

STADT AURICH
FACHDIENST PLANUNG

RAHMENPLANUNG

HISTORISCHE ALTSTADT AURICH



BEARBEITUNG:

PETER VÖLKER
BRITTA GERDES
VERA HEINEMANN
THEDA THOLEN

**Begründung zur Rahmenplanung „Historische Altstadt Aurich“
Stand: 25.03.2011**

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Aufgabenstellung und Funktion**
 - 2. Leitbilder**
 - 3. Nutzungskonzept**
 - 3.1. Kerngebiet
 - 3.2. Besonderes Wohngebiet
 - 3.3. Mischgebiet
 - 3.4. langfristige Entwicklungsflächen
 - 4. Verkehrskonzept**
 - 4.1. Funktion der Verkehrsflächen
 - 4.2. Ruhender Verkehr
 - 4.3. Radwegenetz
 - 5. Räumliches Konzept, Gestaltungskonzept**
 - 6. Durchführungskonzept**
 - 6.1. Handlungskonzept
 - 6.2. Neuordnung der Quartiere
 - 6.3. Anbindung an Hauptverkehrsstraßennetz
 - 6.4. Umgestaltung der ehemaligen Wehranlagen
 - 6.5. Umgestaltung der Altstadtstraßen
 - 6.6. Festlegung der Realisierungsabschnitte
 - 6.7. Private Modernisierung
 - 6.8. Projektauflistung
-

1. Aufgabenstellung und Funktion

Abgeleitet aus den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen, dem der EU-Förderung zugrunde liegenden „Wachstum- und Entwicklungskonzept“, den Ergebnissen des Einzelhandelsgutachtens, bestehende städtebauliche Entwürfe sowie neuere verkehrsplanerische Untersuchungen zeigt die vorliegende Rahmenplanung als informelle Planung zukünftige Entwicklungen der Historischen Altstadt auf. Sie zeigt die Sanierungsziele und die verschiedensten Projekte zur Stärkung und Attraktivierung der Altstadt auf. Der Rahmenplan umfasst Aussagen zum Nutzungskonzept, Verkehrskonzept, ruhenden Verkehr, Radwegenetz, zum räumlichen Konzept und zum Durchführungskonzept.

Diese Rahmenplanung soll zusammen mit den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchung als eine Grundlage für die weiteren planerischen Schritte für die Sanierung der Altstadt dienen.

Insbesondere das Durchführungskonzept sollte während des gesamten Zeitraums der Sanierung aufgrund neuerer planerischer Gesichtspunkte sowie neuerer Aspekte zur Prioritätensetzung etc. fortgeschrieben werden.

2. Leitbilder

Die Untersuchungen haben gezeigt, dass die Innenstadt die ihr in der Vergangenheit zugeordnete Funktion als expandierender Standort von Einzelhandel und Dienstleistung nicht mehr bzw. nicht mehr in dem ursprünglich geplanten Maße erfüllt. Die Ausweitung der innerstädtischen Laden- und Bürozone in die kleinteilig strukturierten Randlagen der Altstadt ist nicht wahrscheinlich, da die Nachfrage nach diesen Flächen nicht vorhanden bzw. nicht für diesen Standort mobilisierbar ist. Dagegen werden die Ausweitungen des Wohnens in den Randbereichen angesichts der bestehenden Nachfrage Chancen eingeräumt. Die Grundlage für eine Erneuerung der Innenstadt muss daher eine funktionale Neubestimmung bilden, die die bisherigen Entwicklungsziele abändert. Hier in Aurich bestehen zudem gute Chancen die Funktion für den Tourismus weiter zu entwickeln.

Hieraus abgeleitet sind folgende Leitbilder zu nennen:

- **Die historischen Strukturen des Stadtzentrums sind bei der Neugestaltung herauszuarbeiten. Die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und hierbei insbesondere im Bereich der ehemaligen Wallanlagen ist zu verbessern. Die touristischen Funktionen der historischen Altstadt sollen hierbei bewusst gestärkt werden.**
- **Die Funktion Aurichs als Einzelhandelsstandort ist zu stärken. Zur Stabilisierung und Entwicklung des Einzelhandels ist der zusammenhängende Hauptgeschäftsbereich der Altstadt mit dem Einkaufs- und Freizeitzentrum Carolinenhof zu verknüpfen. Die Endbereiche der Fußgängerzone sind hierbei zu stabilisieren.**
- **Die Wohnfunktion ist im Stadtzentrum durch eine Wohnumfeldverbesserung, eine Zuordnung nutzbarer Außenflächen, weitgehend schwellenfreies Wohnen und durch unkompliziertes Parken in der Nähe der Wohnung zu stärken. Die Ausweitung des Wohnens ist in den Randbereichen vorzusehen.**

3. Nutzungskonzept

3.1. Kerngebiet

Die Kerngebietszone mit einer Begrenzung der Nutzungen im Erdgeschoss auf Einzelhandel und gastronomische Nutzungen ist auf den Bereich der Fußgängerzone zu konzentrieren.

Im Einzelhandelsgutachten der GMA aus dem Jahre 2008 sind verschiedene Entwicklungsszenarien für die Stadt Aurich aufgezeigt worden. In einem Szenario dynamische Entwicklung wurde von der GMA für zentrenrelevante Sortimente eine Entwicklungsmöglichkeit von 6.000 m² zusätzlicher Verkaufsfläche aufgezeigt. Das Szenario dynamische Entwicklung berücksichtigt einen Zuwachs durch Umlenkung von Kaufkraftströmen nach Aurich in einer Höhe von 6 % der bisherigen Kaufkraft.

Die Erweiterung ist jedoch nur zu vertreten, wenn hierdurch gleichzeitig Attraktivitätssteigerungen und Kaufkraftsteigerungen verbunden sind. Hierbei ist das Ziel der Stadt Aurich eine dynamische Entwicklung des Einzelhandelsstandorts durch geeignete Handlungskonzepte und strukturfördernde Maßnahmen zu initiieren und dadurch Kaufkraftverluste zurück zu gewinnen durchaus als realistisch anzusehen. Im Rahmen der Altstadtsanierung ist ein zielgerichtetes Flächen- und Interessenmanagement in Kooperation zwischen Stadt, den Eigentümern und potentiellen Investoren/ Betreibern durchzuführen.

Eine das Zentrum stärkende Funktion kann durch eine bessere Verknüpfung der Altstadt mit dem Carolinenhof erreicht werden. Beide Versorgungsbereiche sollen sich zu einem zusammenhängenden Einkaufsbereich entwickeln. Durch die Schaffung einer zusammenhängenden Passage von der Osterstraße über den Georgswall hinaus auch durch bauliche Veränderungen im Bereich des Rathauses, soll gleichzeitig die Geschäftslage der Osterstraße gestärkt werden. Eine bessere Verknüpfung der Altstadt mit dem Carolinenhof ist auch durch eine bauliche Erweiterung und Attraktivierung der Marktpassage und des Carolinenganges zu erreichen.

Ein weiterer Ansatzpunkt zur Stabilisierung des Einzelhandels stellt eine Ergänzung durch großflächige Betriebe dar. Diese Betriebe sollten insbesondere als Frequenzbringer am Ende der Fußgängerzone angesiedelt werden. Die Ansiedlung solcher frequenzbringender Betriebe wäre insbesondere am Ende der Osterstraße erstrebenswert. Daher sollte das östliche Ende der Osterstraße mit Unterstützung von Investoren zu einem zusammenhängenden Bereich für den Einzelhandel mit abgestimmten Sortimenten entwickelt werden.

Weiterhin sollten in der Fußgängerzone im Bereich so genannter „leerer Zonen“ Umnutzungen in Richtung Einzelhandel angestrebt werden. Zusätzliche Verkaufsflächen sind in der 1A Geschäftslage Burgstraße durch Erweiterung der Verkaufsflächen auf hinteren Flächen sowie durch Erweiterung in die Obergeschosse zu erwarten.

Eine Bilanzierung der vorhandenen und voraussichtlichen zukünftigen Verkaufsflächen zeigt hierbei, dass die Empfehlung der GMA über die Verkaufsflächenentwicklung in vollem Umfang durch die auf die Fußgängerzone und die Löhnen ausgerichteten Betriebsflächen entwickelt werden können.

Zusätzliche Verkaufsflächen im Bereich der Altstadt

Bereich	m²
Erweiterung Bereich Burgstraße	1.300 m ²
Erweiterung Bereich Osterstraße	2.000 m ²
Erweiterung Bereich Lohren	2.700 m ²
Erweiterung Norderstraße	1.800 m ²
Gesamtsumme zusätzlicher Verkaufsflächen	7.800 m²

Über die auf die Fußgängerzone ausgerichteten Entwicklungsflächen hinaus ist zu prüfen, ob für den Bereich südlich der Osterstraße und im Quartier östlich der Norderstraße Konzepte mit großflächigen Einzelhandelsnutzungen sinnvoll und umsetzbar sind. Die von der MESA Stuttgart erarbeiteten Lösungsansätze für die Osterstraße die Entwicklung von Einzelhandelsflächen entlang von verglasten Passagen, und für die Norderstraße die Entwicklung eines Galeriakonzeptes mit einem großflächigem Kaufhaus würden den Umfang der zusätzlichen Verkaufsflächen um weitere 7.800 m² erhöhen. Damit würde die zusätzliche Verkaufsfläche die bestehende Verkaufsfläche der Altstadt um 50 % erhöhen. Gleichzeitig könnte jedoch auch durch diese Entwicklungsflächen neue Angebots- und Erlebnisformen in die Altstadt integriert werden, die zusätzliche Kaufkraft generieren könnte. Durch ein Einzelhandelsentwicklungskonzept sind der Umfang und die Verteilung der zusätzlichen Verkaufsflächen in der Altstadt einer näheren Prüfung zu unterziehen. Für Teilbereiche der Altstadt ist außerdem näher zu klären, welche Sortimente und Betriebstypen sich für welche Geschäftslagen eignen.

Im Kerngebiet sollte außerdem die Errichtung von Vergnügungsstätten wie Spielhallen, wie bereits in der bestehenden Bauleitplanung geschehen, ausgeschlossen bleiben.

In den Obergeschossen entlang der Fußgängerzone besteht noch ein erhebliches Potential für die Errichtung von Wohnungen. Daher sollte das Wohnen, wie auch in den bestehenden Bauleitplänen festgelegt, in den Obergeschossen allgemein zulässig sein.

3.2. Wohngebiete

In den abseits des Hauptgeschäftsbereichs liegenden Teilbereichen der Altstadt ist eine Abkehr vom bisherigen Konzept, im Erdgeschoss lediglich eine geschäftliche Nutzung zuzulassen, vorgesehen. Durch die Festlegung von besonderen und allgemeinen Wohngebieten für die Flächen entlang der Marktstraße, der Wallstraße und Teilbereichen entlang des Georgswalls soll hier dem Wohnen Vorrang eingeräumt werden. Bei der in der Marktstraße und der Wallstraße vorhandenen sehr kleinteiligen Struktur mit erhaltenswerter Bausubstanz ist die Wohnnutzung auch die geeignete Nutzung zur nachhaltigen Erhaltung dieser Strukturen.

