

Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.
18/150

Status:

öffentlich

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 "nördlich und südlich Emders Straße"
 hier: 2. Auslegung und Abwägung der Stellungnahmen zur 1. Auslegung**

Beratungsfolge:

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ortsrat Extum/Haxtum/Kirchdorf/Rahe	04.09.2018	Empfehlung	öffentlich	
2.	Bauausschuss	11.09.2018	Empfehlung	öffentlich	
3.	Verwaltungsausschuss	17.09.2018	Beschluss	nicht öffentlich	

Finanzielle Auswirkungen:

Die zusätzlich verursachten Fremdkosten in Höhe von rd. 3.000,- € werden vom Antragsteller übernommen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag liegt vor. Städtische Personal- und Sachkosten werden vom Antragsteller über eine im städtebaulichen Vertrag vereinbarte pauschale Kostenübernahme von Projektmanagementleistungen getragen.

Diese Vorlage ist von der haushaltswirtschaftlichen Sperre 2018 nicht betroffen/wie folgt betroffen:

Das Planungsprojekt wurde bereits vor der Haushaltssperre begonnen. Die Kosten sind in der Planung des Ergebnishaushalts 2019 enthalten. Die entstehenden Kosten im Jahr 2019 werden durch Einnahmen in gleicher Höhe ausgeglichen.

Beschlussvorschlag:

Die Abwägung der Stellungnahmen zur 1. Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 (B-Plan 252/3) und die Erweiterung des Geltungsbereichs sowie die erneute Auslegung des B-Planes 252/3 mit eingeschränkter Zulassung von Stellungnahmen im Rahmen des § 4a, Abs. 3, Baugesetzbuch werden beschlossen.

Die Anlagen zu dieser Beschlussvorlage sind Bestandteil der Beschlüsse.

Sachverhalt:

Abwägung der Stellungnahmen zur 1. Auslegung

Die Unterlagen zur 1. Auslegung der 3. Änderung des B-Planes 252 haben in der Zeit vom

29.05.2018 bis 02.07.2018 öffentlich ausgelegt. Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange schriftlich beteiligt. Es sind insgesamt 13 Stellungnahmen eingegangen. Diese beinhalteten überwiegend Planungshinweise und Hinweise für die künftige Planungsumsetzung. Einzelne Anregungen aus den Stellungnahmen führten zu redaktionellen Planergänzungen, die jedoch keine erneute Planauslegung im Sinne des § 4a, Abs. 3 Baugesetzbuch erfordern. Der beiliegende Abwägungsvorschlag kann beschlossen werden und damit die Planreife der Inhalte der 1. Auslegung des B-Planes 252/3 bestätigt werden.

Plangebietserweiterung und erneute Auslegung (2. Auslegung) der B-Planes 252/3

Während der Auslegung des Entwurfs der 3. Änderung des B-Planes 252 hat der Antragsteller Planungen für die Integration der Sortimente des bislang eigenständig geführten Gartenholzmarktes mit 4.000 m² Verkaufsfläche in den Baumarkt mit angegliedertem Gartenfachmarkt vorgelegt. Hierzu sollen verschiedene Funktionsflächen des Baumarktes umgenutzt und der Gartenfachmarkt teilweise erweitert und umgelagert werden. Hierfür ist eine Erweiterung der Baugrenzen im Bereich des Gartencenters und die Erweiterung des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 erforderlich. Zur Aufnahme des Gartenholzsortiments ist es erforderlich die zulässige Verkaufsfläche des Baumarktes mit angegliedertem Gartencenter um rd. 4.000 m² auf 13.700 m² zu erweitern. Die Zulassung des Verkaufs zentrenrelevanter Randsortimente wird gemäß den Vorgaben der Regional- und Landesplanung auf maximal 800 m² Verkaufsfläche begrenzt. Durch die Verkaufsflächenerweiterung sind keine Auswirkungen auf die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet Aurich oder den Nachbargemeinden zu erwarten da die Verkaufsflächen des Gartenholzfachmarktes im Fachmarktzentrum Aurich-West bereits über einen längeren Zeitraum wettbewerbswirksam betrieben werden. Sie werden innerhalb des Fachmarktzentrums verlagert. Der eigenständige Standort für den Gartenholzfachmarkt wird zugunsten der Verlagerung des ALDI-Discounters aufgegeben. Eine weiterte Planänderung betrifft die Trennung der Sortimente des Baumarktes mit angegliedertem Gartencenter und des Baustoffhandels. Die beiden getrennt geführten Betriebe werden in zwei Sondergebiete aufgeteilt. Damit werden die unterschiedlichen Betriebsarten berücksichtigt und zugleich standortbezogen getrennt. Diese Trennung existiert bereits seit der Betriebsaufnahme des Baumarktes und wird jetzt im Bebauungsplan festgesetzt und damit planungsrechtlich konkretisiert. Die geänderten Planungsabsichten erfordern eine Erweiterung des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes 252 um die Flächen des Baumarktes mit angegliedertem Gartencenter und des Baustoffhandels.

Einschränkungen bei der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung der erneuten Auslegung

Die Plangebietserweiterung und Erhöhung der Verkaufsfläche des Baumarktes erfordert die erneute Auslegung der Planunterlagen zur 3. Änderung des B-Planes 252. Entsprechend den Ausführungen im § 4a, Abs. 3 des Baugesetzbuches werden Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen der Planunterlagen zugelassen. Diese sind in den Planunterlagen in blaufarben hervorgehoben und markiert.

Anlagen:

1. Abwägung zur 1. Auslegung des B-Planes 252/3
2. Geltungsbereichsabgrenzung 2. Auslegung

3. Entwurf 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 252, 2. Auslegung (DIN A4)
4. Begründung 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 252, 2. Auslegung
5. Vorprüfung des Einzelfalls zu den Umweltauswirkungen (UP-VP)
6. Anlagen 1 und 2 zur UP-VP

Anlagen in Papierform:

Um den Sachmittel- und Verwaltungsaufwand zu reduzieren, werden die Anlagen in Papierform zu dieser Vorlage auf die für die Planung wesentlichen Anlagen 1, 2 und 3 beschränkt.

gez. Windhorst