

**Beschlussvorlage**

Vorlagen Nr.  
**15/002/1**

Status:

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 353 "Wallster Weg/Breiter Weg"  
- Konkretisierung der Planungsziele  
- Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung**

**Beratungsfolge:**

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ortsrat für den Bereich der Kernstadt Aurich	28.08.2018	Empfehlung	öffentlich	
2.	Ortsrat Walle		Empfehlung	öffentlich	
3.	Bauausschuss	11.09.2018	Empfehlung	öffentlich	
4.	Verwaltungsausschuss		Beschluss	nicht öffentlich	

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten eines externen Planungsbüros für die Bebauungsplanaufstellung und gutachterliche Stellungnahmen zum Lärmschutz werden auf rd. 30.000 € geschätzt. Diese Kosten sind in den Haushaltsplanungen 2019/2020 enthalten.

Mittelbar können Kosten durch Verlangen der Grundstücksübernahme aufgrund von Einschränkungen bei der Grundstücksnutzung (§ 40 Baugesetzbuch) oder Entschädigungsforderungen in Geld bei Vermögensnachteilen aufgrund einer eventuell erforderlichen Veränderungssperre (§ 18 Baugesetzbuch) entstehen.

Die Höhe eventueller Entschädigungsforderungen nach § 40 Baugesetzbuch (Grundstücksübernahme) oder § 18 Baugesetzbuch (Veränderungssperre) ist noch nicht beziffert.

**Diese Vorlage ist von der haushaltswirtschaftlichen Sperre 2018 nicht betroffen. Die Mittel für die Bebauungsplanaufstellung werden 2018 nicht haushaltswirksam. Für die Haushaltsjahre 2019/2020 sind die Kosten in die entsprechenden Haushaltsplanungen enthalten.**

## **Beschlussvorschlag:**

1. Die Konkretisierung der Zielsetzung der Bebauungsplanaufstellung und
2. die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (§ 13a, Abs. 2, Nr. 2 Baugesetzbuch)

werden beschlossen.

Die Anlagen zu dieser Beschlussvorlage sind Bestandteil der Beschlüsse.

## **Sachverhalt:**

### **Grundlagen des Aufstellungsbeschlusses 2015**

Grundlage für den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 353 „Wallster Weg/ Breiter Weg“ im Jahr 2015 waren zunehmende Umnutzungstendenzen im Plangebiet. Diese bezogen sich i. W. auf Einzelhandelsnutzungen und eine geplante Bahnanbindung für den Personenverkehr. Um bezüglich der Raumordnung und der Stadtentwicklung verträgliche Planungsziele zu ermitteln und diese in die Bauleitplanung einzubringen, sollte das seinerzeit in Aufstellung befindliche Einzelhandelskonzept und eine Standortuntersuchung für die geplante Bahnanbindung und den dafür erforderlichen Bahnsteig in die Planungen einbezogen werden.

### **Konkretisierung der Zielsetzung der Bebauungsplanaufstellung**

Das Einzelhandelskonzept liegt zwischenzeitlich vor. Das Plangebiet wird im Einzelhandelskonzept als Reservefläche für die Entwicklung des Fachmarktzentrums Aurich-West benannt. Diese Reserveflächen dienen der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sofern diese nicht in den bestehenden Fachmarktlagen angesiedelt werden können.

Im Rahmen der Erhebung der Verkaufsflächen auricher Einzelhandelsbetriebe wurde der Raiffeisenmarkt am Wallster Weg als großflächiger Einzelhandelsbetrieb ermittelt. In unmittelbarer Nachbarschaft zu diesem Einzelhandelsbetrieb wurde zwischenzeitlich ein weiterer Einzelhandelsbetrieb für Fahrradhandel und Fahrradzubehör im Randbereich der Großflächigkeit angesiedelt. Beide Einzelhandelsbetriebe sind demzufolge im Bebauungsplan 353 als sonstige Sondergebiete für großflächige Handelsbetriebe festzusetzen (siehe beiliegendes Planungskonzept).