Entlang der Großen Mühlenwallstraße kann durch eine Randbebauung zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Durch einen geschlossenen Gebäuderiegel entsteht ein ruhiger Innenbereich. Unter Berücksichtigung einer Bebauung, die Aufenthaltsflächen bewusst von den Hauptverkehrsstraßen weg orientiert, kann ein attraktiver Wohnraum entstehen. Durch die Riegelwirkung der Bebauung wird auch ein Schallschutz für die vorhandene Wohnbebauung an der Wallstraße erreicht.

Insgesamt könnten in der Altstadt bis zu 200 zusätzliche Wohnungen geschaffen werden. Diese Neuausrichtung der Nutzung auf die Funktion Wohnen setzt jedoch

eine Sanierung der Gebäudesubstanz, eine Neuordnung der Blockinnenbereiche, Schaffung von privaten Freiflächen und die Schaffung von Quartierstellplatzanlagen in räumlicher Nähe der Wohnungen voraus. In diesem Zuge sind auch die bessere Zugänglichkeit der hinteren Grundstücksfläche sowie die Anordnung von Nebenanlagen für Fahrräder und Abfallbehälter zu bedenken.

Das Wohnen im Bereich der Altstadt ist für verschiedene Nutzergruppen von Bedeutung. Von Investorensseite wird hier insbesondere auf den Wohnbedarf der „Gruppe 50+“ verwiesen. Hierbei handelt es sich um Bewohner, die ihr Haus in Stadtrandlage durch eine Wohnung im Zentrum eintauschen möchten.

Auch für betreute Altenwohnungen für die auch in Aurich ein zunehmender Bedarf besteht, stellt die Altstadt einen geeigneten Standort dar. Serviceeinrichtungen könnten auch für übrige Bewohner in der Altstadt zur Verfügung gestellt werden. Für die Oberwohnungen bei Neubauten ist ein Fahrstuhl einzuplanen.

Für die vorhandenen Stadthäuser an den abseits der Fußgängerzone gelegenen Altstadtstraßen wäre dagegen das Familienwohnen zu bevorzugen. Eine Voraussetzung hierfür ist jedoch die Zuordnung einer entsprechenden dahinter liegenden Gartenfläche.

3.3. Mischgebiete

In den Randbereichen der Altstadt sowie an der Kirchstraße, der Lilienstraße und der Hafestraße sind Mischgebiete entsprechend der vorhandenen Nutzung vorgesehen. Die Flächen am Lambertshof sollten im Gegensatz zum bestehenden Bebauungsplan nicht als Gemeinbedarfsfläche Kirche, sondern als Mischgebietsfläche ausgewiesen werden, damit auch in diesem Bereich Umnutzungen in Richtung Wohnen ermöglicht werden können.

3.4 Langfristige Entwicklungsflächen

Im Nutzungskonzept sind im Bereich des Postgeländes südlich der Burgstraße, im Bereich des Quartiers südlich der Kleinen-Mühlenwallstraße und im Bereich südlich der Osterstraße langfristige Entwicklungsflächendargestellt, die im weiteren Verfahren noch abzustimmen sind.

4. Verkehrskonzept

4.1. Funktion der Verkehrsflächen

Die abseits der Fußgängerzone gelegenen Straßen sollten, statt wie bisher im Trennsystem, zukünftig als verkehrsberuhigte Bereiche im Mischverkehr umgestaltet werden. Verbunden damit ist eine Verbesserung der Aufenthaltsfunktion für Fußgänger, eine Wohnumfeldverbesserung, eine optische Aufwertung und gleichzeitig auch eine Behebung der bautechnischen Mängel. Hierbei sollte mit Ausnahme der Nürnberger Straße, die als verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen ist, eine Ausschilderung als Tempo 20 Zone angestrebt werden.

Die Fußgängerzone ist um die Rathauspassage und durch einen Fußgängerbereich am Georgswall zur besseren Verflechtung der Altstadt mit dem Carolinenhof zu erweitern. Auf eine Erweiterung der Fußgängerzone im Bereich der Marktstraße und der Lilienstraße sollte auf Grund der Erreichbarkeit von Behindertenparkplätzen und

Taxenständen und des hohen Umfangs dann erforderlicher Ausnahmeregelungen zB. für die Marktbesucher verzichtet werden.

Lediglich in den Einmündungsbereichen der Straßen der Altstadt ausgehend von dem Hauptverkehrsstraßenring „Große Mühlenwallstraße, Von-Jhering-Straße, Juli-
anenburger Straße, Fischteichweg“ ist ein Trennsystem erforderlich.

4.2. Ruhender Verkehr

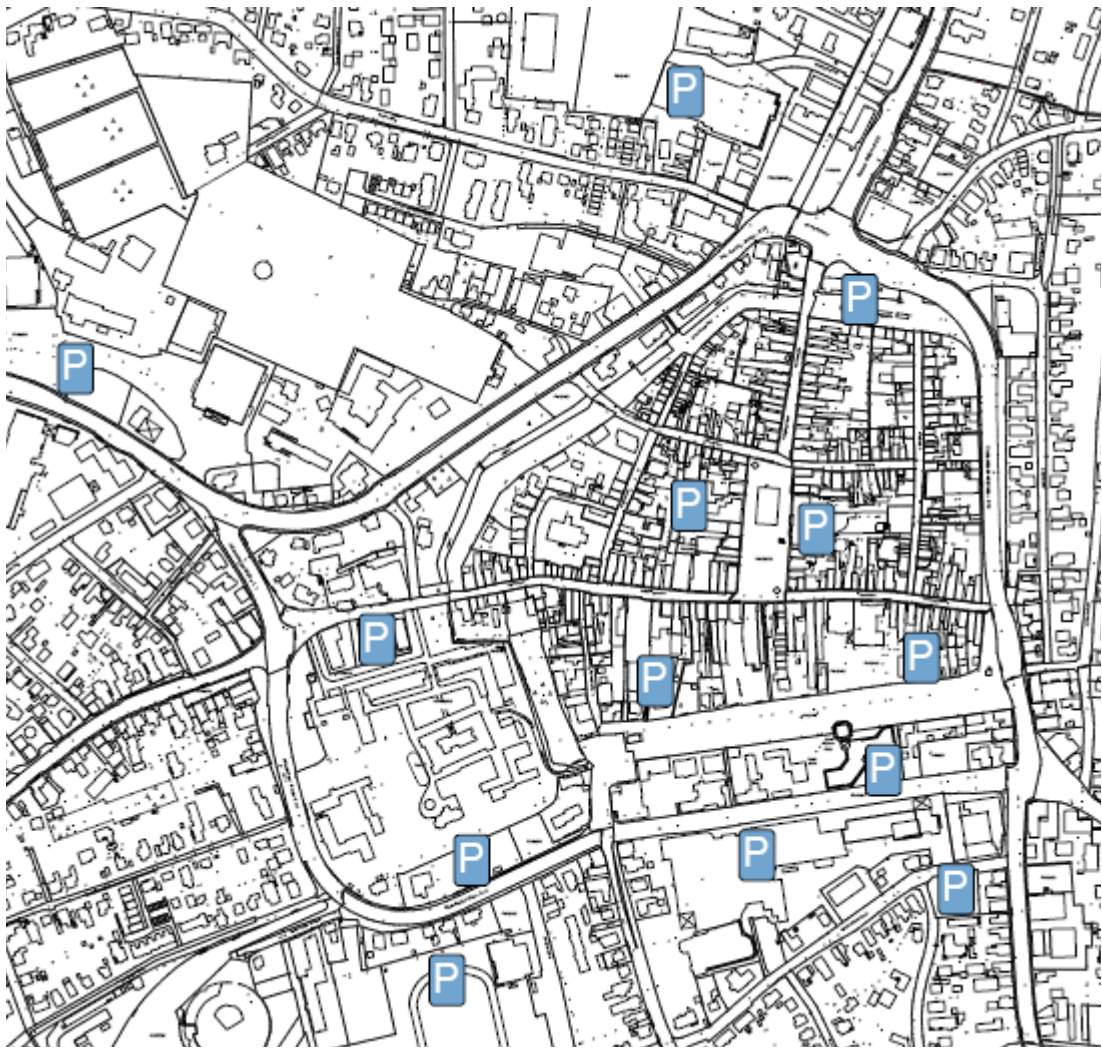
Die Vielfalt an öffentlich zugänglichen Stellplatzanlagen mit ihren unterschiedlichen Aufteilungen, Bewirtschaftungsformen und Zugänglichkeiten soll neu geordnet werden. Parkplatzanlagen sollen im Bereich der Altstadt so verteilt sein, dass in allen Teilbereichen der Altstadt eine gute Stellplatzversorgung für die geschäftliche Nutzung vorhanden ist und durch Lage und Anbindung an die Fußgängerzone, die Frequentierung von Teilabschnitten der Fußgängerzone verbessert wird.

Gleichzeitig ist eine funktionsgerechte Vollenbindung der Parkplatzanlagen an den inneren Ring um die Altstadt zu gewährleisten. Neben Stellplätzen in einer Tiefgarage sind auch ebenerdige Stellplätze in zentraler Lage einzuplanen.

Abgeleitet aus der Auslastung vorhandener Stellplatzanlagen und dem durch zukünftige Entwicklung des in den verschiedenen Altstadtbereichen sich ergebenden weiteren Stellplatzbedarfs ist das neue Parkplatzkonzept erarbeitet worden.

Öffentliche Stellplätze

Das neue entwickelte Parkkonzept sieht vor, auch in Zeiten hoher Kundenfrequenz eine ausreichende Stellplatzversorgung in zentraler Lage zu den geschäftlichen Nutzungen sicherzustellen. Verkehrszählungen zu unterschiedlichen Zeiten, wobei die Zählungen des ruhenden Verkehrs bewusst in die Hauptsaison in der Sommerzeit als auch in der Vorweihnachtszeit gelegt wurden, haben hierbei gezeigt, dass die öffentlichen Stellplätze und Parkplatzanlagen in der Innenstadt zu keinem Zeitpunkt vollständig ausgelastet waren. Vielmehr ist noch eine freie Kapazität vorhanden, die in der Lage ist, eine erhöhte Kundenfrequenz durch zusätzliche Verkaufsflächen aufzunehmen. Das Parkplatzkonzept sieht vor, die Stellplätze insgesamt nicht zu reduzieren, sondern neu zu ordnen. Spitzenbelastungen können hierbei durch freie Kapazitäten auf den Stellplätzen außerhalb des Innenstadtrings abgedeckt werden.



