

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
-----------------------------	---------------------

**Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 11.05.2015 bis 05.06.2015**

<b>Folgende beteiligte Behörden teilen mit, dass sie von der Planung / Änderung des B-Plans / des FNP nicht berührt werden:</b>	
<b>01 ExxonMobil Production Deutschland GmbH</b> mit Schreiben vom 12.05.2015	<b>Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.</b>
<b>02 PLEdoc GmbH</b> mit Schreiben vom 21.05.2015	

<b>Folgende beteiligte Behörden teilten mit, dass gegen die Planung / Änderung des B-Planes / des FNP keine Bedenken bestehen:</b>	
<b>03 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH</b> mit Schreiben vom 03.06.2015	<b>Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.</b>
<b>04 IHK für Ostfriesland und Papenburg</b> mit Schreiben vom 01.06.2015	
<b>05 Stadt Emden, FD Bauaufsicht</b> mit Schreiben vom 13.05.2015	
<b>06 Stadt Emden, FD Stadtplanung</b> mit Schreiben vom 24.05.2015	
<b>07 Stadt Emden, FD Umwelt</b> mit Schreiben vom 01.06.2015	
<b>08 Stadt Emden, FD 431 – (Gewerbe- und Gaststättenrecht)</b> mit Schreiben vom 28.05.2015	

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p><b>Des Weiteren wurden von Behörden folgende Stellungnahmen abgegeben:</b></p>	
<p><b>09 LGLN, Regionaldirektion</b> Hameln-Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst) mit Schreiben 15.05.2015</p> <p>Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Rückseite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechtes kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs.3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich u entsprechende schriftliche Auftragserteilung.</p> <p>Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 146 II enthält bereits eine Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen (Kampfmittel) belastet sind. Zudem ist textlich festgesetzt, dass im Vorfeld vorzunehmender Tiefgründungen eine Kampfmittelüberprüfung vorzunehmen ist. Die Kennzeichnung und Festsetzung wurde in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 146 II übernommen.</p>
<p><b>10 Stadt Emden, FD Bauaufsicht / Untere Denkmalschutzbehörde</b> mit Schreiben vom 15.05.2015</p>	

Stadium II (Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB)

