

4. Der Entwurf und die Entwurfsbegründung des Bauleitplans und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden gemäß § 3(2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4(2) BauGB wird parallel durchgeführt.

Finanzielle Auswirkungen:

Eine Investorengruppe übernimmt Planungskosten in Höhe von 45.000 €. Darüber hinaus gehende Kosten werden in Abstimmung zwischen den Beteiligten durch die Stadt übernommen.

Begründung:

Für das gesamte Gelände der ehemaligen Karl-von-Müller-Kaserne hat der Rat der Stadt Emden in seiner Sitzung am 15.10.2007 die Aufstellung eines Bebauungsplans D 151 beschlossen. Das Areal soll in Abschnitten städtebaulich geordnet entwickelt werden.

Folgende Teilabschnitte (Übersicht siehe Anlage 1) wurden gebildet:

- D 151 Abschnitt II, Wohngebiet Geibelstraße (im Herbst 2012 in den Gremien).
- D 151 Abschnitte III und IV werden zu einem Bebauungsplan zusammen gelegt :
„D 151 Abschnitt III „Gewerbegebiet Emden Mitte und Photovoltaik-Freianlage“.
- D 155 Wohngebiet Peter-Rosegger-Straße / Am Sportpark.

Das Bebauungsplanverfahren des hier vorliegenden Bebauungsplans D 151 Abschnitt III „Gewerbegebiet Emden Mitte und Photovoltaik-Freianlage“ soll parallel zur 64. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen, so dass die Festsetzungen des Bebauungsplans den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde entsprechend der VA-Beschlüsse vom 20.02.2012 (Vorl. Nr. 16/0155 und 16/0156) für die ehem. Abschnitte III und IV getrennt durchgeführt. Die zum Abschnitt III eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage 4 beigefügt; die zum Abschnitt IV eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge sind dieser Vorlage als Anlage 5 beigefügt.

Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Bebauungsplanvorentwurf D 151 III. Abschnitt, IV. Abschnitt sowie der Vorentwurf der 64. FNP Änderung haben vom 07.03.12 bis 10.04.12 frühzeitig gemäß § 3(1) BauGB für die Öffentlichkeit ausgelegt. Zeitgleich wurde die Beteiligung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB durchgeführt.

Ursprünglicher Abschnitt III:

Von Bürgern wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Von Behörden erreichten uns 17 Stellungnahmen.

3 Behörden gaben an, nicht betroffen zu sein oder keine Bedenken zu haben.

14 Behörden gaben Hinweise und Anregungen, die überwiegend berücksichtigt werden konnten.

Die Anregungen und Hinweise sowie die Abwägungsempfehlungen sind im Einzelnen der Anlage 4 zu dieser Vorlage zu entnehmen.

Ursprünglicher Abschnitt IV:

Von Bürgern wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Von Behörden erreichten uns 15 Stellungnahmen.

5 Behörden gaben an, nicht betroffen zu sein oder keine Bedenken zu haben.

10 Behörden gaben Hinweise und Anregungen, die überwiegend berücksichtigt werden konnten.

Die Anregungen und Hinweise sowie die Abwägungsempfehlungen sind im Einzelnen der Anlage 5 zu dieser Vorlage zu entnehmen.

Vorgesehene Entwicklung innerhalb des Plangebiets (siehe Entwurf Anlage 2 und 3)

Die nördliche Hälfte des Plangebiets – oberhalb einer gedachten Linie in Verlängerung der geplanten Adalbert-Stifter-Straße – wird als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ festgesetzt. Der südliche Teil des Plangebiets ist – bis auf ein Mischgebiet in der südwestlichen Ecke des Bebauungsplans – als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt.

Das Gelände wird über die geplante Adalbert-Stifter Straße und über die Gerhart-Hauptmann-Straße erschlossen. Die beiden Straßen sind durch eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende öffentliche Straße verbunden. Es ist vorgesehen, im Kreuzungsbereich Adalbert-Stifter-Straße / Auricher Straße eine Ampelanlage zu errichten.