Öffentliche Stellplätze sind in der Neukonzeption der Stellplatzanlagen so konzipiert, dass neben der Tiefgarage unter dem Marktplatz und der Kreissparkasse zusätzliche größere Stellplatzanlagen südlich der Osterstraße, zwischen der Marktpassage und der Großen Mühlenwallstraße und am westlichen Ende der Burgstraße geschaffen werden. Diese Stellplatzanlagen sollen gleichzeitig die geschäftlichen Lagen westlicher Teilbereiche Burgstraße und östlicher Teilbereich Osterstraße stärken. Die Stellplatzanlage südlich der Osterstraße ist durch eine Vollarbindung an die Große Mühlenwallstraße anzuschließen. Die vorhandene Stellplatzanlage südlich der Burgstraße zwischen der Hafenstraße und dem Carolingengang ist zu erweitern.

Langzeitparkplätze sollten zugunsten von zentrumsnahen Stellplätzen in die Randbereiche der Altstadt bzw. soweit wie möglich außerhalb des Altstadtrings angeordnet werden. Aus der beiliegenden Bilanz der vorhandenen mit den geplanten Stellplätzen geht hervor, dass unter der Bedingung einer Verlagerung von Bedienstetenstellplätzen in eine Randlage und eine Organisation der Stellplatzanlagen über zwei Ebenen eine etwa gleich große Anzahl öffentlicher Stellplätze durch eine Neukonzeption geschaffen werden kann. Eine differenziertere Bedarfsermittlung und Feinabstimmung der erforderlichen Stellplatzanlagen kann durch Auswertung der im Rahmen des Parkleitkonzeptes gewonnenen Daten für die jährliche Auslastung erfolgen.

Im Bereich der Norderstraße würde die Anlegung einer öffentlichen Stellplatzanlage die Verlagerung des ZOB voraussetzen. Eine solche Stellplatzanlage wäre dann erforderlich wenn eine großräumige Erweiterung der geschäftlichen Nutzung im Quartier umgesetzt werden soll. Eine Stellplatzanlage könnte im Bereich des jetzigen ZOB`s unter Ergänzung eines Teilbereichs zwischen Wallstraße und Große Mühlenwallstraße oder auch im Quartier Norderstraße Wallstraße entstehen.

Private Stellplätze für Bewohner

Private Stellplätze für Bewohner sind nicht in ausreichendem Umfang in der Nähe der Wohnungen vorhanden. Infolge der zusätzlich vorgesehenen Wohnbebauung wird sich der Bedarf noch vergrößern. Mit Ausnahme der Grundstücke im Randbereich der Altstadt bei denen die privaten Stellplätze auf den Grundstücken vorhanden sind, ist der Bedarf für die vorhandenen einschließlich der geplanten Wohnungen (Abschätzung aus städtebaulichem Entwurf) ermittelt worden. Die geplanten Stellplätze sollten hierbei in räumlicher Nähe der Wohnungen in einem von den öffentlichen Stellplätzen abgetrennten Bereich bzw. in Quartierstellplätzen zugeordnet werden. Auch Parkplätze in Altstadtstraßen sind hierbei einbezogen worden. Im beiliegenden Verkehrskonzept sind Einzugsbereiche um die Quartierstellplatzanlagen festgelegt worden, um eine Erreichbarkeit der Stellplätze in einer Entfernung von max. 300 m sicherzustellen

Vergleich Stellplätze / Bestand - Planung

Stellplatzanlagen	Bestand		Planung	
	Anzahl	davon:	Anzahl	davon:
Postgelände	-	-	65	65 öffentlich
Schloßbereich inkl. WSD	282	282 Bedienstete*	282	282 Bedienstete*
Südlich Osterstraße	166	93 öffentlich 63 Bedienstete* 10 privat	230	140 öffentlich 40 Bedienstete* 50 privat
Südlich Burgstraße	115	88 öffentlich 27 privat	120	60 öffentlich 60 privat
Georgswall	83	83 öffentlich	-	-
Marktplatz Tiefgarage	368	258 öffentlich ca. 100 Bedienstete* ca. 10 privat	368	228 öffentlich 100 Bedienstete* 40 privat
Quartier Marktplatz/Wallstr.	40	22 Kunden 18 privat	39	39 Kunden
Rathaus	112	29 öffentlich 79 Bedienstete* 4 privat	113	30 öffentlich 63 Bedienstete* 20 privat
Volksbank	67	67 Kunden*	67	62 Kunden* 5 privat
Nördlich Julianenburger Straße	37	37 Bedienstete*	85	45 Bedienstete* 40 Bedienstete*
Quartier Norder/Markt/Wall/Kl. Mühlenwallstraße	38	38 privat	110	110 privat
Quartier nördlich Lilienstraße	25	25 privat	46	46 privat
Quartier Wallstraße / Gr. Mühlenwallstraße	105	56 öffentlich 49 privat	200	70 öffentlich 130 privat
Friedhofstraße / Hoher Wall	16	16 öffentlich	0	0
Summen:	1454	623 öffentlich 561 Bedienstete* 89 Kunden 181 privat	1725	593 öffentlich 570 Bedienstete* 101 Kunden 461 privat

* = außerhalb der Geschäftszeiten öffentlich

4.3. Radwegenetz

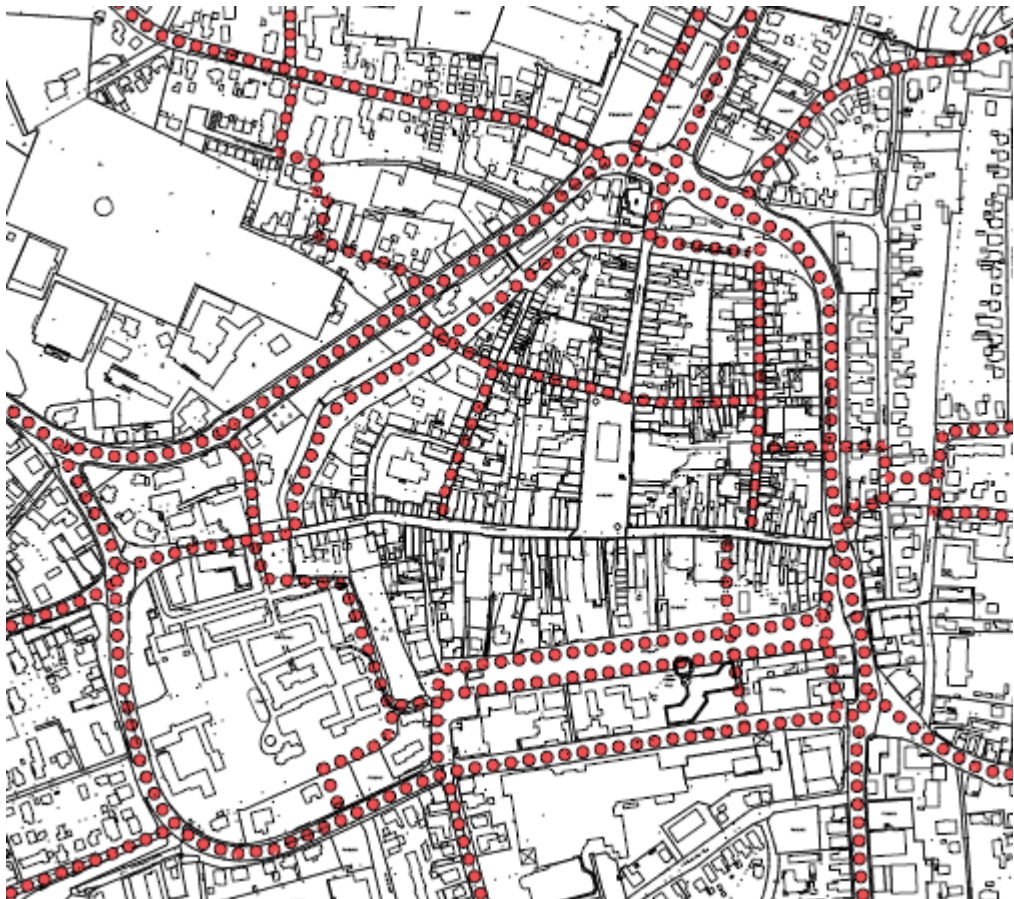
Zur besseren Anbindung des Stadtzentrums für Fahrradfahrer als auch zur Verbesserung der Durchlässigkeit des Radwegenetzes sind entlang der Hauptverkehrsstraßen des Altstadtringes Beidrichtungsradwege vorgesehen.

Im Teilabschnitt entlang der Großen Mühlenwallstraße und nördlich des Fischteichweges (Bereich Tiffany) liegen beengte Verhältnisse vor. Die Anlegung eines kombinierten Fuß-/Radweges mit Beidrichtungsverkehr setzt eine Führung hinter den Gebäuden der Großen Mühlenwallstraße 32 - 36 voraus.

Zur Verbesserung der Durchlässigkeit des Radwegenetzes und insbesondere die Erreichbarkeit des Stadtzentrums aus dem östlichen Stadtgebiet ist eine Radwegebeziehung von der Großen Mühlenwallstraße zur Wallstraße geplant. Weitere Verbesserungen für den Radverkehr ergeben sich durch eine Wegebeziehung durch den Schlossbereich in Richtung Ellernfeld sowie zwischen dem Georgswall und der Burgstraße. In Abänderung der bisherigen Regelungen soll der Radverkehr in der Hafestraße sowie in den Fußgängerzonenabschnitten der Kirchstraße und der Wallstraße zulässig sein.

Im Zuge des neu entwickelten Radverkehrskonzeptes sollte die Lage von Fahrradabstellmöglichkeiten überdacht werden.

Das Radwegekonzept und die entsprechenden Abstellmöglichkeiten sollten mit dem touristischen Zielen und dem Konzept zur Aufwertung der Wallanlagen und der Schlossinsel abgestimmt werden.



5. Räumliches Konzept / Gestaltungskonzept

Ein wesentliches gestalterisches Ziel ist die langfristige Erhaltung und Aufwertung des bis heute prägenden, historischen und städtebaulich bedeutenden Gefüges aus Altstadt, Wallanlagen, alleebegleitenden Promenaden und Stadtgräben. Der Inselcharakter des Schlossbereichs sollte gestalterisch betont werden. Die Erlebbarkeit der Walldurchbrüche an den Stadteingängen sollte verbessert werden.

Abgeleitet aus der historischen Analyse sollte der Zusammenhang aus Wallanlagen, Schlossanlagen, Piqueurhof durch Ausbildung eines Vorplatzes zur Stadt und zum Schloss wiederhergestellt werden. Das Konzept zur Inwertsetzung und Erschließung der historischen Wehranlagen ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Die östliche und nördliche Wallpromenadenstruktur mit Alleen ist wieder erlebbar zu machen, d.h. wieder zu ergänzen und zu stärken, damit ein geschlossener Promenadencharakter für die Kernstadt erlebbar ist (touristisch wichtiges Ziel).

Der historische Stadtgrundriss ist zu erhalten. Baulücken sollten hierbei geschlossen werden. Jede Bebauung entlang der Altstadtstraßen muss jeweils die gegebenen Baufluchten einhalten. Die bebauten Bereiche entlang der Löhnen Carolinengang, Marktpassage und Rathauspassage sind bis zum Georgswall fortzusetzen.