Erstelldatum: 15.06.2015

Anlage zur Vorlage Nr.: 16/1670-1

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich derzeit kein in die Liste der Kulturdenkmale der Stadt Emden aufgenommenes Denkmal. Auch archäologische Fundstellen und Verdachtsflächen sind in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegenwärtig nicht bekannt. Der Hinweis auf Bodenfunde gemäß § 14 NDSchG wurde bereits mit aufgenommen.</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p><b>11 Ostfriesische Landschaft</b>, Archäologischer Dienst und Forschungsinstitut mit Schreiben vom 04.06.2015</p> <p>Gegen die 1. Änderung des o. g. Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken. Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden.</p> <p>Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135), § 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.</p>	<p><b>Der Hinweise wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Hinweis zu den Bodenfunden ist auf der Planzeichnung bereits enthalten.</p>
<p><b>12 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien</b> Region Nord mit Schreiben vom 03.06.2015</p> <p>Ihr Schreiben vom 11.05.2015 haben Sie irrtümlicherweise an unser Immobilienbüro nach Bremen sowie an die DB Netz AG nach Hannover gesandt, von wo wir es zuständigkeithalber erst am 26.05.2015 erhalten haben. Da jedoch die DB AG, DB Immobilien, Region Nord in Hamburg allein zuständige Eingangsstelle der Deutschen Bahn für Beteiligungen bei Bauleitplanungen und Bauanträgen in Emden ist, möchten wir Sie bitten, zukünftig zur Vermeidung von Verzögerungen sämtliche Anfragen direkt an die oben aufgeführte Adresse der DB Immobilien zu senden.</p> <p>Die Deutsche Bahn AG - DB Immobilien, als von der Deutschen Bahn Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o.g. Planung.</p>	<p><b>Der Hinweis wird beachtet.</b></p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Wir äußern ganz erhebliche Bedenken und stimmen dem Bebauungsplan D 146 Teil II aus folgenden Gründen nicht zu.                      Es wurde ein Teil des DB Grundstückes Gemarkung Emden, Flur 15 Flurstück 31/54 sowie 31/50 überplant und als private Grünfläche ausgewiesen.                      Dabei handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG).                      Die kommunale Überplanung ist mit der Zweckbestimmung der Fläche, dem Betrieb der Bahn zu dienen, nicht vereinbar und daher bis zu einer Freistellung der Fläche von Bahnbetriebszwecken durch das EBA nicht zulässig (BVerwG, Urteil v. 16.12.88, Az. 4 C 48.86).</p>	<p><b>Der Änderungsbereich wird angepasst;</b> die sich im Eigentum der Bahn befindlichen Flurstücke 31/54 sowie 31/50 werden aus dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. D 146 II herausgenommen.</p>
<p>Gleiches gilt für die grau gestrichen gekennzeichnete Fläche südwestlich (Ecke) des Geltungsbereiches. Diese wurde nur nachrichtlich als bahnbetrieblich notwendige Erschließungsfläche genannt. Auch diese Flächen sind aus dem Geltungsbereich auszugrenzen und als Bahnanlagen zu kennzeichnen.                      Ebenfalls ist eine Festsetzung von Grünanlagen und Bäumen auf den gewidmeten Bahnanlagen unzulässig.</p>	<p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b>                      Dieser Bereich wurde bereits von der Bahn an den Vorhabenträger veräußert. Die Überplanung dieser Fläche als Baufläche und als Anpflanzungsfläche sowie die nachrichtliche Übernahme der gewidmeten Fläche ist bereits Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes D 146 II. Diese Flächen sind befristet nicht freistellbar. In der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurden seitens der DB Service Immobilien GmbH mit Schreiben vom 17.04.2009 ausgeführt, dass die Belange der Deutschen Bahn AG damit ausreichend berücksichtigt sind.                      Durch die 1. Änderung wird lediglich die Art der baulichen Nutzung geändert, die überbaubaren Flächen und das Pflanzgebot bleiben unverändert. Zusätzlich wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht aufgenommen. Hierbei handelt es sich jedoch um ein bestehendes Wegerecht, dass in diese Änderung nur nachrichtlich übernommen wurde.                      Die Stadt ist der Auffassung, dass dieser Bereich aufgrund der Eigentumsverhältnisse und des rechtskräftigen Planungsrechts im Geltungsbereich der Änderung verbleiben kann.</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Da es sich bei den benachbarten Bahnanlagen um einen Eisenbahnrangierbahnhof handelt, stimmen wir der Aussage des Schallgutachters, erst eine Optimierung der schalltechnischen Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen, nicht zu. Das letzte Gutachten welches für den inzwischen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. D 146, Abschnitt II erstellt wurde, liegt mind. 5 Jahre zurück und entspricht nicht mehr der aktuellen Situation.</p> <p>Die Baugrenze darf nicht angrenzend zur Bahngrundstücksfläche liegen. Auf und im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden. Die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten. Gleiches gilt für die geplanten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern.</p> <p>Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, ist stets zu gewährleisten. Für weitere Planungen sind vorsorglich noch folgende Hinweise zu beachten: Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.</p> <p>Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Im Schallschutzgutachten wurde der Schienenlärm ausreichend beurteilt und entsprechende Maßnahmen zum Schutz festgesetzt. Die Maßnahmen berücksichtigen die freie Schallausbreitung, eine Optimierung durch Gebäudestellungen ist daher möglich und erst im Baugenehmigungsverfahren durchführbar, wenn die Objektplanung vorliegt. Eine Aktualisierung des Schallschutzgutachtens wird nicht für erforderlich gehalten, da durch die Änderung des Bebauungsplanes lediglich ein Sondergebiet in ein Gewerbegebiet umgewandelt wird. Der gewerbliche Schutzanspruch bleibt unverändert. Der Stadt ist bewusst, dass sich die Rahmenbedingungen in Bezug auf die einzustellenden Verkehrsdaten geändert haben können. Da aber nur ein Teilbereich des Bebauungsplanes geändert wird und keine Neuaufstellung erfolgt, bleibt die Stadt bei der bestehenden Abwägung auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes D 146 II.</p> <p><b>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</b> Die Baugrenze und der Pflanzstreifen ist bereits Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes D 146 II. Seitens der DB Netz AG mit Schreiben vom 28.04.2009 im Aufstellungsverfahren zum rechtskräftigen Bebauungsplan wurden keine Bedenken geäußert.</p> <p><b>Der Hinweis wird beachtet.</b></p> <p><b>Die Hinweise werden beachtet.</b> Die abschließende Regelung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.</p>

