

Informationsvorlage

Vorlagen Nr.

18/045

Status:

öffentlich

Nachnutzung Internationale Gärten					
<u>Beratungsfolge:</u>					
Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Bauausschuss	19.04.2018	Vorstellung	öffentlich	
2.	Verwaltungsausschuss		Vorstellung	nicht öffentlich	

Sachverhalt:

Allgemeines

Die Nutzung der ehemaligen internationalen Gärten an der Johannes-Diekhoff-Straße als Gartenanlage wurde aufgegeben. Das Gelände wurde zwischenzeitlich von dem Grundeigentümer geräumt und eingeebnet. Es wird derzeit nur noch in einem kleinen Teilbereich genutzt.

Zurzeit wird eine Nachfolgenutzung des Grundstücks gesucht. Als Grundlage hierfür werden im Folgenden Informationen zum Grundstück, zur Flächennutzung im Grundstücksumfeld, zu planungsrechtlichen Grundlagen für Folgenutzungen sowie zu einzelnen konkreten und besonders geeigneten Folgenutzungen dargelegt.

Grundstücksdaten

Die Grundstücksgröße beträgt rd. 8.400 m².

Grundeigentümer ist die Stadt Aurich.

Der Bodenrichtwert der bislang nur durch den Flächennutzungsplan überplanten Flächen beträgt derzeit rd. 45,- € pro m².

Das Grundstück wird begrenzt durch die Johannes Diekhoff-Straße im Südwesten, den Extumer Weg im Norden sowie Stadtwaldflächen im Osten (siehe Planbeilagen). Die Stadtwaldflächen befinden sich im Eigentum des Landkreises Aurich (Gesundheitsamt) und dem Land Niedersachsen (Staatsarchiv und NLWKN).

Für eine bauwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks sind noch Erschließungsmaßnahmen wie z. B. Abwasser- und Oberflächenentwässerung sowie ggf. eine interne Straßenerschließung durchzuführen.

Bauliche Nutzung im Grundstücksumfeld

Das Umfeld des betreffenden Grundstücks ist im Wesentlichen mit Verwaltungseinrichtungen und Schulen bebaut. In nördlicher Richtung grenzen gewerbliche und Dienstleistungsnutzungen in Form von Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen für die Windkraftnutzung an. Im Nordöstlichen Eckbereich des Grundstücks grenzen Wohnnutzungen an.

Planungsrechtliche Bewertung des Grundstücks

Das Grundstück ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche für öffentliche Verwaltungen dargestellt.

Im Bebauungsplanentwurf zum Bebauungsplan Nr. 91 aus dem Jahr 1979 ist das Grundstück als Gemeinbedarfsfläche für öffentliche Verwaltungen ausgewiesen worden. Der Bebauungsplan Nr. 91 hat keine Rechtskraft erlangt.

Das unmittelbare Grundstücksumfeld ist im Flächennutzungsplan überwiegend als Gemeinbedarfsfläche für öffentliche Verwaltungen und Schulen, Sondergebiete für Forschung und Entwicklung, gewerbliche Bauflächen sowie zu einem geringen Anteil als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Planbeilagen).

Eine planungsrechtliche Bewertung des Grundstücks auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch „Zulassung von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ würde eine zulässige Art der Nutzung entsprechend den vorhandenen Nutzungen im Grundstücksumfeld ergeben. Demnach würden sich bauliche Nutzungen für öffentliche Verwaltungen und Schulen, für gewerbliche Zwecke, Dienstleistungsnutzungen oder auch zur Erweiterung der Waldfläche empfehlen.

Anderweitige Nutzungen als die einer Gemeinbedarfsfläche für öffentliche Verwaltungen und Schulen erfordern eine Änderung des Flächennutzungsplanes und im Regelfall die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Einschränkungen einer baulichen Nutzung des Grundstücks

Das Grundstück grenzt östlich an eine ca. 5.000 m² große Waldfläche, die grundstücksseitig von einer naturschutzrechtlich geschützten Wallhecke begrenzt wird.