Hier sollte darauf geachtet werden, dass die wenigen noch vorhandenen Bürgergartenstrukturen (Gärten südlich der Burgstraße am Conrings Garten und der Garten selbst, sowie Gärten, die an den Hohen Wall angrenzen) in Zusammenhang mit dem Wall und Zingelbereichen als Einheit erhalten werden. Dort ist keine weitere Bebauung zuzulassen.

Auf der Westseite der Großen Mühlenwallstraße sollte nur eine geschlossene aber in sich gegliederte Bauweise zulässig sein.

Auf der Nordseite des Georgswalls sollte aus der teilweise noch vorhandenen Rückseitenbebauung eine Vorderseite werden. Hier ist eine offene Bauweise anzustreben.

Die in der Sanierungsbroschüre erarbeiteten Gestaltungsmerkmale und Gestaltungsempfehlungen sollten der weiteren Planung zugrunde gelegt werden.

6. Durchführungskonzept

6.1. Handlungskonzept

Weitere Planungen

Abgeleitet aus der Rahmenplanung und dem Gestaltungskonzept sind unter Berücksichtigung der privaten Belange der Eigentümer Bauleitpläne für Teilbereiche der Altstadt aufzustellen.

Für größere Teilflächen sind Umlegungsverfahren zur Umsetzung der Planung erforderlich. Im dargestellten Durchführungskonzept ist eine Empfehlung für eine Abgrenzung von Umlegungsgebieten für Teilbereiche der Altstadt dargestellt.

Für die öffentlichen Stellplatzanlagen ist ein einheitliches Bewirtschaftungskonzept zu entwickeln. Befristet sollte hierbei das Parken kostenlos zur Verfügung stehen. Ein Lösungsvorschlag wird hierzu erarbeitet. Der Stellplatzbedarf ist nach Auswertung der Auslastung der Stellplatzanlagen nach Installation des Parkleitsystems genauer zu ermitteln.

Für die öffentlichen Stellplatzanlagen sind Entwurfsplanungen mit Abstimmung der Zu- und Abfahrten, der fußläufigen Anbindung und in enger Verknüpfung mit der Freiraumplanung der öffentlichen Flächen zu erstellen.

Abgeleitet aus der Zielkonzeption über die Inwertsetzung der historischen Wehranlagen des Büros Müller-Glaßl & Partner, als auch dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs aber auch den Anforderungen an ausreichend funktionsfähige öffentliche Stellplatzanlagen sowie an Radwegebeziehungen, sind Freiraumplanungen zu erarbeiten.

Für die Altstadtstraßen wird ein Gestaltungskonzept erstellt. Dieses soll dazu dienen über einen abgestimmten Lösungsvorschlag für die Umgestaltung der Altstadtstraßen zu verfügen. Auch für die Beleuchtung wird ein Konzept für den gesamten Bereich der Altstadt erstellt.

Bürgerbeteiligung, Eigentümerbeteiligung, Mitwirkungsbereitschaft

In den verschiedenen Stufen der Planung von der Rahmenplanung über die Bauleitplanung bis zu Gestaltungskonzepten für einzelne Bereiche wird den Bürgern Gelegenheit gegeben sich einzubringen und Anregungen und Bedenken vorzutragen.

Noch vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes wurde eine Bürgerversammlung durchgeführt.

Weitere öffentliche Versammlungen fanden zum Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbes und der Erarbeitung der Gestaltungsbroschüre statt.

Alle Eigentümer des Sanierungsgebietes wurden nach Quartieren gegliedert zu Eigentümerversammlungen eingeladen. Neben einer Erörterung der Planung wurde in Teilbereichen des Gebietes auch der Ablauf des voraussichtlichen Umlegungsverfahrens dargelegt. Aus dem Kreis der Eigentümergemeinschaft ist mit Interessierten die weitere Planung erörtert worden. Alle Eigentümer wurden außerdem über die rechtlichen Auswirkungen und die Förderung durch die Sanierung informiert.

In einer Befragungsaktion wurde die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, die Flächenverfügbarkeit aber auch der Modernisierungsbedarf bzw. Erweiterungsbedarf bei gewerblichen Objekten erfragt.

Eine weitere Beteiligung der Bürger erfolgt zukünftig im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bauleitplänen, der Erstellung von Gestaltungskonzepten, Freiraumplanungen und Verkehrsplanungen. Bei der Umgestaltung einzelner Straßen werden jeweils vorher Eigentümerversammlungen durchgeführt.

6.2. Neuordnung der einzelnen Quartiere

Neuordnung des Quartiers Burgstraße, Osterstraße, Große Mühlenwallstraße, Georgswall und Hafestraße

Dieses Quartier bedarf einer grundlegenden Neuordnung der Grundstücke. Die vorhandenen Bebauung entlang der Löhnen ist bis zum Georgswall fortzuführen. Der rückwärtige Charakter des Georgswalls soll städtebaulich aufgewertet in eine Vorderseite geändert werden.

Auch die städtebauliche Entwicklung der Rathauspassage und der Marktpassage sollen unter Berücksichtigung der historischen, kleinteiligen Baustrukturen weitergeführt werden. Grundlage für die Gestaltung und Wegeführung ist der städtebauliche Wettbewerb. Hierbei sollen räumlich reizvolle Wege / Löhnen und interessante Blickbeziehungen entstehen. Nördlich des Georgswalls ist die Gestaltung eines attraktiven Platzes vorgesehen. Verbunden mit dieser baulichen Erweiterung ist auch eine Neuordnung der Stellplatzanlagen erforderlich. Um die vorhandenen auf mehrere kleine Parkplatzanlagen aufgeteilten ebenerdigen Stellplätzen südlich von Burg- und Osterstraße zu ersetzen, sind neue funktionsgerechte Parkplatzanlagen mit zwei Parkebenen einzuplanen.

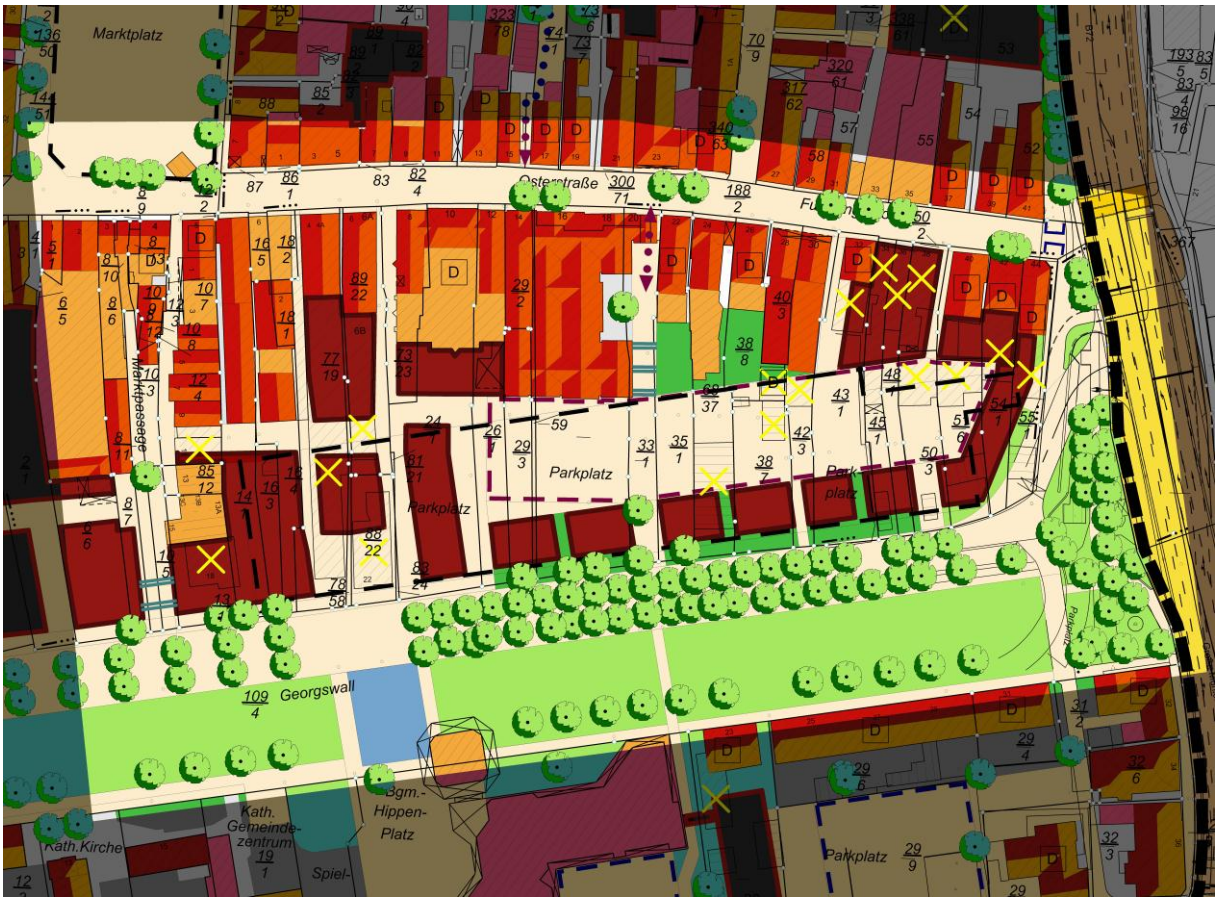
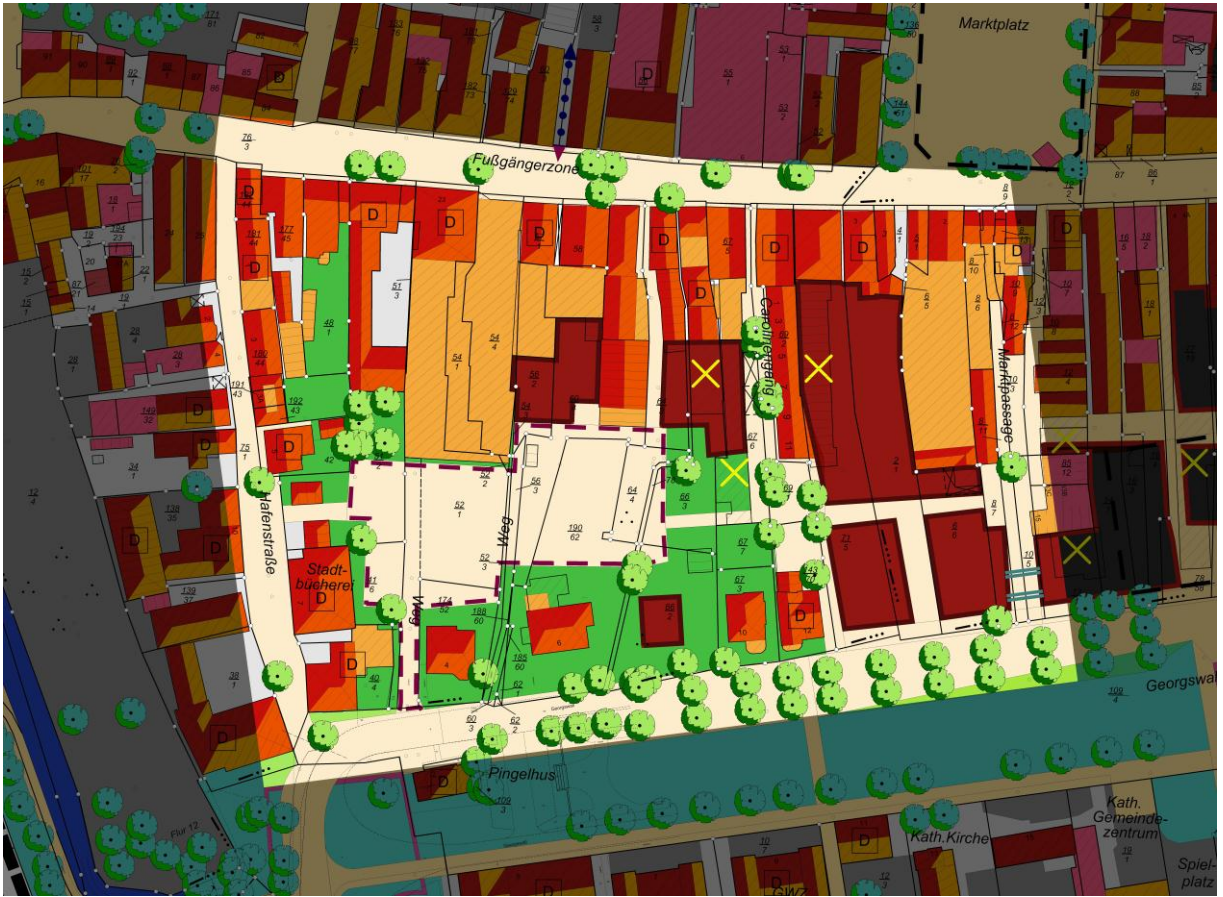
Eine große Tiefgarage sollte sich nördlich des Georgswalles von der Marktpassage bis zur Großen Mühlenwallstraße erstrecken. Hierbei ist eine gute Zugänglichkeit an die Rathauspassage als auch über mehrere Löhnen an die Osterstraße vorgesehen. Durch eine Anbindung der Tiefgarage vom östlichen Ende aus lässt sich der Georgswall vom Kfz-Verkehr weitgehend freihalten. Ebenerdige Stellplätze sind auf den Innenbereich zwischen der Bebauung entlang der Osterstraße und der Bebauung am Georgswall zu beschränken.

