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ortsrat für den Bereich der Kernstadt Aurich		Empfehlung	öffentlich	
2.	Sanierungsausschuss	23.11.2017	Empfehlung	öffentlich	
3.	Verwaltungsausschuss		Beschluss	nicht öffentlich	

#### Finanzielle Auswirkungen:

Für die externen Planungskosten stehen Haushaltsmittel im Sanierungshaushalt unter der Kostenstelle 2104-02 zur Verfügung.

Für die Umsetzung der Maßnahmen stehen unter der Kostenstelle I.2101.005 Umgestaltung südl. Osterstraße Haushaltsansätze zur Verfügung. Die förderfähigen Kosten werden zu 2/3 aus Städtebaufördermitteln bezuschusst und in Ergänzung dazu werden die Einnahmen aus der Abschöpfung des sanierungsbedingten Mehrwertes herangezogen.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr (Parkhaus, ebenerdiger Stellplatz) sollen durch einen privaten Vorhabenträger finanziert werden.

#### Beschlussvorschlag:

Die zweite Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 298 „Osterstraße“ mit der Begründung und den örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung wird beschlossen.

Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

#### Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 298 befindet sich nunmehr seit mehreren Jahren in der Aufstellung. Die Aufstellung erfolgt auf Basis der Rahmenplanung mit dem Ziel, den Bereich der Osterstraße für den Einzelhandel zu stärken. Für die Entwicklung des Einzelhandels ist die Neuordnung von Grundstücksflächen erforderlich. Des Weiteren ist die Schaffung einer attraktiven Stellplatzanlage mit einer verkehrlichen Vollenbindung des Georgswalls an die Große Mühlenwallstraße vorgesehen. Während der Planaufstellung wurden die baulichen Maßnahmen der Vollenbindung und eines Fuß- und Radweges im Bereich westlich der Gebäude Große Mühlenwallstraße 32, 34 und 36 bereits umgesetzt.

Die Bebauungsplanaufstellung wird parallel durch ein Umlegungsverfahren begleitet. Der Abschluss des Umlegungsverfahrens erfolgt voraussichtlich im nächsten Jahr.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat vom 17.04.2013 bis zum 27.05.2013 erstmalig öffentlich ausgelegt. Eine Abwägung der Stellungnahmen zur ersten Auslegung wurde vom Verwaltungsausschuss am 06.01.2014 gefasst (siehe hierzu Vorlagen Nr. 13-193).

Nach der Auslegung wurden wesentliche Änderungen vorgenommen, so dass nunmehr eine zweite Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erforderlich wird.

Zum einen führten die im Umlegungsverfahren geführten Abstimmungsgespräche mit den EigentümerInnen zu Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes, zum anderen haben sich die Zielsetzungen bezüglich der Umsetzung einer Stellplatzanlage grundlegend geändert. Die ursprünglich angedachte Tiefgarage mit ca. 160 Stellplätzen im Bereich südlich der Osterstraße/ nördlich Georgswall wird planerisch nicht weiter verfolgt. Aus Kostengründen und anderer, städtebaulicher Überlegungen wird nunmehr die Errichtung eines Parkhauses im östlichen Randbereich des Plangebietes nördlich des Georgswalls favorisiert.

Auf Grund der zentralen, innerstädtischen Lage und der städtebaulich gewünschten Betonung der Verbindung zwischen Rathaus und Marktplatz wird für die Bauteppiche an dem neu entstehenden innerstädtischen Platz nördlich des „Wasserspielplatzes“ das Maß der baulichen Nutzung nach der ersten Auslegung erhöht. Statt der zwingenden Zweigeschossigkeit wird eine dreigeschossige Bauweise festgesetzt. Entsprechend verändern sich die Trauf- und die Firsthöhen. Zudem wird der Nutzungskatalog für die Erdgeschosszone des Kerngebietes erweitert, um den Investoren flexiblere Nutzungen zu ermöglichen.

Eine weitere Änderung betrifft die „Querlohne“ von der Abegg- Passage zur Marktpassage. Auf die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerzone wird verzichtet. In der parallelen Bearbeitung der Gebäudeentwürfe hat sich gezeigt, dass sogenannte „Rückseiten“ von Gebäuden entlang der Querlohne nicht mit dem Ziel einer attraktiven Fußgängerzone einhergehen. Zudem befindet sich im Bereich der Lohne das bebaute Grundstück Marktpassage 11.

Neben diesen wesentlichen Änderungen wurden kleinere Änderungen u.a. bezüglich Baulinien/ Baugrenzen durchgeführt.

### **Anlagen:**

- Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 298 einschließlich textlicher Festsetzungen, örtlicher Bauvorschriften mit dazugehörigem Übersichtsplan und der Begründung Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung
- Begründung Teil II: Umweltbericht mit der Anlage zur Baumhöhlenkontrolle - (nur in Session hinterlegt)
- Schalltechnische Untersuchung (Januar 2012) einschließlich Ergänzung (November 2017) - (nur in Session hinterlegt)
- Verkehrliche Untersuchung zur Anbindung des Georgswalls (Dezember 2012) - (nur in Session hinterlegt)

gez. Windhorst