

# Begründung des Bebauungsplans Nr. 173 4. Änderung Altstadt Aurich „Markthalle“ im Ortsteil Kernstadt der Stadt Aurich

---

*Entwurf*



**Übersichtsplan Maßstab 1 : 10.000**

*Bearbeitungsstand 28. 03. 2019*

**Stadt Aurich**  
Bgm. - Hippen - Platz 1  
26603 Aurich



# Inhaltsverzeichnis

1.	Ziel und Zweck der Planung	
2.	Art der baulichen Nutzung.....	3
2.1.	Einzelhandel.....	3
2.2.	Schank- und Speisewirtschaften, Fläche für Musikveranstaltungen.....	4
2.3.	Öffentliche Toilettenanlage.....	4
2.4.	Spielbereich für Kinder.....	4
2.5.	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, ruhender Verkehr.....	4
3.	Maß der baulichen Nutzung, überbaubarer Bereich.....	4
4.	Zugänglichkeit der Markthalle.....	5
5.	Örtliche Bauvorschriften.....	5
6.	Verfahrensablauf.....	5

## **1. Ziel und Zweck der Planung**

Im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens soll eine Festlegung der zulässigen Nutzung der Markthalle gefunden werden.

Der Bebauungsplan soll hierbei die Funktion übernehmen den typischen Charakter der Auricher Markthalle mit Lebensmittelgeschäften und einem gastronomischen Angebot festzuschreiben. Durch ein Lebensmittelangebot auch außerhalb der Markttag erfüllt die Markthalle eine wichtige Versorgungsfunktion im Stadtzentrum. Ein gastronomisches Angebot trägt deutlich zur Belebung des Marktplatzes bei. Events wie Musikveranstaltungen können außerdem zu einer Belebung in den Abendstunden beitragen.

Der Standort der Markthalle mit seiner hoch zentralen Lage innerhalb der Auricher Innenstadt ist für den Betrieb einer Markthallennutzung gut geeignet. Die Markthalle trägt maßgeblich dazu bei, den sehr großen Platz auch außerhalb der Wochenmarktzeiten sinnvoll mit innenstadtrelevanten Nutzungen zu bespielen. Die Markthalle erfüllt hierbei eine Schanierfunktion in der unmittelbaren Lage zwischen den beiden Fußgängerzonen. Gute Passantenfrequenzen und eine sehr gute Anbindung an die Tiefgarage unter dem Marktplatz sind als positive Standortfaktoren zu nennen.

Die bestehende Markthalle wurde nach § 34 BauGB genehmigt. Der einfache Bebauungsplan, der lediglich Regelungen zur Art der baulichen Nutzung trifft setzt den Marktplatz einschließlich der Markthalle als öffentliche Verkehrsfläche fest.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bewusst auf die Fläche der bestehenden Markthalle beschränkt worden, um die bestehenden Aktions- und Freiflächen des Marktplatzes nicht einzuschränken.

## **2. Art der baulichen Nutzung**

Aufgrund der angestrebten Einschränkungen der Nutzungen auf Lebensmittel und Gastronomie, die für die Auricher Markthalle ein Alleinstellungsmerkmal darstellen, ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gewählt worden. Diese Festsetzung entspricht nicht einen der Gebietstypen (Mischgebiet oder Kerngebiet) der Baunutzungsverordnung und wurde bewusst gewählt, um nicht die Bandbreite der Nutzungsmöglichkeiten eines Mischgebietes oder Kerngebietes zu ermöglichen. Gleichzeitig ist die Zulässigkeit der öffentlichen Verkehrsfläche für die Tiefgaragenebene aufrecht zu erhalten.

### **2.1 Einzelhandel**

Das Angebot im Einzelhandel sollte sich bewusst auf das Sortiment „Lebensmittel“ beschränken. Das Ziel besteht hierbei darin, dass nur an 3 Wochentagen auf dem Wochenmarkt vorhandene Angebot durch ein ganzwöchiges Angebot zu ergänzen. Sonstige Sortimente an Einzelhandelsnutzungen sollten hierbei nur ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn diese gegenüber dem übrigen Einzelhandelsangebot nicht überwiegen.