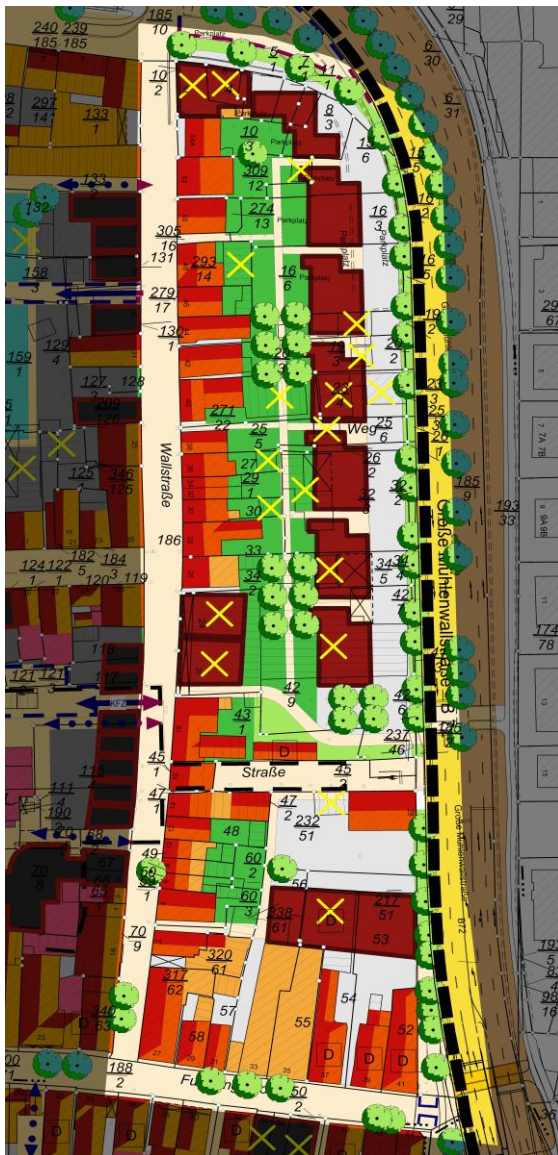
Alternative Lösungsansätze für den ruhenden Verkehr, wie die Errichtung einer Parkpalette oder eines Parkhauses sollten aufgrund der gestalterisch störenden Wirkung nicht weiter verfolgt werden.

Die ebenerdigen Stellplatzflächen können gleichzeitig als Entwicklungsflächen einer zweiten Stufe der Einzelhandelsentwicklung dienen.

Die Errichtung einer Tiefgarage erfordert auch den Abriss der vorhandenen Gebäudesubstanz auf südlichen Teilflächen der Osterstraße. Im Zuge des durchzuführenden Umlegungsverfahrens sind auf die sehr kleinteilig kleinstrukturierte Parzellenstruktur der Osterstraße durch Bildung größere zusammenhängender Eigentumsflächen neu zu ordnen, um in diesem Bereich großflächigere Einzelhandelsbetriebe platzieren zu können. Hierbei soll jedoch eine kleinteiligere Struktur erkennbar bleiben.

Die vorhandene Stellplatzanlage zwischen Burgstraße und Georgswall sollte um eine östliche Teilfläche erweitert werden. Auch hier sollte eine zweite Parkebene eingeplant werden. Neben einer Tiefgarage und ebenerdiger Stellplatzanlage wäre auch als denkbarer Lösungsansatz eine Parkpalette bei der eine Parkebene halb unter dem Geländeniveau liegt. Durch eine fußläufige Anbindung zum Carolinengang soll diese geschäftliche Lage gestärkt werden. Die vorhandene große Buche im Innenbereich (südlich Hausgrundstück Burgstraße 13) sollte erhalten bleiben.





Neuordnung des Quartiers Wallstraße, Große Mühlenwallstraße, Osterstraße

Die von der Großen Mühlenwallstraße aus erlebbare Struktur der Altstadt soll durch Anlegung einer gegenüber dem Höhenniveau der Bundesstraße höher gelegenen Baumreihe in Anlehnung an die historische Situation aufgewertet werden. Hinter dieser Baumreihe soll dann ein geschlossener jedoch gegliederter Baukörper an einem Wohnweg vorgesehen werden. Zwischen der Großen Mühlenwallstraße und der Wallstraße soll ein zusammenhängender schallgeschützter Innenbereich entstehen. Dieses Quartier soll als Wohnbereich entwickelt werden. Voraussetzung hierfür ist die Nutzungsaufgabe des vorhandenen Reifendienstes.

Um in ausreichendem Umfang Stellplätze für dieses Quartier sicherzustellen ist die Einplanung einer Stellplatzanlage im Zusammenhang mit dem Wohnriegel vorgesehen. Hierzu wird eine in nord-südlicher Richtung verlaufende Anliegerstraße zwischen der vorhandenen Bebauung an der Wallstraße und dem geplanten, gegliederten Gebäuderiegel an der Großen Mühlenwallstraße vorgesehen. Über diese Anliegerstraße können beidseitig die privaten Stellplätze angebunden werden.

Der Gebäuderiegel entlang der Großen Mühlenwallstraße eignet sich besonders für Wohnungsbauprojekte. In einem Teilbereich besteht die Absicht zur Errichtung einer Altenwohnanlage. Bei den Wohnnutzungen entlang der Wallstraße stellt eine Bebauung mit Stadthäusern eine der Struktur angepasste Wohnform dar.

Die Umsetzung dieser Planung setzt die Neuordnung der Grundstücke voraus. Gleichzeitig sind die mit gewerblichen Objekten und Nebenanlagen bebauten Flächen an der Großen Mühlenwallstraße abzureißen. Die Entschädigung des Restwertes der Gebäude ist im Zuge der Durchführung des gesetzlichen Umlegungsverfahrens abzuwickeln

Die geplante Straßenerschließung sollte hierbei sowohl die Funktion eines kombinierten Fuß- und Radweges im Beidrichtungsverkehr als auch eines Wohnweges (als Adresse) für die Wohnbebauung übernehmen.

Neuordnung im Quartier Nürnberger Straße, Norderstraße, Lilienstraße

Der Innenbereich wird durch die tief hineinragende Bebauung in zwei Teilbereiche unterteilt, die beide verkehrlich von der Nürnberger Straße anzubinden sind. Der erforderliche Bedarf an Quartierstellplätzen für Bewohner kann nicht in vollem Umfang innerhalb dieses Quartieres abgedeckt werden. Daher ist ein Teil der erforderlichen Stellplätze im benachbarten Quartier vorzusehen. Gleichzeitig ist auf vorhandene Gartengrundstücke bei der Neuparzellierung Rücksicht zu nehmen. Die Neuordnung des Innenbereichs mit seinen zum Teil sehr kleinteiligen und untergenutzten Parzellen verbunden mit einem teilweisen Abbruch von Nebenanlagen ist in enger Abstimmung mit den Grundstückseigentümern vorzusehen.

Hier ist eine besonders schöne Garteninnenstruktur noch erlebbar und sollte als solche gefördert und erhalten werden. Öffnung von Norden vom Wall aus als langfristiges Ziel (Teilabriss der Eckbebauung), um Blicke vom Wall hinein zu erhalten und den Wall im Norden etwas optisch aufzuweiten.



Neuordnung des Quartiers Marktplatz, Osterstraße, Wallstraße

Im Zuge der Neuordnung des Quartiers ist auch eine Bebauung der Baulücke an der Wallstraße verpflichtend zu regeln. Die fußläufigen Verbindungen beiderseits der Kreissparkasse sind gestalterisch aufzuwerten. Um die teilweise unstrukturierten Bereiche neu zu ordnen und private Frei- und Grünflächen zu schaffen ist der Abbruch einiger Nebenanlagen erforderlich. Weitere fußläufige Verbindungen sollen von der Osterstraße und der Marktstraße in das Quartier vorgesehen werden, um unter anderem für die Anlieger kurze Wege zu den Tiefgarageneingängen zu schaffen. Die ebenerdigen Stellplätze im Quartier sind neu zuzuschneiden.

So sind mit einer Bebauung der Flächen an der Wallstraße die ebenerdigen Stellplätze zu reduzieren. Im Zusammenhang mit einer gegliederten Neubebauung von Teilflächen südlich der Marktstraße ist eine Erweiterung der Kundenstellplätze der Sparkasse geplant.

In der Tiefgarage über zwei Ebenen sind, neben einer öffentlichen Parkplatzanlage, die sich auch auf die Fläche unterhalb des Marktplatzes erstreckt, auch Bedienstetenstellplätze untergebracht. Die vorhandene private Tiefgarage sollte in die Gesamtanlage integriert werden. Ein abgegrenzter Teilbereich der Tiefgarage sollte für Bewohner des Quartiers sowie vorhandene und geplante Wohnungen im Quartier Wallstraße / Osterstraße zugeordnet werden. Die Voraussetzung hierfür ist ein unkompliziertes An- und Abfahren zu den Quartierstellplätzen in der Tiefgarage zu allen Tageszeiten.