Von der Wallhecke ist ein Schutzabstand von 6 m zur Wallmitte von Bebauung und Überbauung freizuhalten. Da die Waldfläche kleiner als 3 ha ist, ist der einzuhaltende Waldabstand durch Be- oder Überbauung mit der zuständigen Naturschutz- und Waldbehörde abzustimmen. Der erforderliche Abstand dürfte aus Sicherheitsgründen mindestens 30 m (Baumfalllänge) betragen.

Im Nordnordwestlichen Grundstücksabstand befindet sich eine ca. 70 m lange mit Bäumen stark bewachsene Wallhecke. Die beidseitig einzuhaltenden Wallheckenschutzabstände sind mit ca. 7 m zur Wallmitte einzuplanen.

Durch diese Schutzabstände bzw. Schutzbereiche teilt sich die Grundstücksfläche im Wesentlichen in zwei bebaubare Teilflächen von ca. 1.500 und ca. 2.300 m² Bauflächen (siehe Planbeilage).

Eine Optimierung der Bauflächen wäre durch eine Auflassung der nordwestlichen Wallhecke zu erreichen. Dann entsteht eine zusammenhängende Baufläche von insgesamt rd. 4.800 m². Das Erfordernis der Auflassung der Wallhecke ist entsprechend zu begründen und erfordert Ausgleichsmaßnahmen in Form von Wallheckenneuanlagen.

Außerdem ist eine Erschließung des Grundstücks von der Verbindungsstraße „Johannes-Diekhoff-Straße“ aus möglichst auszuschließen. Eine Straßennutzung als Wohn- oder Wohnsammelstraße könnte eine Rückzahlung von Fördermitteln für den Straßenbau der Verbindungsstraße nach sich ziehen.

Interessen zur Nachfolgenutzung

Bewirtschaftung des Grundstücks als Schulgarten

Öffentliche Schulträger haben Interesse für eine Nutzung des Grundstücks bzw. auch einer Teilfläche des Grundstücks als bewirtschaftete Gartenfläche angemeldet.

Eine derartige Nutzung hätte den Vorteil, dass die Fläche ohne Änderungen der Bauleitplanung und ohne Ausbau von Erschließungsmaßnahmen für diesen Zweck genutzt werden könnte.

Nachteilig ist anzumerken, dass eine derartige Flächennutzung nicht wertangemessen für ein Grundstück in zentraler städtischer Lage ist. Die in unmittelbare Nähe verlaufende städtische Verbindungsstraße erzeugt Emissionen die nicht förderlich für die Erzeugung gesundheitlich unbedenklicher Gartenbauerzeugnisse sind.

Wohnbebauung

Ein privater Investor hat Interesse an eine Bebauung des Grundstücks mit Wohnungen bekundet.

Eine derartige Nutzung kann wertangemessen für die Grundstückslage umgesetzt werden. Sie erfordert die Durchführung einer Bauleitplanung und eine interne Erschließung des Grundstückes.

Aufgrund der „Insellage“ des Grundstücks inmitten von Gemeinbedarfs- und Dienstleistungs- sowie gewerblichen Nutzungen führt eine Wohnnutzung dieses Grundstücks jedoch nur eingeschränkt zu einer städtebaulich geordneten (Art der) Nutzung.

Darüber hinaus sind negative Einflüsse in Bezug auf Emissionen, insbesondere bezüglich Lärms aus den Gemeinbedarfs-, Dienstleistungs- und gewerblichen Nutzungen sowie insbesondere vom Verkehr der Verbindungsstraße auf eine Wohnnutzung zu erwarten. Selbst wenn die sich die hieraus ergebenden Immissionen unterhalb der zulässigen Grenzwerte bleiben, wären diese als Lagebeeinträchtigung für eine Wohnnutzung zu werten.

Großflächige Einzelhandelsnutzungen

Der Verwaltung liegt eine Anfrage zur Nutzung des Grundstücks mit einer nicht zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandelsnutzung vor.