## **2.2 Schank- und Speisewirtschaften, Fläche für Musikveranstaltungen**

Zurzeit befinden sich zum überwiegenden Teil gastronomische Nutzungen in der Markthalle. Diese Nutzung sollte daher auch bei einem zukünftigen Nutzungskonzept der Markthalle eine entscheidende Rolle spielen. Im Bebauungsplan sind daher Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig. Verknüpft mit der Zulässigkeit der gastronomischen Nutzung ist auch das Bestreben den Marktplatz auch in den Abendstunden zu beleben. Aus diesem Grunde wird auch eine Fläche für Musikveranstaltungen in den Nutzungskatalog aufgenommen. Für die der Markthalle vorgelagerten Außenfläche des Marktplatzes ist daher auch eine Nutzung zur Außengastronomie zu ermöglichen.

## **2.3 Öffentliche Toilettenanlage**

Zurzeit befindet sich eine Kundentoilette für die Markthalle in der Tiefgarage. Diese ist nur durch eine relativ steile Treppe zu erreichen. Daher wurde auch im Vorfeld der Bauleitplanung in Erwägung gezogen, die Kundentoiletten ebenerdig in der Markthalle unterzubringen. Hierbei sind verschiedene Varianten entwickelt worden. Als Mindestanforderung wurde hierbei die Errichtung einer Behindertentoilette im Erdgeschoss angesehen. Kundentoiletten sind als notwendige Anforderungen bei gastronomischen Nutzungen in die jeweils zulässige Nutzung einzubeziehen. Grundsätzlich sollte es im Bereich der Markthalle auch möglich sein eine öffentliche Toilettenanlage unterzubringen, die unabhängig von den Nutzungszeiten der Markthalle zugänglich wäre.

## **2.4 Spielbereich für Kinder**

Ein sinnvolles ergänzendes Angebot in der Altstadt könnte die Einrichtung eines Spielbereiches für Kinder sein. Eventuell wäre dies auch sinnvoll in Angliederung an eine gastronomische Nutzung.

## **2.5 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, ruhender Verkehr**

Da sich unter der Markthalle die öffentliche Tiefgarage befindet, ist diese Nutzung auch für den Bereich des Bebauungsplanes in den Nutzungskatalog aufzunehmen. Die übrige Fläche des Marktplatzes sowie der Tiefgarage ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Zusätzlich sind auch eine öffentliche Toilettenanlage und Nebenanlagen zum Sondergebiet zulässig.

## **3. Maß der baulichen Nutzung, überbaubarer Bereich**

Entsprechend des Bestandes der Markthalle ist eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt.

Da davon ausgegangen wird, dass die Markthalle maximal in ihren bestehenden Ausmaßen erhalten bleibt, ist die zulässige Höhe auch am Bestand orientiert. Die Höhe von 10 m ist an dem Höhenniveau des angrenzenden Marktplatzes orientiert.

Die gesamte Fläche der Markthalle ist entsprechend des Bestandes als überbaubarer Bereich festgelegt.

#### **4. Zugänglichkeit der Markthalle**

Neben einem Hauptzugang der Markthalle von der Südseite sollte auch eine Zugänglichkeit von der Nordseite erfolgen. Diese sollte wie auf der Südseite mittig angeordnet werden. Hierdurch würde der nördliche Teil des Marktplatzes belebt werden und Besucher aus nördlicher Richtung in die Markthalle geführt werden. Daher wird im Bebauungsplan auch die Zugänglichkeit im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Mindestens sollte von drei Seiten eine Zugänglichkeit zur Markthalle erfolgen.

#### **5. Örtliche Bauvorschriften**

Die Stadt Aurich hat für Werbeanlagen eine örtliche Bauvorschrift erlassen, die auch für die Markthalle gilt. Überdimensionale Werbeanlagen werden dadurch vermieden.

Die Markthalle ist durch einen hohen Anteil von transparenten Glasflächen geprägt. Für die nicht transparenten Flächen und Konstruktionselemente ist eine einheitliche Farbe zu wählen. Neben dem heutigen weißen Farbton käme als Alternative allenfalls ein Grauton in Frage. Der Farbton müsste jedoch mit dem Farbton der übrigen baulichen Elemente z.B. der Zugangsbereiche in der Tiefgarage abgestimmt sein. Eine störende Wirkung durch eine bunte Gestaltung bzw. eine optisch zu auffällige Farbwahl wird auch im Hinblick auf die vorhandenen Denkmale nördlich und westlich der Markthalle vermieden.

#### **6. Verfahrensablauf**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Verwaltungsausschuss am 19. 11. 2018 gefasst. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 11.02.2019 bis zum 01.03.2019 statt. Anregungen und Bedenken wurden hierbei nicht vorgebracht.