Neuordnung des Quartiers Norderstraße, Kleine Mühlenwallstraße, Wallstraße, Marktstraße

Dieses Quartier mit einem großen nicht bebauten Innenbereich bedarf einer Neuordnung der Grundstücke. Entlang der Norderstraße ist unter Einbeziehung hinterliegender 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 hinterliegender Grundstücksflächen zur Schaffung attraktiver Wohnverhältnisse erforderlich. Im Innenbereich ist eine Quartierstellplatzanlage für Bewohner des Quartiers als auch für die Wohnungen westlich der Norderstraße vorgesehen. Nach bisheriger Abschätzung des Stellplatzbedarfs wird dies eine Parkpalette mit insgesamt 110 Stellplätzen erfordern. Weiterhin ist im Innenbereich eine öffentliche Grünanlage mit einem Kinderspielplatz einzuplanen.

Der nördliche Teil des Quartiers unter Einbeziehung der Flächen des Möbelgeschäftes könnte gleichzeitig die Optionsfläche für eine zusätzliche Einzelhandelsentwicklung durch ein Galeria-Konzept dienen. Diese Entwicklung würde jedoch eine sowohl verkehrliche als auch gestalterisch verträgliche Anbindung einer öffentlichen Stellplatzanlage im Quartier voraussetzen außerdem ist eine solche Entwicklung ohne eine Verlagerung des ZOBs kaum umsetzbar. Dabei wäre auch wieder an die Stärkung der Wallpromenadenstruktur zu denken.



Neuordnung des Bereichs zwischen Georgswall und Fischteichweg

Im Bereich des Rathauses ist die Wegebeziehung durch eine Aufständerung des Rathauses entsprechend des Ergebnisses des städtebaulichen Wettbewerbs attraktiv weiterzuführen. Diese Maßnahme sollte in enger Abstimmung mit der Umgestaltung des Carolinhofes sowie der verbesserten Anbindung der Tiefgarage vom Fischteichweg aus erfolgen.

Im Zusammenhang mit einer erforderlichen Erweiterung des Rathauses in östlicher Richtung sollte eine Neuorganisation der Räumlichkeiten erfolgen. Hierbei könnten stark frequentierende Teile der Verwaltung wie das Bürgerbüro zur Passage ausgerichtet werden.

Auf der Fläche des jetzigen Rathausparkplatzes ist eine Parkpalette für öffentliche Stellplätze, Langzeitparker aus der Altstadt sowie Stellplätze für anliegende Wohnungen geplant. Zum Fischteichweg ist eine entsprechende Fassadengestaltung der Parkpalette einzuplanen.

Auch der Carolinengang ist im Teilabschnitt zwischen dem Georgswall und dem Fischteichweg attraktiv weiterzuführen. Die bisherige Freifläche des Kindergartens sollte an einem Standort konzentriert werden. Die am Carolinengang gelegene Freifläche sollte als öffentlicher Kirchplatz gestaltet werden. Eine Umnutzung vorhandener Gebäudeteile mit frequentierenden Nutzungen die auf den Carolinengang ausgerichtet werden sollten wird hierbei angestrebt.





Detail südlich Carolinengang

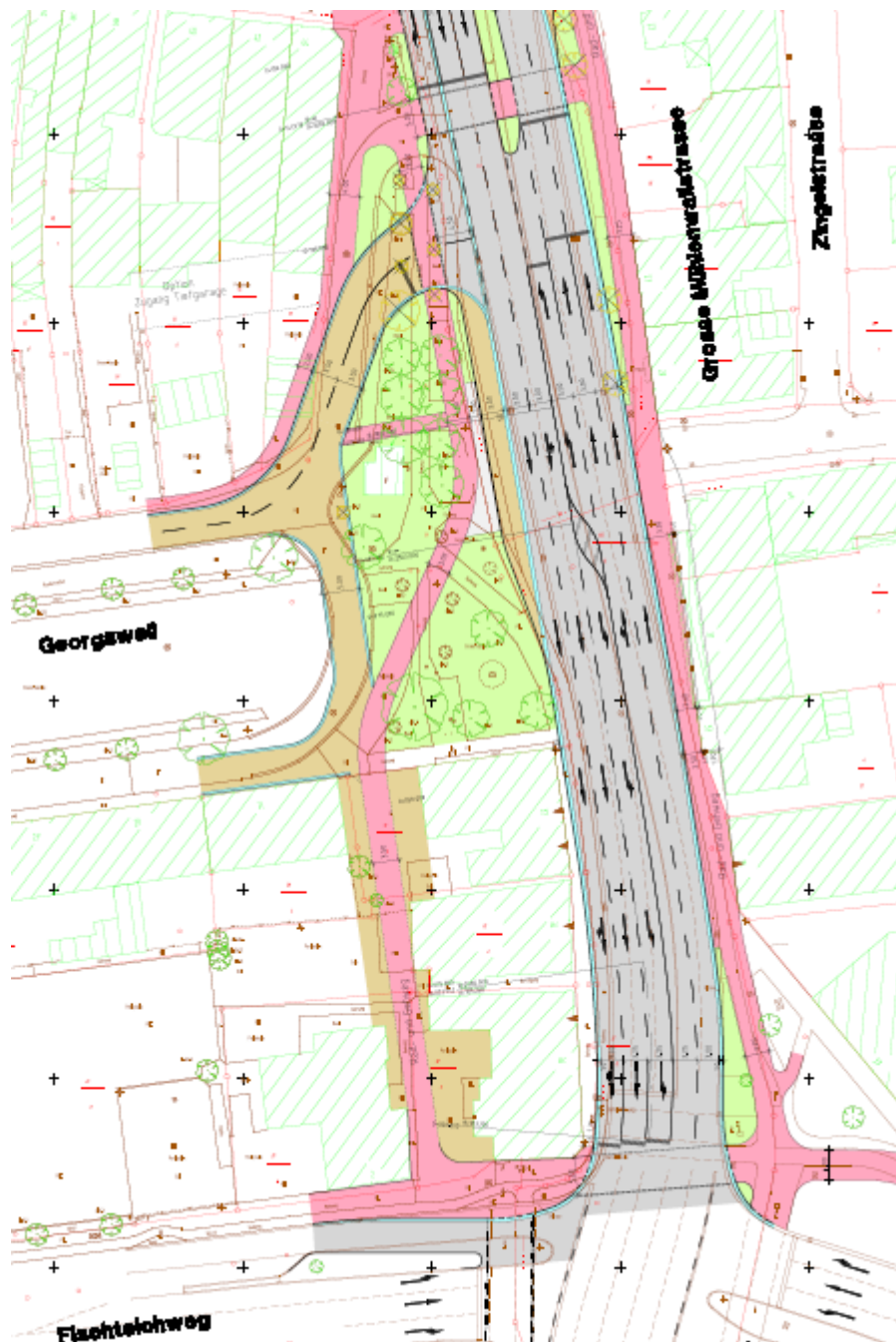
6.3. Anbindung an Hauptverkehrsstraßennetz

Anbindung des Georgswalls an die Große Mühlenwallstraße

Eine Vollenbindung des Georgswalls an die Große Mühlenwallstraße soll zur Stärkung des Einzelhandelsstandortes Osterstraße mit einer attraktiven Parkplatzanlage nördlich des Georgswalls dienen. Damit kann ein größerer Teilabschnitt des Georgswalls vom Kfz-Verkehr freigeräumt werden. Durch die geplante zangenartige verkehrliche Erschließung wird die Aufenthaltsqualität der Freianlage Georgswall verbessert und gleichzeitig Flächen für eine attraktive Wohnbebauung entlang des Georgswalls geschaffen. Durch die Vollenbindung an die Große Mühlenwallstraße wird der Knotenpunkt Hafenstraße, Fischteichweg, Kirchdorfer Straße deutlich entlastet. Dies erfordert eine Beampelung des neuen Knotenpunktes. Unter der Voraussetzung, dass die Anbindung des Georgswalls mit dem Fußgängerüberweg in eine Ampelanlage integriert wird, ist in einer signaltechnischen Untersuchung aufgezeigt worden, dass dieser Knotenpunkt ausreichend leistungsfähig ist. Eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit des neuen Knotenpunktes mit gradliniger Führung

im Bereich der Kreuzung Große Mühlenwallstraße, Fockenbollwerkstraße, Leerer Landstraße, Fischteichweg ließe sich durch einen Abriss der Gebäudesubstanz westlich der Bundesstraße erreichen. Auf diese Lösung sollte aufgrund des hohen Kostenaufwandes, des erheblichen Eingriffs in die städtebaulichen Strukturen, als auch der mittelfristig zu erwartenden Entlastung des Verkehrs durch die Ortsumgehung, verzichtet werden.

Da bei einem Teilabschnitt entlang der Großen Mühlenwallstraße im Bereich Tiffany beengte Verhältnisse für die Nebenanlagen vorliegen und dies durch die Anbindung noch erschwert würde setzt die Anlegung eines kombinierten Fuß- und Radweges mit Beidrichtungsverkehr eine Fahrspur hinter den Gebäuden Große Mühlenwallstraße 32 - 36 voraus.



Anbindung der Hafestraße an den Knotenpunkt Julianenburger Straße, Fischteichweg, Kirchdorfer Straße

Durch die Umgestaltung des Knotenpunktes soll eine Optimierung der Verkehrsabläufe erreicht werden. Verknüpft mit einer solchen Umgestaltung ist die Neuinstallation einer Ampelanlage durch die die Verkehrsabläufe optimiert werden sollen. Insbesondere die Querung durch Radfahrer soll durch separate Aufstellspuren erleichtert werden. Die Anbindung der Hafestraße und damit des Georgswalls wird verbessert. In diesem Zusammenhang sind getrennt geführte Radwege auf beiden Seiten der Hafestraße eingeplant.

6.4. Umgestaltung der ehemaligen Wehranlagen

Als langfristige Zielsetzung ist die Aufwertung der Bereiche der historischen Wälle mit alleebegleitenden Promenaden, Stadtgräben und Zingelbereichen anzustreben. Hierbei soll eine teilweise Wiederherstellung erfolgen.

Als Grundlage der Umgestaltung sollte hierbei das Konzept zur Inwertsetzung und Erschließung der historischen Wehranlagen dienen. Gleichzeitig ist dieses Konzept mit der Planung der Oberflächenentwässerung der Altstadt abzustimmen. Die vorhandenen und geplanten Wallgräben sollen aufgewertet werden. Die Aufstauung des Wassers zu erlebbaren Wasserflächen ist hierbei noch zu klären.

Das Gesamtgefüge vom Conring'schen Garten, Philosophenweg und Schlossrandbereich mit Stadtgraben soll aufgewertet werden. Zwischen den Philosophenweg und dem Burgtor soll eine attraktive Radwegebeziehung hergestellt werden.