Das Plangrundstück liegt innerhalb des zentralen Siedlungsbereiches der Stadt Aurich. Eine nicht zentrenrelevante großflächige Einzelhandelsnutzung wäre somit voraussichtlich aus Sicht der Raumordnung ausnahmsweise zustimmungsfähig. In dem speziellen Warenssegment besteht im Stadtgebiet Aurich jedoch bereits eine hohe Einzelhandelszentralität, sodass auf der Grundlage entsprechenden Begutachtungen eine raumordnerische Verträglichkeit der gewünschten Einzelhandelsnutzung gesondert nachzuweisen wäre.

Das Einzelhandelskonzept Aurich lässt eine großflächige Einzelhandelsnutzung an diesem Standort nicht zu. Derartige Einzelhandelseinrichtungen sollen laut Einzelhandelskonzept nur innerhalb der Fachmarktzentren oder ausnahmsweise innerhalb der Reserveflächen der Fachmarktzentren Süd und West zugelassen werden. Das Grundstück der ehemaligen Internationalen Gärten liegt nicht in einem der Fachmarktzentren und ebenfalls nicht im Reservebereich der Fachmarktzentren.

Das Fachmarktzentrum West mit einem vergleichbaren Anbieter befindet sich in rd. 500 m Entfernung zu dem betrachteten Grundstück.

Großflächige Einzelhandelsnutzungen verursachen umfangreichen Zu- und Abfahrtsverkehr durch motorisierte Kunden. Um Rückzahlungen von Fördermitteln für den Straßenbau der Verbindungsstraße auszuschließen müsste die Erschließung des geplanten Einzelhandelsbetriebs vom Extumer Weg aus erfolgen. Die Ein- und Ausfahrt in den Extumer Weg würde im Einmündungsbereich des Extumer Weges in die Verbindungsstraße liegen. In diesem Bereich liegt auch die Ein- und Ausfahrt zur Großparkplatzanlage der Firma Enercon. Somit wären Beeinträchtigungen der Verkehrsabwicklung im Einmündungsbereich nicht auszuschließen.

Kirchliche, kulturelle soziale und sportliche Nutzungen

Eine Nutzung oder Teilnutzung des Grundstücks für die o. a. Nutzungen ist planungsrechtlich umsetzbar und fügt sich städtebaulich in die Umgebungsnutzung ein.

Inwieweit eine derartige Nutzung wertangemessen für die Grundstückslage umgesetzt werden kann ist von der Nutzungsträgerschaft abhängig.

Außer wenn es sich bei möglichen Nutzungsträgern um gemeinwirtschaftliche Träger mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltungen handelt, erfordern die angegebenen Nutzungen eine Änderung der Bauleitplanung und ggf. eine interne Erschließung des Grundstückes.

Nutzung als öffentliche Parkanlage

Der Presse war zu entnehmen, dass aus den Reihen der politischen Gremien der Stadt auch eine Umnutzung der Internationalen Gärten zu einem öffentlichen Stadtpark in Erwägung gezogen wird.

Ein Stadtpark auf dem Grundstück der ehemaligen Internationalen Gärten würde direkt an die vorhandene Waldfläche im Bereich des Gesundheitsamtes und des Staatsarchivs und weiterführend an eine kleine parkähnliche Anlage vor den genannten öffentlichen Einrichtungen angrenzen und damit die vorhandenen Grünflächen ergänzen.

In Bezug auf das örtliche Stadtbild würde eine vorhandene parkähnliche Grünfläche erweitert, die inselförmig zwischen Wohnnutzungen und Nutzungen des Gemeinbedarfs, Dienstleistungen und Gewerbe liegt. Ein wesentlich erhöhter Nutzwert der Grünflächenerweiterung für die Allgemeinheit ist durch die Anlage eines Stadtparks nicht zu erkennen. Die grundlegende Funktion einer Parkanlage ist bereits durch die vorhandene Waldfläche mit der vorgelagerten Parkfläche im Bereich des Staatsarchivs und des Gesundheitsamtes gegeben (siehe Anlage Luftbild).

