

Begründung:

Im Jahre 2003 hat die Stadt Emden zusammen mit der aurelis Management GmbH Region Nord einen städtebaulichen Wettbewerb ausgelobt, um ein brachliegendes Gelände der Deutschen Bahn AG einer neuen Nutzung zuzuführen. Das Wettbewerbsgebiet ist Teil der Gesamtentwicklung Alter Binnenhafen.

Ziel des Wettbewerbs war, die besondere Lagegunst mit Bezug zum Wasser und Nähe zur Innenstadt zu berücksichtigen und Konzepte für

- Wohnen und Freizeitwohnen am Wasser und in Wassernähe,
- Gewerbe, Einzelhandel und Dienstleistung,
- Kunst und Kultur,
- Sport und Freizeit,
- Erschließung und ruhenden Verkehr

zu entwickeln.

Das Bebauungsplanverfahren wird aufgrund unterschiedlicher Realisierungsabsichten in zwei Teilabschnitten durchgeführt. Der Teil I des Bebauungsplanes D 146 Eisenbahndock erfasst den nordwestlichen Abschnitt mit Wohnen, Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen sowie dem Wasser- und Schifffahrtsamt und dem Eisenbahndock. Der Teil II erfasst den nordöstlichen Abschnitt mit dem geplanten Nahversorgungsstandort und den vorhandenen und geplanten Nutzungen an der Petkumer Straße.

Im westlichen Bereich des Teils II ist die Errichtung eines Nahversorgungszentrums geplant. Hierdurch werden die im Rahmen der Mischnutzung im Teil I geplanten Versorgungseinrichtungen in konzentrierter Form ergänzt und ein Nahversorgungsschwerpunkt für dieses neue Stadtquartier sowie auch für die nördlich angrenzenden Wohnquartiere entwickelt. Im östlichen Bereich des Teils II sollen die vorhandenen Grundstücke und die Freiflächen entsprechend der Realnutzung und der infolge der verkehrlichen Vorbelastung eingeschränkten Schutzansprüche einem Gewerbegebiet zugeordnet werden. Zudem soll hier die erforderliche Verbindung zwischen der Petkumer Straße und um das neue Baugebiet angeordnet werden.

Die Verträglichkeit und Notwendigkeit dieses Nahversorgungsschwerpunktes wurde zwischenzeitlich im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt und in einem konkreten standortbezogenen Verträglichkeitsgutachten bestätigt. Auch die bereits im Wettbewerb angestrebte Verkaufsflächenzahl wird in diesem Gutachten bestätigt.

Ein Moderationsverfahren ist nach Gesprächen mit dem LK Leer und dem LK Aurich nicht notwendig.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan D 146 II. Abschnitt wurde am 23.06.2008 durch den Verwaltungsausschuss gefasst.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes D 146 II. Abschnitt wurde in der Zeit vom 07.07.2008 bis zum 25.07.2008 frühzeitig gem. § 3 Abs. 1 BauGB ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden wurde in der Zeit vom 07.07.2008 bis zum 08.08.2008 durchgeführt.

Lärmsituation:

Für die Betrachtung der Lärmsituation (Verkehrslärm / Hafen / Gewerbelärm aus dem Plangebiet) ist ein Gutachten erstellt worden. Insgesamt kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

Die schon durch den Straßen- und Schienenverkehr vorhandenen Verkehrslärmimmissionen überschreiten innerhalb des Bebauungsplangebietes die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete bzw. Mischgebiete gemäß DIN 18005. Somit sind ergänzenden Festsetzungen in Hinblick auf passive Schallschutzmaßnahmen unter Zugrundlegung der ermittelten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 sowie schallgedämmte Lüftungssysteme für Schlafräume erforderlich. Zum Teil sollen – auf Grund der Verkehrslärmbelastungen – die Wohnnutzungen ausgeschlossen werden. Vorhandene Nutzungen haben Bestandsschutz.

Des Weiteren wurden schalltechnische Konzeptprüfungen zur Errichtung eines Versorgungszentrums mit Einzelhandelsniederlassungen im westlichen Teil des Bebauungsplangebietes durchgeführt. Als Ergebnis kann festgestellt werden, dass die favorisierte Konzeptvariante – unter Berücksichtigung der Errichtung von abschirmenden Gebäuden in Richtung der jeweiligen Immissionspunkte – aus schalltechnischer Sicht realisierungsfähig ist.

In der Gesamtlärmbetrachtung wird festgestellt, dass die Entwicklung des Plangebietes möglich ist, sofern die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich des Schallschutzes umgesetzt werden.

Belange der Umwelt:**Boden:**

Zwischenzeitlich liegt ein Bodengutachten vor, das die vorhandenen Belastungen konkret beschreibt. Hieraus wurde in Abstimmung mit der Verwaltung ein erstes Vorkonzept zum Sanierungsplan erarbeitet; ein endgültiger abgestimmter Sanierungsplan liegt derzeit noch nicht vor.

Kompensation:

Der durch das geplante Baugebiet entstehende Eingriff in Natur und Landschaft soll durch eine Aufforstung im Stadtwald im erforderlichen Umfang ausgeglichen werden.

Erschließung:

Auf der Grundlage der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens wurde die Straßenanbindung des gesamten Baugebietes an der Petkumer Straße um ca. 30 m in südöstlicher Richtung verschoben. Hierdurch soll die vorhandene Wohnbebauung an der Petkumer Straße vom zusätzlich durch die Planung entstehenden Verkehrslärm entlastet werden.

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind auf den folgenden Seiten den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung gegenüber gestellt.

Anlagen:

Abwägungsvorschläge der Verwaltung