

Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.

18/001

Status:

öffentlich

Sanierung Historische Altstadt; hier: Bauvorhaben Kleine Mühlenwallstraße - Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 173

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:

Keine

Beschlussvorschlag:

1. Der Befreiung von der Festsetzung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 173, § 6: „Garagen sind nur in Form von Tiefgaragen zulässig. Stellplätze sind unzulässig.“ für die ebenerdig geplanten Bewohnerstellplätze und
2. der Ausnahmeregelung gemäß § 7 (3) BauGB bezüglich der Wohnungen im Erdgeschoss im Bereich der Wallstraße

werden zugestimmt.

Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.

Sachverhalt:

Ein Investor hat die Baugrundstücke Kleine Mühlenwallstraße 4,5,6,7 und Wallstraße 39 und 41 im Jahr 2017 erworben.

Im Zuge des Grundstücksverkaufes der o.g. Eckgrundstücksflächen ist zur Sicherung der Sanierungsplanung "Erschließung des Quartiers und Schaffung von Stellplätzen" - zwischen der Stadt Aurich und dem Käufer Herrn Udo Fuhrmann eine notarielle Vereinbarung geschlossen worden, die einen Flächenzugriff zur Schaffung einer öffentlichen Zuwegung von der Kleinen Mühlenwallstraße in das Stadtquartier sicherstellt.

Die beschlossene Rahmenplanung sieht eine Ausweitung des Wohnens in den Randbereichen (u.a. Kleinen Mühlenwallstraße und Wallstraße) vor. Die Wohnfunktion ist durch das Angebot von wohnungsnahen Stellplätzen zu stärken. Es sollen Bewohnerstellplätze unter Berücksichtigung von privaten und öffentlichen Grünanlagen im Stadtquartier geschaffen werden.

Darüber hinaus soll - u.a. durch das Schaffen von öffentlichen Stellplätzen im Stadtquartier - die Einzelhandelsentwicklung im Bereich der Norderstraße gestärkt werden.

Der Investor hat nunmehr den Entwurf eines Wohn- und Geschäftshauses für den Bereich Kleine Mühlenwallstraße/ Ecke Wallstraße zur sanierungsrechtlichen und planungsrechtlichen Beurteilung vorgelegt. Im Bereich südlich der Kleinen Mühlenwallstraße plant der Investor im Erdgeschoss Gewerbeeinheiten und in den Obergeschossen Wohnungen. Im Bereich der Grundstücke an der Wallstraße sind im Erdgeschoss Gewerbeeinheiten und Wohneinheiten geplant, in den Obergeschossen ebenfalls Wohnungen. Insgesamt sollen ca. 24 Wohneinheiten entstehen.

Zudem plant der Investor ca. neun ebenerdige Bewohnerstellplätze (siehe Anlage: Freiflächenplan).

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 173, der zurzeit entsprechend der Sanierungsziele überarbeitet wird. Das Neuordnungskonzept des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 173/1.Änderung wird in Kürze den politischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt. Zur Umsetzung dieser Neuordnungsziele soll die Änderung des Bebauungsplanes durch ein Umlegungsverfahren begleitet werden.

Für die planungsrechtliche Beurteilung des Bauvorhabens gelten die Festsetzungen des bestehenden, einfachen Bebauungsplanes Nr. 173. Das Bauvorhaben liegt in einem festgesetzten Kerngebiet (MK1, MK 3). Im gesamten Kerngebiet ist in den Obergeschossen eine Wohnnutzung allgemein zulässig. Für das Erdgeschoss gilt: Nach § 7 (3) BauGB können ausnahmsweise Wohnungen in einem Kerngebiet zugelassen werden. Von dieser Ausnahmeregelung soll hinsichtlich der geplanten Erdgeschosswohnungen im Bereich der Wallstraße Gebrauch gemacht werden.

Der Grundzug der Planung - einen zusammenhängenden Hauptgeschäftsbereich an den Altstadtstraßen zu erhalten - bleibt unberührt; die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebietes bleibt durch die Ausnahme gewahrt.

Von der Festsetzung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 173, § 6: „Garagen sind nur in Form von Tiefgaragen zulässig. Stellplätze sind unzulässig.“ soll im Bauantragsverfahren für die ebenerdige geplanten Bewohnerstellplätze eine Befreiung erteilt werden.

Für das Maß der Nutzung richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 Baugesetzbuch. Für die Gestaltung der baulichen Anlagen sind die Grundsätze der Gestaltung bei Neubauten und Modernisierungen für das Sanierungsgebiet einzuhalten. Analog zu den sich in der Aufstellung befindlichen Altstadtbebauungsplänen sind die örtlichen Bauvorschriften für die Gestaltung des Wohn- und Geschäftshauses anzuwenden.

Der Entwurf des Wohn- und Geschäftshauses befindet sich u.a. bezüglich der Trauf- und Firsthöhenentwicklung und bezüglich der Gestaltung in der Bearbeitung.

Anlagen:

Freiflächenplan

gez. Windhorst