

173-1

Stadt Aurich

Bebauungsplan Nr. 173, 1. Änderung
Südlich Kleine Mühlenwallstraße

im 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
1.1.1 Übersichtskarte	3
1.2 Lage und Abgrenzung	4
2 Planverfahren	4
3 Sanierungsgebiet „Historische Altstadt Aurich“	5
3.1 Rahmenplanung „Historische Altstadt Aurich“	5
3.2 Städtebauliche Ziele im Rahmen der Stadtsanierung	5
4 Neuordnungskonzept	5
4.1 Norderstraße.....	5
4.2 Kleine Mühlenwallstraße	6
4.3 Wallstraße und Marktstraße.....	6
4.4 Innenbereich des Quartiers.....	6
4.5 Erschließung	7

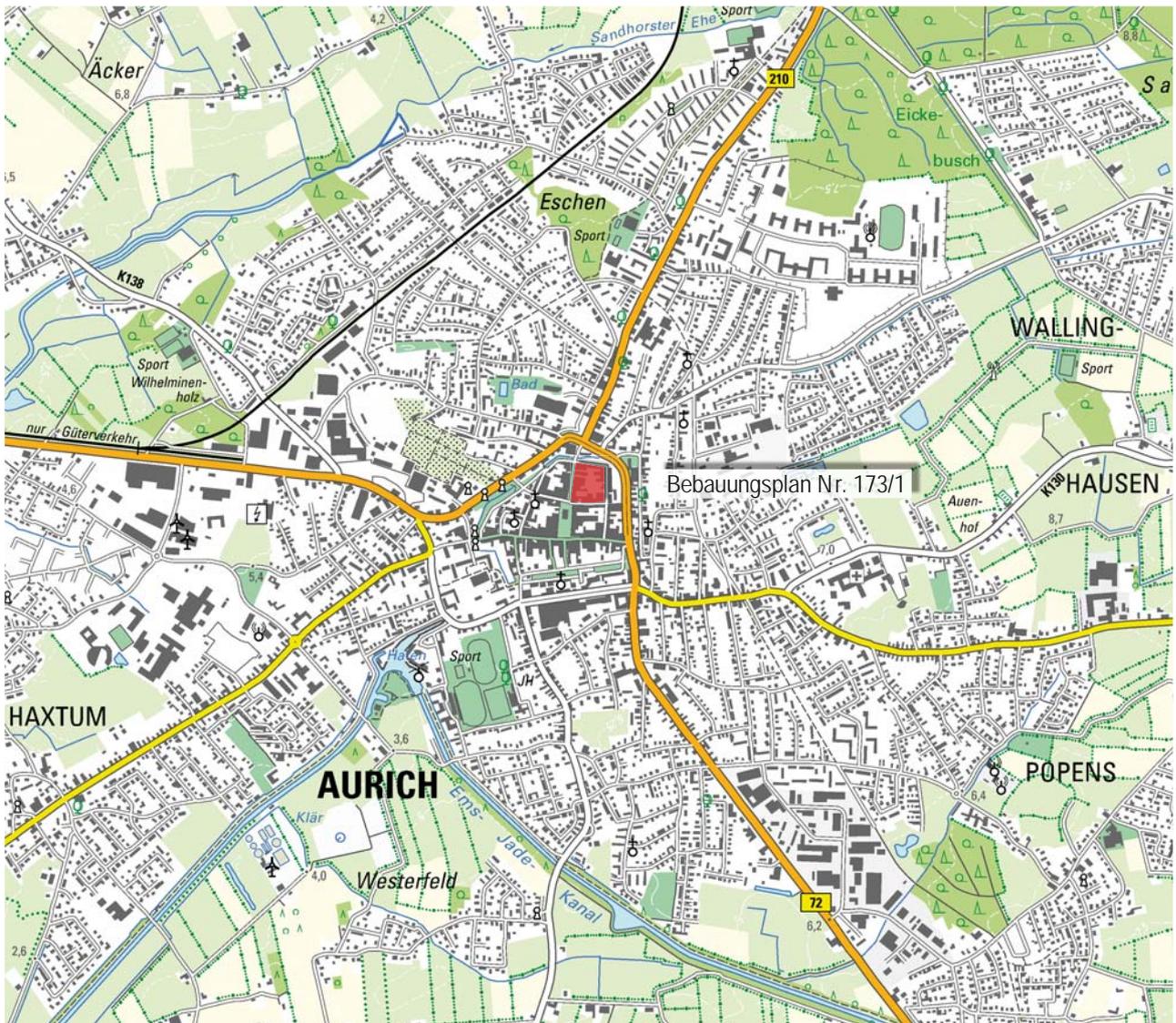
Bearbeitungsstand: 14.05.2018

1 Grundlagen der Planung

1.1 Anlass und Allgemeine Zielsetzung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 173 liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Historische Altstadt Aurich“ in einem Bereich, der für eine Neuordnung vorgesehen ist. Der zugrunde liegende Bebauungsplan Nr. 173 wurde im Jahr 1994 als Satzung beschlossen. Mit der 1. Änderung wird der Bebauungsplan für den Teilbereich des Quartiers südlich der Kleinen Mühlenwallstraße an die Ziele der Stadtsanierung angepasst.