Die vorgesehene innere Erschließung erfolgt über Privatstraßen, die sich überwiegend an den bereits auf dem Gelände vorhandenen Straßen orientieren.

Dieser Bebauungsplan überplant teilweise die seit 15.01.1974 rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplans D 81, in der die nördliche Hälfte des jetzigen Plangebiets auch bereits als Sondergebiet – jedoch ohne Zweckbestimmung – festgesetzt ist.

Im Zuge der Bebauungsplanverfahren wurde für den gesamten Entwicklungsbereich ein schalltechnischer Untersuchungsbericht erarbeitet. Ein Lärmschutzwall um die süd-östliche Ecke des Plangebiets schützt die benachbarte vorhandene als auch geplante Wohnbebauung. Zudem sind für die Gewerbegebiete max. zulässige immissionswirksame Flächenschallpegel festgesetzt.

Betriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Nutzungen (sh. Einzelhandelsgutachten der Stadt Emden, CIMA Mai 2008) sind im Plangebiet unzulässig. Die max. zulässige Gebäudehöhe der gewerblichen Bauten beträgt 15,00 m.

Für das gesamte Kasernengelände ist im Auftrag des Investors durch ein Umweltbüro eine Altlastenerkundung durchgeführt worden. Die Altlastenentsorgung geschieht in enger Zusammenarbeit und Abstimmung mit dem FD Umwelt der Stadt Emden.

Die Ausführung der Erschließung wird in einem Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Emden und dem Investor geregelt. Der Erschließungsvertrag ist parallel zum Bebauungsplanverfahren entwickelt worden und wird in gleicher Sitzung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird die 64. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Weiteres Vorgehen zur Entwicklung des ehemaligen Kasernengeländes

Der Planentwurf und die Entwurfsbegründung des Bebauungsplans D 151 Abschnitt III „Gewerbegebiet Emden Mitte und Photovoltaik-Freianlage“ sowie der Entwurf der 64. Änderung des Flächennutzungsplans sollen im Juli / August öffentlich ausgelegt werden. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB für die Dauer von einem Monat erfolgen.

Der Planentwurf und die Entwurfsbegründung des Bebauungsplans „D 155 Peter-Rosegger-Straße / Am Sportpark“ soll im Juli / August 2012 gemäß § 13(2) 2. BauGB verkürzt auf drei Wochen öffentlich ausgelegt werden. Gleichzeitig soll die Behördenbeteiligung gemäß § 13(2) 3. BauGB auf drei Wochen verkürzt erfolgen.

Der schalltechnische Untersuchungsbericht ist Bestandteil der Auslegungsunterlagen. Vorgesehen ist, die Bauleitplanung im September 2012 dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt, im Oktober 2012 dem VA und dem Rat zur Fassung der Satzungsbeschlüsse (B-Pläne) und des Feststellungsbeschlusses (64. FNP Änd.) vorzulegen.

Der Abschnitt II des Bebauungsplans D 151 (Wohngebiet Geibelstraße) ist noch nicht fertig gestellt und kann erst im Herbst 2012 den städtischen Gremien vorgelegt werden.

Auswirkungen auf den Demografieprozess:

Durch die Entwicklung des lange Zeit brachliegenden Kasernengeländes in Wohn- und Gewerbegrundstücke wird die Schaffung von Arbeitsplätzen gefördert und die Attraktivität Emdens als Standort zum Wohnen, Leben und Arbeiten gestärkt. Jungen Menschen aus Emden und Umgebung wird mit dieser Entwicklung ermöglicht, ihren Lebensmittelpunkt in Emden zu erhalten.

Anlagen:

- Anlage 1: Übersicht Kasernengelände/ Aufteilung in B-Planabschnitte
- Anlage 2: Planentwurf
- Anlage 3: Planentwurfsbegründung
- Anlage 4: Abwägung der Stellungnahmen zum ehem. III. Abschnitt
- Anlage 5: Abwägung der Stellungnahmen zum ehem. IV. Abschnitt
- Anlage 6: Schalltechnischer Bericht