Eine gebildete Arbeitsgruppe aus Behördenvertretern unter dem Vorsitz der Ostfriesischen Landschaft soll die langfristigen Zielsetzungen zur Aufwertung der Schlosinsel weiter abstimmen.

Im Bereich des Hohen Walles südwestlich der Friedhofstraße sollte der provisorische Parkplatz verlegt werden und diese Fläche in die Grüngestaltung einbezogen werden. Im Bereich des Nürnburger Walles sollte der Wallgraben im verfüllten Teil wieder hergestellt werden.

Im Bereich westlich entlang der Großen Mühlenwallstraße soll in Anlehnung an die ehemaligen Wallanlagen eine zum Straßenniveau erhöhte Baumreihe realisiert werden.

Entsprechend des ersten Preisträgers des städtebaulichen Wettbewerbes soll der Georgswall grundlegend umgestaltet werden. Hierbei wird der lineare Charakter des Georgswalls stärker betont. Die Verkehrsfläche auf der Nordseite des Georgswalls soll zu einer Fußgängerzone umgestaltet werden. Durch eine zweite Baumreihe soll hierbei eine Allee angelegt werden. Im Westen des Georgswalls soll die Kontur des alten Hafenbeckens nachgezeichnet werden. Ein flaches Wasserbecken zitiert die ehemalige Wasserfläche und schafft Aufenthaltsqualität. Am Pingelhuus beginnend ist die Ausbildung einer Sitzmauer vorgesehen, die die Ausrichtung des ehemaligen Grabens nachzieht. Im Bereich der Rathauspassage ist ein multifunktionaler Platz mit einem Wasserspiel vorgesehen. Zur hochwertigen Umgestaltung des Georgswalls gehört auch die Freilegung des in den Georgswall hineinragenden Ratssaals im Erdgeschossbereich.





6.5. Umgestaltung der Altstadtstraßen

Die Straßen in der Altstadt von Aurich bedürfen einer grundlegenden Umgestaltung. Die Straßen weisen sowohl gestalterische als auch bautechnische Mängel auf. Da auch die vorhandene Kanalisation bautechnische Mängel aufweist und zum Teil auch hydraulisch nur unzureichend dimensioniert ist, ist im Zuge der Umgestaltung der Altstadtstraßen auch eine Sanierung der Kanalisation erforderlich. Grundlage für die Neuverlegung der Entwässerungsleitungen ist die Dimensionierung der Kanalisation abgestimmt auf die Neuplanung der Altstadt.

In den abseits der Fußgängerzone gelegenen Straßen sind Mischverkehrsflächen herzustellen. Eine optische Aufwertung durch Klinkerpflaster ist hierbei vorgesehen. Die charakteristische Längsorientierung der Gestaltelemente der Straßenoberfläche soll dabei jedoch nicht verloren gehen.

Das vorhandene Netz der so genannten Löhnen Carolinengang und Marktpassage ist ebenfalls durch eine Neupflasterung aufzuwerten. Teilweise ist hierbei eine platzartige Aufweitung der Verkehrsfläche geplant.

Auch die Fußgängerzone sollte einer Aufwertung und Neugestaltung unterzogen werden. Dies würde deutlich die Attraktivität der Fußgängerzone mit ihrer Aufenthaltsfunktion steigern können. Die bisher nicht berücksichtigte Längsorientierung der Gestaltelemente der Straßenoberfläche sollte bei der Neugestaltung berücksichtigt werden. Mit Ausnahme der Nürnberger Straße, die bereits verkehrsberuhigt umgestaltet wurde sind alle Straßenabschnitte der Altstadt im Maßnahmenpaket enthalten.

Die Norderstraße und der Marktplatz ist in das Maßnahmenpaket aufgenommen worden, auch wenn bei diesen Verkehrsflächen eine vollständige Umgestaltung nicht erfolgen sollte. Erforderlich ist jedoch eine Anpassung der Oberflächengestaltung an die Gestaltung der anliegenden Verkehrsflächen, im Bereich des Marktplatzes sollte eine behindertengerechtere Gestaltung und bei einer Umgestaltung der Norderstraße ist die Schaffung einer attraktiven Radwegebeziehung im Straßenraum zu erwägen.

6.6. Festlegung der Realisierungsabschnitte

Im Durchführungskonzept sind vier verschiedene Realisierungsabschnitte gebildet worden.

Bei der Umsetzung der Infrastrukturmaßnahmen sind in der ersten Realisierungsphase die Projekte in Angriff genommen worden, die ohne Gesamtplanung der erforderlichen Oberflächenentwässerung bereits umgesetzt werden können.

Bei der weiteren Reihenfolge der Straßenbauprojekte ist die schrittweise Umsetzung der Oberflächenentwässerung zu beachten. In der zweiten Realisierungsstufe wurden insbesondere die Projekte einbezogen, die mit Hilfe der befristet zur Verfügung stehenden EU-Fördermitteln finanziert werden sollen.

Im Übrigen wird bei der Umsetzung der Infrastrukturmaßnahmen der Umgestaltung der abseits der Fußgängerzone gelegenen Altstadtstraßen mit den erheblichen bautechnischen und funktionellen Mängeln Vorrang eingeräumt.

Die Umsetzung zum ruhenden Verkehr geht davon aus, dass vorhandene ebenerdige Stellplätze erst überplant werden, wenn hierfür ein Ersatz geschaffen wurde.

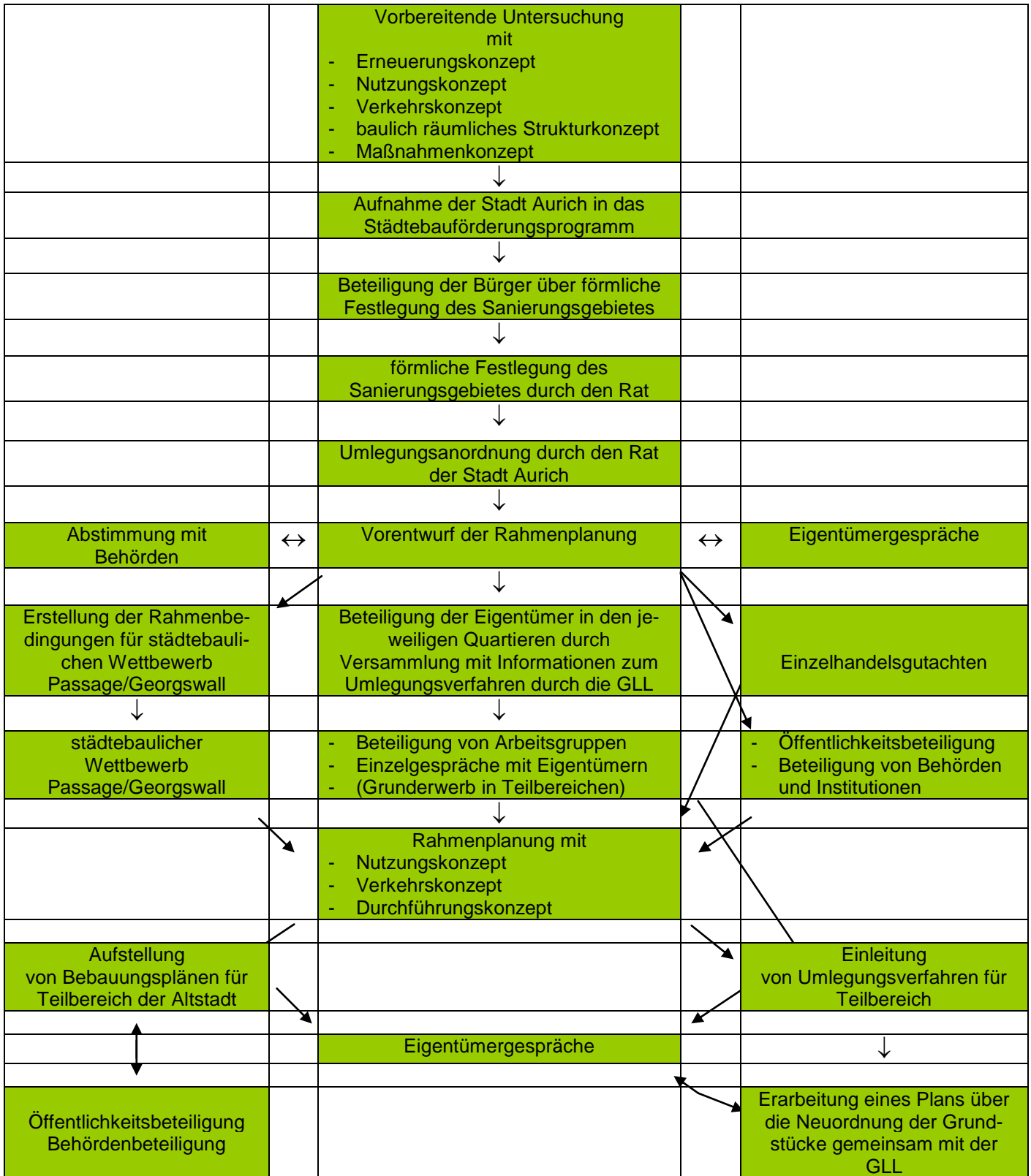
In der Anfangsphase der Sanierung stehen die vorbereitenden Planungen im Vordergrund. Hierzu gehört die Erarbeitung des Gesamtkonzeptes für die Oberflächenentwässerung, ein Gestaltungskonzept, eine Werbegestaltungssatzung, ein städtebaulicher Wettbewerb für den Georgswall und die Rathauspassage, verkehrliche Untersuchungen, die Rahmenplanung und die Aufstellung von Bebauungsplänen. Auch der Grunderwerb für die erforderlichen öffentlichen Flächen als auch für den Zwischenerwerb zur Erleichterung des folgenden Umlegungsverfahrens liegt in der Anfangsphase der Sanierung.

Die Maßnahmen des zweiten Realisierungsabschnittes sollen insbesondere durch Verbesserung für den ruhenden Verkehr die Geschäftslagen an der Osterstraße und des westlichen Abschnittes der Burgstraße gestärkt werden. Durch die Neuordnung der Grundstücke entlang der Osterstraße und des Carolinengangs ist möglichst kurzfristig die Neuansiedlung von attraktiven geschäftlichen Nutzungen zu fördern.

Im zweiten Realisierungsabschnitt steht außerdem die Neuordnung der Flächen entlang der Großen Mühlenwallstraße mit der Schaffung von Quartierstellplätzen und der Schaffung von Wohnraum an. Der Georgswall soll außerdem während der zweiten Realisierungsphase attraktiv umgestaltet werden und zusammen mit einer Umgestaltung der Marktpassage und des Carolinengangs die Altstadt mit dem Carolinenhof besser verknüpfen. Im 2. Realisierungsabschnitt ist außerdem die Umgestaltung der Altstadtstraßen abseits der Fußgängerzone vorgesehen.