1.1.1 Übersichtskarte



Übersichtskarte M. 1: 25.000

1.2 Lage und Abgrenzung

Der Geltungsbereich mit 1,5 ha Größe liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Historische Altstadt Aurich“.



Der Geltungsbereich wird nördlich begrenzt durch die Kleine Mühlenwallstraße, östlich durch die Wallstraße, südlich durch die Marktstraße und westlich durch die Norderstraße.

2 Planverfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Aurich hat im Jahr 2001 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 173 beschlossen. Das Neuordnungskonzept soll der weiteren Ausarbeitung der Bauleitplanung zugrunde gelegt werden.

Die Stadt Aurich hat im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bebauungspläne zur Umsetzung der Stadtansierungsziele die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

3 Sanierungsgebiet „Historische Altstadt Aurich“

3.1 Rahmenplanung „Historische Altstadt Aurich“

Ableitet 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 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.

3.2 Städtebauliche Ziele im Rahmen der Stadtsanierung

Die Rahmenplanung formuliert als städtebauliches Ziel für dieses Quartier mit einem großen nicht bebauten Innenbereich eine Neuordnung der Grundstücke.

Entlang der Norderstraße ist unter Einbeziehung rückwärtig liegender Grundstücksflächen auszuloten, wo größere Einheiten für den Einzelhandel entwickelt werden können. Dies setzt den Abriss von Nebenanlagen und die Verlagerung von Stellplätzen voraus.

Entlang der Wallstraße ist die Zuordnung rückwärtig liegender Grundstücksflächen zur Schaffung attraktiver Wohnverhältnisse erforderlich.

Nach dem Verkehrskonzept des Rahmenplanes sollen öffentlich zugängliche Stellplatzanlagen durch Neuordnung so verteilt sein, dass in allen Teilbereichen der Altstadt eine gute Stellplatzversorgung vorhanden ist. Im Innenbereich des Quartiers südlich der Kleinen Mühlenwallstraße ist eine Stellplatzanlage auf Grundlage des Parkraumkonzeptes¹ vorzusehen. Das Parkraumkonzept sieht für den Innenbereich des Quartiers insgesamt 160 Stellplätze vor (83 öffentlich, 62 für Bewohner des Quartiers u. 15 für Bedienstete); berücksichtigt ist hier auch ein Ersatz für Stellplätze, die im Rahmen der Sanierung der Innenstadtstraßen entfallen sind.

4 Neuordnungskonzept

Das Neuordnungskonzept des Quartiers ist aus dem Rahmenplan entwickelt und sieht einerseits eine Stärkung des Einzelhandels, andererseits aber auch eine Stärkung der innerstädtischen Wohnnutzung vor. Im Folgenden werden die grundsätzlichen Ziele des Neuordnungskonzeptes für die einzelnen Teilbereiche erläutert. Auf dieser Grundlage sollen im anschließenden Bauleitplanverfahren weitere differenzierte Festsetzungen zur Entwicklung des Quartiers erfolgen.

4.1 Norderstraße

Die Kerngebietszone (§ 7 BauNVO) mit Einzelhandel und gastronomischen Nutzungen in den Erdgeschossen ist entsprechend der Bestandssituation auf den Bereich der Norderstraße zu konzentrieren. Hier soll die Möglichkeit bestehen, die kleinteilig strukturierten Parzellen auch durch größere zusammenhängende Eigentumsflächen neu zu ordnen, um auch größeren Einzelhandelsbetrieben einen Entwicklungsraum zu geben. Dabei muss jedoch die kleinteilige Struktur im Stadtbild erkennbar bleiben.

In den Obergeschossen entlang der Norderstraße besteht noch ein erhebliches Potential für die Errichtung von Wohnungen. Daher sollte das Wohnen hier allgemein zulässig sein.

¹ PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Parkraumkonzept Innenstadt für die Stadt Aurich vom 04.05.2016



4.2 Kleine Mühlenwallstraße

Für den Bereich der Kleinen Mühlenwallstraße soll eine attraktive Mischung aus Wohnen und Gewerbe gesichert werden. Zielsetzung ist dabei, in den Erdgeschossen Läden und Dienstleistungen anzusiedeln. Zur Sicherung der geplanten Nutzungen ist die Ausweisung eines Mischgebietes (§ 6 BauNVO) die geeignete Grundlage.