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass sich in rd. 500 m Luftlinienentfernung die ca. 1,7 ha umfassende parkähnlich gestaltete Fläche der ehemaligen Gartenbauversuchsanstalt Aurich befindet. Diese Anlage wird bereits als Stadtparkanlage genutzt und bietet noch entsprechendes Aufwertungspotential.

Bezüglich einer möglichen Anlage eines Stadtparks im Bereich der ehemaligen Internationalen Gärten ist der entstehende zusätzliche Nutzen für das Stadtbild und die Allgemeinheit gegenüber den entstehenden Kosten abzuwägen. Selbst wenn mögliche Einnahmen aus einem Grundstücksverkauf vernachlässigt werden sollen, entstehen neben den Baukosten für den Stadtpark regelmäßige Unterhaltungskosten für eine Pflege der Parkanlage.

Weitere Nutzungsmöglichkeiten

Aufgrund der Lage im Stadtgebiet und der vorhandenen Nutzungen im Grundstücksumfeld wären aus Sicht der Verwaltung Nutzungen in den Bereichen Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Gewerbebetriebe umsetzbar.

Eine Umsetzung dieser Nutzungen erfordern die Aufstellung von Bauleitplänen und ggf. eine interne Erschließung des Geländes.

Bei den genannten Nutzungsmöglichkeiten sollten Nutzungen mit möglichst geringem KFZ-Verkehrsaufkommen gewählt werden. Um Rückzahlungen von Fördermitteln für den Bau der Verbindungsstraße zu vermeiden ist voraussichtlich eine Erschließung des Grundstücks vom Extumer Weg aus erforderlich. Ein hohes KFZ-Verkehrsaufkommen dürfte zu Beeinträchtigungen der Verkehrsabwicklung im Einmündungsbereich des Extumer Weges in die Verbindungsstraße führen.

Konkrete Nachfragen zu den genannten Nutzungen auf dem Gelände der ehemaligen Internationalen Gärten sind der Verwaltung nicht bekannt.

Falls ein Verkauf des Geländes vorerst ausgeschlossen wird bzw. sich keine geeigneten Interessenten für den Grunderwerb finden, kann auch eine Bevorratung des Grundstücks für eventuelle Erweiterungen vorhandener Betriebe im Grundstücksumfeld als Option gesehen werden.

Weiteres Vorgehen und Nutzungsempfehlung der Verwaltung

Wesentliche Grundlage für weitere Entwicklungen bezüglich des Grundstücks der ehemaligen Internationalen Gärten ist die Entscheidung ob das Grundstück veräußert werden soll oder vorerst in städtischem Eigentum verbleiben soll.

Für letzteren Fall empfiehlt die Verwaltung das Grundstück für spätere bauliche Nutzungen durch anliegende Betriebe oder Drittbetriebe zu bevorraten.

Um spätere Nutzungseinschränkungen durch Naturentwicklung auszuschließen sollte die Fläche eingesät und regelmäßig einmal jährlich gemäht werden. Zur Gewährleistung einer kurzfristigen Grundstücksverfügbarkeit und zum Ausschluss der Entwicklung eventueller Nutzungsansprüche Dritter sollte eine Verpachtung des Grundstücks nur zeitlich beschränkt erfolgen.

Sofern eine bauliche Nutzung gewählt wird, sieht die Verwaltung unter Einbeziehung der vorhandenen Nutzungen im Grundstücksumfeld sowie im Abgleich mit den entsprechenden Nutzungskatalogen der Baunutzungsverordnung in vergleichbaren Baugebieten nachfolgende Nutzungen als besonders geeignet an:

- Anlagen für öffentliche Verwaltungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und ggf. sportliche Zwecke
- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Die Nachfolgenutzung sollte möglichst geringen KFZ-Verkehr erzeugen. Das gilt insbesondere für Zeiten mit erhöhtem Verkehrsaufkommen an Werktagen.

Anlagen:

1. Luftbild des Planumfeldes
2. derzeitige Flächennutzungen im Umfeld
3. schutzwürdige Nutzungen und nutzbares Baufeld