In einer dritten Entwicklungsstufe sollten die Stellplatzanlagen südlich der Fußgängerzone realisiert werden. Diese schaffen die Voraussetzung für die bauliche Entwicklung der Flächen bis zum Georgswall sowie die Umgestaltung der nördlichen Teilfläche des Georgswalls. Im dritten Realisierungsabschnitt ist außerdem die Umgestaltung des Fischteichweges und des westlichen Abschnittes der Burgstraße vorgesehen. Im Zuge des dritten Abschnittes sollte auch die Neuordnung der nördlichen Altstadtquartiere erfolgen.

Erst im letzten Realisierungsabschnitt ist dann auch die Fußgängerzone umzugestalten. Im 4. Realisierungsabschnitt würde auch die Realisierung weiterer Stellplatzanlagen in Abhängigkeit vom ermittelten Stellplatzbedarf liegen.



6.7 Private Modernisierung

Im Sanierungsgebiet von Aurich sind über 300 Gebäude mit geringen bis mittleren Mängeln. Ein wesentlicher Bestandteil der Sanierung sind die privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Gemäß den Zielen der Sanierung, die Wohn- und Lebensbedingungen, sowie das Erscheinungsbild der historischen Altstadt zu verbessern, hat der Rat der Stadt Aurich am 22.03.2007 eine Richtlinie über die pauschale Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach § 164 a Baugesetzbuch beschlossen. Mit der Förderung von Modernisierungsmaßnahmen regt die Stadt Aurich verstärkt die Eigentümer dazu an, die Gebäude zu modernisieren. Die Fördersatzte betragen bei tragenden Bauteilen 30 %, bei der Gebäudehülle 25%, beim Innenausbau 20 %, bei Aussenanlagen 20 % und bei Maßnahmen für barrierefreie Nutzungen 40 %.

Als Grundlage für die Beurteilung der Förderfähigkeit von Modernisierungsvorhaben, dient die Erstellung der Modernisierungsgutachten. Die Kosten für die Erstellung des Modernisierungsgutachtens werden mit max. 1500,00 € pro Gebäude von der Stadt übernommen. Diese Voruntersuchungen beinhalten eine Beschreibung der Mängel und Maßnahmen, sowie eine Kostenschätzung. Die Voruntersuchung bildet die Grundlage für den Abschluss von Modernisierungsvereinbarungen.

Bei der Modernisierung von Gebäuden sind gemäß Ratsbeschluss bestimmte Gestaltungsgrundsätze einzuhalten. Die Gestaltungsgrundsätze beinhalten die Beratungspflicht, die Wirkung im öffentlichen Raum, das Einpassen in die Umgebung, Erhalt der Gebäudekubatur, Erhalt der Fassadenstruktur, die Fensterformate, die Materialgerechtigkeit, die Farbigkeit des Ensembles sowie die Berücksichtigung des Entwurfes der Werbesatzung.

Die Gestaltungsmerkmale und die Bebauungsstruktur der Altstadt wurden ausführlich untersucht, und die Ergebnisse und die daraus abgeleiteten Gestaltungsempfehlungen wurden in einer Sanierungsbroschüre dargelegt. Diese Gestaltungsempfehlungen werden bei der Modernisierung von Gebäuden ebenfalls zugrunde gelegt, um den besonderen Wert Aurichs – die Gestalt der historischen Altstadt – zu sichern und weiterzuentwickeln.

6.8 Projektaufstellung

1. Abschnitt (durchgeführte Maßnahmen, in Realisierung befindliche Maßnahmen)

1.1. Umgestaltung Bahnhofstraße

1.2. Umgestaltung Vorplatz ZOB

1.3. Anlegung eines Langzeitparkplatzes nördlich der Julianenburger Straße

1.4. Umgestaltung des Lambertshofes

1.5. Vorbereitung

Rahmenplanung, weitere Bestandsaufnahmen, Gestaltungskonzept, städtebaulicher Wettbewerb, Beleuchtungskonzept, Gestaltungskonzept der Straßen, Konzept der Oberflächenentwässerung, Bauleitpläne, schalltechnische Untersuchungen, Planung der Verkehrsanbindung Georgswall, Untersuchung der Einzeldenkmäler

1.6. Grunderwerb

Grunderwerb Zwischenerwerb zur Erleichterung des Umlegungsverfahrens, Grunderwerb von Flächen für Infrastrukturmaßnahmen

2. Abschnitt

2.1. Neuordnung der Flächen beiderseits des Carolinengangs bis zur Marktpassage

- Durchführung eines Umlegungsverfahrens

- Freiräumung von Teilflächen für eine Neubebauung

- Erweiterung der Stellplatzanlage südlich der Burgstraße mit Herstellung einer Wegebeziehung zum Carolinengang

- 2.2. Neuordnung der Flächen beiderseits der Osterstraße
 - Freiräumung von Teilflächen für eine Neubebauung
 - Durchführung von Betriebsverlagerungen
 - Herstellung rückwärtige Anbindung der Grundstücke östlich der Wallstraße
 - Schaffung ebenerdiger Stellplätze südlich der Osterstraße als Zwischenlösung
- 2.3. Vollanbindung des Georgswalls mit Umbau des Knotenpunktes Große Mühlenwallstraße / Fischteichweg und Fockenbollwerkstraße einschl. Errichtung neuer Nebenanlagen
- 2.4. Umgestaltung des Georgswalls einschl. Rathausvorplatz mit Ausnahme der nördlichen Straßenfläche
- 2.5. Umgestaltung des Knotenpunktes Fischteichweg / Julianenburger Straße / Kirchdorfer Straße mit Anbindung der Hafestraße
- 2.6. Neugestaltung des Quartiers zwischen Große Mühlenwallstraße, Wallstraße einschl. der Zufahrt zur Tiefgarage
 - Durchführung eines Umlegungsverfahrens
 - Freiräumung der Fläche mit Abriss der Gebäudesubstanz
 - Herstellung einer Allee mit Anlegung eines Wohnweges kombiniert mit Fuß- und Radweg entlang der Großen Mühlenwallstraße
 - Herstellung einer Quartierstellplatzanlage für Bewohner
 - Verbesserung der Tiefgarage Tiefgaragenzu- und -abfahrt
 - Herstellung einer Fuß- und Radwegverbindung von der Großen Mühlenwallstraße zur Wallstraße
- 2.7. Entwicklung der Flächen zwischen Burgstraße und Schloss
 - Freilegung des Geländes und Errichtung eines provisorischen Parkplatzes, da dieser Zustand einige Jahre andauert, soll die Platzfläche auch dann schon attraktiv im Sinne der Inwertsetzung der Wall- und Schlossanlagen gestaltet werden und eine repräsentative Wirkung haben.
 -
- 2.8. Verbesserung des Wegebeziehungen im Bereich des Marktplatzes
- 2.9. Umgestaltung der Marktpassage
- 2.10. Umgestaltung der Carolinengang
- 2.11. Umgestaltung der Kirchstraße
- 2.12. Friedhofstraße
- 2.13. Lilienstraße
- 2.14. Marktstraße
- 2.15. Wallstraße
- 2.16. Umgestaltung des nordwestl. Teilabschnittes des Georgswalls

3. Abschnitt

- 3.1. Errichtung einer Stellplatzanlage über zwei Ebenen südlich der Osterstraße und Neugestaltung der Flächen nördlich des Georgswalls
 - Anlegung einer Tiefgarage und einer ebenerdigen Stellplatzanlage
 - Herstellung der Rathauspassage des Georgsplatzes sowie der Querbeziehung zur Marktpassage
 - Herstellung eines Fuß- und Radweges im Bereich der Brandkasse
- 3.2. Neuordnung des Quartiers Norderstraße, Kleine Mühlenwallstraße, Wallstraße, Marktstraße
 - Freiräumung der Nebenanlagen für die Neuordnung
 - Schaffung einer privaten Stellplatzanlage einschl. der Anbindung an die Wallstraße sowie einer rückwärtigen Erschließung der privaten Grundstücke
 - Anlegung einer Grünanlage
- 3.3. Neuordnung des Quartiers Nürnburger Straße, Norderstraße, Lilienstraße
 - Freiräumung von Flächen durch Abriss von Nebenanlagen
 - Anlegung einer Quartierstellplatzanlage mit Anbindung und rückwärtiger Erschließung der Grundstücke

- Neugestaltung und Nutzung der öffentlichen Stellplatzanlage an der Friedhofstraße als Quartierstellplätze für Bewohner
- 3.4. Neuordnung des Quartiers Marktstraße, Wallstraße, Osterstraße, Marktplatz
 - Abriss von Nebenanlagen und Aufwertung von Freiflächen
 - Herstellung einer Wegebeziehung zur Osterstraße
 - Schaffung eines privaten Bereichs in der Tiefgarage für Bewohner
- 3.5. Umgestaltung des Georgswalls im nördlichen Teilabschnitt
- 3.6. Umgestaltung des Rathausbereichs einschl. besserer Verknüpfung mit dem Carolinenhof
 - Weiterführung der Rathauspassage mit Teilfreilegung von Flächen im Rathaus
 - Umgestaltung des Fischteichwegs mit besserer Querung zum Carolinenhof sowie besserer Anbindung der öffentlichen Stellplätze
 - Herstellung einer Parkpalette im Bereich des Rathausparkplatzes
- 3.7. Umgestaltung der ehemaligen Wallanlage Nürnberger Wall und Hoher Wall
 - Aufwertung des Wallgrabens als erlebbare Wasserfläche
 - Verlegung des einengenden provisorischen Parkplatzes am Hohen Wall
 - Wiederherstellung des Wallgrabens im Bereich des Nürnberger Walles
 - Inwertsetzung der Wallanlagen, Aufwertung des Raumgefüges, der Grünflächen und Wegestrukturen, Verminderung der optischen Einwirkung der großen Randstraßen.
- 3.8. Umgestaltung der Burgstraße von der Julianenburger Straße bis zur Bahnhofstraße ,

4. Abschnitt

- 4.1. Herstellung eines Fuß- und Radweges vom Philosophenweg zur Julianenburger Straße
- 4.2. Umgestaltung der Grünflächen im Bereich der Burgstraße und Gestaltung der Grünverbindung von der Burgstraße zum Georgswall
 - Wiederherstellung der Brückensituation beim Burgtor mit querendem Graben und dessen Fortsetzung entsprechend dem historischen Erscheinungsbild
 - Wiederherstellen des in Ost-West-Richtung verlaufenden äußeren Schlossgrabens nördlich des Marstalls und der Nebengebäude des Schlosses
 - Schaffung eines offenen repräsentativen, dem Charakter der Schlossanlage mit Marstallgebäude und Piquierhof entsprechenden Freiraums
 - Herstellung eines Fuß- und Radweges von der Burgstraße zum Georgswall
- 4.3. Herstellung einer Parkpalette auf der Parkplatzfläche südlich Burgstraße / nördlich Georgswall
- 4.4. Anlegung einer ebenerdigen Parkplatzanlage auf dem Pferdemarktgelände
- 4.5. Umgestaltung der Fußgängerzone, Osterstraße, Burgstraße
- 4.6. Verbesserung Gestaltung Norderstraße
- 4.7. Umgestaltung Hafestraße
- 4.8. Verbesserung Gestaltung Marktplatz