4.3 Wallstraße und Marktstraße

In den abseits des Hauptgeschäftsbereichs liegenden Teilbereichen der Altstadt ist nach der Rahmenplanung eine Abkehr vom bisherigen Konzept, im Erdgeschoss lediglich eine geschäftliche Nutzung zuzulassen, vorgesehen. Durch die Festlegung von Besonderen Wohngebieten (§ 4a BauNVO) für die Flächen entlang der Marktstraße und der Wallstraße soll hier dem Wohnen Vorrang eingeräumt werden. Bei der in der Marktstraße und in Teilbereichen auch der Wallstraße vorhandenen sehr kleinteiligen Bebauungsstruktur ist die Wohnnutzung auch die geeignete Nutzung zur nachhaltigen Erhaltung bzw. Wiederherstellung dieser Strukturen. Durch die Ausweisung als Besonderes Wohngebiet wird die zentrumsnahe Wohnnutzung gesichert und daneben können noch andere typisch städtische Nutzungen wie Läden, kleinere Gewerbeeinheiten, Geschäfts- und Bürogebäude zugelassen werden.

Diese Neuausrichtung der Nutzung auf die Funktion Wohnen setzt eine Sanierung der Gebäudesubstanz, eine Neuordnung der Blockinnenbereiche, Schaffung von privaten Freiflächen und die Schaffung von Quartierstellplatzanlagen in räumlicher Nähe der Wohnungen voraus.

4.4 Innenbereich des Quartiers

Der Innenbereich des Quartiers soll im Rahmen der Bauleitplanung neu geordnet werden. Aufgrund der Bestandssituation mit sehr tiefen, teilweise brachliegenden Parzellen besteht die Möglichkeit, daraus zusammenhängende Flächen zu entwickeln und einem neuen Nutzungszweck zuzuordnen. Geprüft wird hier insbesondere die Unterbringung von Anlagen des ruhenden Verkehrs (Anwohner- u. Besucherstellplätze sowie Stellplätze für Bedienstete), die Verbesserung der Entwicklungsmöglichkeiten der Einzelhandelsstandorte (Norderstraße / Kleine Mühlenwallstraße) die Verbesserung des Wohnumfeldes (Marktstraße / Wallstraße) durch Neuordnung der Grünzonen sowie die Schaffung von Freianlagen zur Aufwertung der Aufenthaltsqualität im Quartier.

Das beiliegende Neuordnungskonzept zeigt einen ca. 40 m breiten Streifen östlich der Norderstraße auf, der für die Entwicklung der Kerngebietsnutzung zur Verfügung steht. Diese Fläche ist geeignet eine Erweiterung von Einzelhandelsnutzungen vorzusehen. Er stellt damit eine wichtige Potentialfläche für die Ansiedlung von großflächigeren Einzelhandelsnutzungen dar. Insbesondere in den Obergeschossen können hier auch weitere Wohnungen realisiert werden. In diesem Bereich wird zur Zeit ein Projekt zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum entwickelt. Der Abriss vorhandener Nebenanlagen, die Zusammenlegung von Parzellen und eine Verlagerung von Stellplätzen ist hierbei eine Voraussetzung.

Das beiliegende Neuordnungskonzept berücksichtigt die geplante Umgestaltung im Bereich des ehemaligen Möbelhauses im nordöstlichen Teil des Quartiers.

Den Grundstücken an der Wallstraße und Marktstraße sind entsprechende Freiflächen zugeordnet. Hierdurch werden gute Rahmenbedingungen für die Realisierung zusätzlichen Wohnraums insbesondere in der Wallstraße geschaffen.

Der verbleibende Innenbereich ist ausreichend groß um eine Parkplatzanlage über 2 bis 3 Ebenen zu realisieren. Insbesondere könnten hier ebenerdige Kundenstellplätze realisiert werden. Das Angebot an Bewohnerstellplätzen hat hierbei über den Bedarf aus dem Quartier auch einen Ergänzungsbedarf für benachbarte Quartiere zu erfüllen.

Südlich des Parkplatzes ist eine öffentliche Grünanlage eingeplant, die eine hohe Aufenthaltsqualität insbesondere auch für Bewohner des Quartiers und der benachbarten Quartiere bieten soll.



4.5 Erschließung

Um die vorgenannten Ziele zu erreichen ist auch die innere Erschließung des Quartiers anzupassen. Für eine effektive Ausnutzung der begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen sollen Stellplätze als Parkpalette zusammengefasst werden. Die Erschließung der Stellplatzanlage soll unter Berücksichtigung der Verkehrssituation am ZOB durch Anbindung an die Wallstraße (Zufahrt) und die Kleine Mühlenwallstraße (Ausfahrt) erfolgen. Die Ausgestaltung der Anbindung ist so ausgelegt, das durchaus auf zukünftige Entwicklungen, insbesondere am ZOB mit einer Anpassung der Zu- und Ausfahrtsregelung reagiert werden kann.

Die innere Erschließung des Quartiers berücksichtigt mit fußläufigen Verbindungen sowohl die Anbindung der Stellplatzanlage als auch die rückwärtige Zugänglichkeit der Grundstücke.

Die fußläufige Anbindung des Innenbereiches an die anliegenden Straßen wird durch Löhnen gewährleistet.

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Aurich

Aurich, den 14.05.2018

johann-peter schmidt
dipl.-ing. architekt

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