Bezüglich der Bahnanbindung und der Lage eines Bahnsteigs liegen keine Standortuntersuchungen vor. In Anbetracht der Lage der vorhandenen Gleisanlagen und der Zielsetzung den Bahnsteig möglichst nah dem Stadtkern zuzuordnen, ist davon auszugehen, dass der geplante Bahnsteig zwischen der Sparkassenarena und dem Fachmarktzentrum Aurich-West anzusiedeln ist.

Zwischenzeitlich wurden Bestrebungen für den Bau eines neuen Zentralen Omnibusbahnhofes (ZOB) bekannt. Der jetzige ZOB hat seine Kapazitätsgrenze erreicht. Der neue ZOB soll ebenfalls möglichst stadtkernnah liegen und darüber hinaus möglichst nah den Schulen Gymnasium, Realschule und berufsbildende Schulen zugeordnet werden. Diese Standortanforderungen stimmen somit größtenteils mit den Standortanforderungen für den geplanten Bahnsteig überein.

Als möglichen Standort für den Bau eines Bahnsteiges mit angegliedertem ZOB und Park und Ride-Stellplätzen wird das ehemalige Gelände des Vereins ostfriesischer Stammviehzüchter am Wallster Weg/Emder Straße (VOST-Gelände) in Erwägung gezogen. Dieses Gelände wurde kürzlich von einem Investor erworben, der dort großflächige Einzelhandelsbetriebe ansiedeln möchte. Dieses Vorhaben ist nach dem gültigen

Planungsrecht im Plangebiet nicht umsetzbar. Das Vorhaben würde eine Änderung der Bauleitplanung erfordern um das dafür erforderliche Planungsrecht zu schaffen.

Zwischenzeitlich hat der städtische Bauausschuss, veranlasst durch einen Beschluss des „Runden Tisches Personenverkehr auf der Bahnstrecke Aurich-Emden“, empfohlen das betreffende Grundstück im Bebauungsplan als Fläche für einen Bahnsteig, ZOB, PKW-Stellplätzen und einer Fahrradstellplatzanlage festzusetzen. Im Bebauungsplan ist demzufolge das betreffende Grundstück als Fläche für Bahnanlagen und Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ZOB und P+R-Parkplatz festzusetzen (siehe beiliegendes Planungskonzept).

Damit kommt es zum Planungskonflikt zwischen den Zielen des Grundeigentümers und den Zielen der städtischen Gremien bezüglich der geplanten Grundstücksnutzung.

### **Abwägung des Planungskonfliktes**

Aufgrund der geplanten Festsetzung des VOST-Geländes als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung kann der Eigentümer des ehemaligen VOST-Geländes seine Nutzungsinteressen nicht umsetzen. Das VOST-Grundstück wird voraussichtlich vollständig für den Bau und Betrieb der geplanten Verkehrsanlagen benötigt.

Das Interesse des Privateigentümers in Bezug auf die Grundstücksnutzung ist mit den Interessen der Allgemeinheit an einer stadtnahen Anbindung an das öffentliche Nah- und Fernverkehrsnetz für den Personenverkehr aber auch an einer Optimierung der Einzelhandelsversorgung abzuwägen.

Dem Grundstückseigentümer sind die aufgrund der gemeindlichen Planungshoheit durchzusetzenden fremdbestimmten Grundstücksnutzungen auf der Grundlage des Artikels 14 des Grundgesetzes „Eigentum verpflichtet - sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen“ grundsätzlich zuzumuten. Diese Bewertung wird unterstützt durch Entschädigungsansprüche die dem Grundeigentümer gesetzlich zustehen. Mit der Festsetzung von Verkehrsflächen auf dem ehemaligen VOST-Grundstück entstehen spätestens nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Entschädigungsansprüche des Grundeigentümers durch Übernahme des Grundstücks gemäß § 40 Baugesetzbuch.

Das ehemalige VOST-Gelände ist mit sanierungsbedürftigem Gebäudebestand bebaut. Die Art der Grundstücksnutzung als Viehvermarktungsanlage entspricht nicht mehr den Immissionsschutzanforderungen und der städtisch geprägten Nutzungsstruktur im näheren Plangebietsumfeld.

Eventuelle Alternativstandorte für die geplante Verkehrsinfrastruktur erfordern einen umfangreicheren Eingriff in die vorhandene städtebauliche Bau- und Nutzungsstruktur im Standortumfeld. Zudem wären bei eventuellen Alternativstandorten nach derzeitigem Kenntnisstand mehr Grundeigentümer mit umfangreicheren Einschränkungen der Grundstücksnutzungen wie z. B. Betriebs- bzw. Teilbetriebsverlagerungen betroffen. Letztlich beinhaltet eine Nutzung des ehemaligen VOST-Geländes die wirtschaftlichste Lösung für die Allgemeinheit da erforderliche Nutzungsänderungen bzw. Nutzungsaufgaben einen sanierungsbedürftigen Baubestand betreffen und im Wesentlichen auf einen Grundeigentümer beschränkt werden können.

Eine Abwägung der geplanten Grundstücksnutzung für Zwecke von Verkehrsanlagen oder für großflächige Einzelhandelsnutzungen im Hinblick auf den Nutzen für die Allgemeinheit fällt zu Gunsten der Verkehrsanlagen aus. Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Aurich weist keine Mangelversorgung mit Einzelhandelsgütern oder Defizite von großflächigen Einzelhandelsbetriebstypen im Stadtgebiet aus. Außerdem ist zu beachten, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe, trotz entsprechender Vorgaben der Regional- und Landesplanung sowie des Einzelhandelskonzeptes Aurich, nicht so stark standortgebunden wie Verkehrsanlagen und insbesondere Bahnanlagen sind.

### **Sicherung der Planungen**

Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 353 und die zu beschließende Aktualisierung dieses Aufstellungsbeschlusses besteht die Möglichkeit Bauanträge mit dem Ziel von Umnutzungen und wertverbessernden Maßnahmen auf dem VOST-Gelände bis zu 12 Monate zurückzustellen (§ 15 Baugesetzbuch).

Um die Planungen für das VOST-Gelände über diesen Zeitraum hinausgehend planungsrechtlich zu sichern wäre der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich. Diese hat zur Folge, dass die Errichtung, Nutzungsänderung oder Änderung baulicher Anlagen und erheblich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen unzulässig sind. Eine Veränderungssperre hat bis zu 2 Jahre Gültigkeit und kann darüber hinaus um maximal 2 Jahre verlängert werden.

Dauert die Veränderungssperre länger als vier Jahre ist den Betroffenen für dadurch entstandene Vermögensnachteile eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten (§ 18 Baugesetzbuch).

### **Flächennutzungsplanänderung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 353 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch aufgestellt. Die erforderliche Flächennutzungsplanänderung wird demzufolge als Anpassung im Wege der Berichtigung durchgeführt.

Die Plangebietsflächen die mit Einzelhandelnutzungen belegt sind werden als sonstiges Sondergebiet Nr. 58 mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel für Zoo- und Gartenbedarf sowie Fahrradhandel und Handel mit Fahrradzubehör dargestellt.

Das ehemalige VOST-Gelände wird in Anwendung des § 2, Abs. 2 der Planzeichenverordnung 1990 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen ZOB und P+R dargestellt.

### **Anlagen:**

1. Geltungsbereich Bebauungsplan 353
2. Konzept Bebauungsplan Nr. 353
3. Zeichenerklärung Konzept B-Plan
4. Konzept Flächennutzungsplanberichtigung
5. Zeichenerklärung Konzept F-Planberichtigung

In Vertretung

gez. Kuiper