Stadium II (Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB)

Erstelldatum: 15.06.2015

Anlage zur Vorlage Nr.: 16/1670-1

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung im Verfahren und Zusendung des Abwägungsergebnisses innerhalb der Widerspruchsfrist.</p> <p>Auch sollten wir bei späteren Baugenehmigungsverfahren im Nachbarbereich von Bahnanlagen beteiligt werden.</p>	<p><b>Der Hinweis wird beachtet.</b></p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
-----------------------------	---------------------

**Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.05.2015 bis 05.06.2015**

<p><b>Folgende Stellungnahmen wurden von Bürgern abgegeben:</b></p> <p><b>01 Jan-Hermann Boomgaarden Cornelia Boomgaarden Hendrik Boomgaarden</b> mit Schreiben vom 03.06.2015</p> <p><b><u>Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplanes D 146 II. Abschnitt</u></b></p> <p><b>I. Lage, Historie und Entwicklung des Grundstücks</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Räumliche Lage</li> <li>2. Historie</li> <li>3. Wohn- und Lebensqualität / Belastung durch Emissionen</li> <li>4. Jüngste Entwicklungen (seit Oktober 2013)</li> </ol> <p><b>II. Informationsfluss</b></p> <p><b>III. Einwendungen und Anregungen</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Konkreter Anlass und Problemfelder             <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Wegfall der ehemaligen Tischlerei als Schallbarriere</li> <li>b) Hotel und Parkplatz mit ZU- und Abgangsverkehr</li> <li>c) Erweiterung des EDEKA-Marktes und mögliche Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe</li> <li>d) Unklare „Erschließung“ der Tankstelle</li> </ol> </li> </ol>	<p><b>Das Inhaltsverzeichnis zu den Einwendungen wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
<ol style="list-style-type: none"> <li> <ol style="list-style-type: none"> <li>aa) Folgen einer Aufwertung der Tankstelle für das Plangebiet</li> <li>bb) Insbesondere: Gefahr unkontrollierten Verkehrszuflusses auf die Petkumer Straße im Bereich eines gefährlichen Straßenüberganges</li> <li>cc) Insbesondere: zu erwartende zusätzliche Belastung durch Emissionen</li> <li>dd) Zwischenfazit</li> </ol> </li> <li>2. Erwägungen aufgrund des vorstehend Erörterten</li> </ol> <p><b>IV. Schlussfazit</b></p> <p><b>V. Anlagen:</b> Auszug aus dem Bebauungsplan und Bildmaterial</p>	



Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p><b>I. Lage, Historie und Entwicklung des Grundstückes</b></p> <p><b>1. Räumliche Lage</b>                      Unser Grundstück ist an der Petkumer Straße stadtauswärts gelegen und trägt die Flurstücks-nummer 31/30; darauf befinden sich die Wohnhäuser mit den Nummern 1 und 1 a Das Grundstück wird nördlich von der Petkumer Straße und südlich von dem Areal des ehemaligen Ausbesserungswerkes der Bundesbahn (Bww Emden) begrenzt; westlich grenzt es an das Flurstück 31/32, auf welchem sich die Tankstelle befindet, während östlich das Flurstück 31/40 gelegen ist, worauf das Score-Verwaltungsgebäude gelegen ist.</p>	<p><b>Die Hinweise zur räumlichen Lage werden zur Kenntnis genommen.</b>                      Das Grundstück des Einwenders liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. D 146 II und ist dort als Gewerbegebiet festgesetzt. Für die Wohngebäude der Einwender greift zwar der Bestandsschutz, der Schutzanspruch ist durch die Überplanung als Gewerbegebiet jedoch deutlich geringer als in einem Allgemeinen Wohngebiet oder Mischgebiet. Das Grundstück gehört nicht zum Änderungsbereich.                      Es ist darauf hinzuweisen, dass von den Einwendern im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. D 146 II keine Einwendungen vorgetragen wurden.</p>
<p><b>2. Historie</b>                      Unsere Familie bewohnt das Grundstück seit nunmehr 63 Jahren, mittlerweile in der dritten Generation.                      Das Grundstück war ursprünglich Bestandteil des Areals der Deutschen Bundesbahn, auf dem sich das ältere der beiden Wohnhäuser, welches zwei Dienstwohnungen enthielt, und ein großer Garten zur Selbstversorgung befand.                      Unsere Eltern bzw. Großeltern (Hinderikus und Geerta Boomgaarden) bezogen im Jahre 1952 eine der beiden Wohnungen, um die stete Rufbereitschaft des bei der Bundesbahn beschäftigten Vaters bzw. Großvaters zu gewährleisten.                      Im Jahre 1982 wurde das Grundstück nach zwischenzeitlicher Zusammenlegung der beiden Wohnungen und der Versetzung Hinderikus Boomgaardens in den Ruhestand (1979) von unserer Familie erworben. In der Folge entstand darauf das Wohnhaus Petkumer Straße Nr. 1 a für die nächste Generation (Jan-Hermann und Cornelia Boomgaarden). Auch in der dritten Generation (Hendrik Boomgaarden, 33 Jahre alt) ist beabsichtigt, das in seiner innenstadtnahen Lage und Größe einzigartige Gelände im Familienbesitz zu behalten.</p>	<p><b>Die Hinweise zur Historie werden zur Kenntnis genommen.</b></p>
<p><b>3. Wohn- und Lebensqualität / Belastung durch Emissionen</b>                      Ohne jeden Zweifel ist unser Grundstück durch Lärmemissionen vorbelastet. Dabei lässt sich als Hauptlärmquelle die stark befahrene Petkumer Straße ausmachen, daneben ist der von der benachbarten Tankstelle ausgehende Gewerbelärm zu nennen, sowie - wenngleich mit geringeren fühlbaren Auswirkungen - der Eisenbahnverkehrslärm von der Strecke Rheine – Norddeich.</p>	<p><b>Die Hinweise zur Vorbelastung durch Verkehrslärm und Gewerbelärm werden zur Kenntnis genommen.</b></p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Dagegen ist mit der Auflösung des Ausbesserungswerkes der Deutschen Bahn im Jahre 1997 eine weitere Lärmquelle entfallen, so dass die Belastung durch Emissionen von der Südseite her in der Folge stark abgenommen hat.</p> <p>Wir haben unsere Wohnlage aufgrund der Innenstadtlage mit großem Garten zu allen Zeiten als privilegiert empfunden - trotz der Lärmbelastung. Als zusätzlicher Grund ist hier die starke emotionale Bindung an den Eisenbahnbetrieb anzuführen, bei dem immerhin zwei Generationen unserer Familie beschäftigt waren. Die Bahnstrecke verläuft zudem nicht in so unmittelbarer Nähe zu den Wohnhäusern - dazwischen liegt sogar noch eine abschirmende Grenzmauer -, dass wir sie in erheblichem Maße als störend empfinden könnten. Zu berücksichtigen ist hinsichtlich der Straße ebenso wie hinsichtlich der Bahnstrecke auch die Eigenart der vorhandenen Geräuschkulisse, welche sich als gleichförmig und monoton erweist und schon immer ein natürlicher Bestandteil unseres Lebens war.</p> <p>Dagegen ist der von der Tankstelle ausgehende Gewerbelärm mit seiner Impulshaltigkeit, relativen Unberechenbarkeit und Spontaneität durchaus eher geeignet, als störend empfunden zu werden, wenn beispielsweise - wie in früheren Jahren geschehen - der nächtens eintreffende Fahrer eines Tankwagens die Befüllung der unterirdischen Tanks mittels einer geräuschintensiven Pumpe bewerkstelligt oder einen der eisernen Schachtdeckel fallen lässt. Häufiger vorkommende diesbezügliche Beispiele sind Türenschnellen, Anfahren und Bremsen sowie die Geräusche, welche beim Anliefern von Getränken etc. entstehen.</p> <p>Einen wesentlichen Faktor zur Abschirmung gegen Lärmemissionen und damit zur Erhaltung einer hohen Lebensqualität bildete stets die starke Abgeschlossenheit unseres Grundstückes durch Mauern an der Süd- und Westseite einerseits und reichhaltige Vegetation an der Nordseite andererseits. Als von überaus großer Bedeutung erwies sich hier zumal das im letzten Jahr abgerissene Gebäude der ehemaligen Tischlerei der Deutschen Bahn, welche seit Eröffnung des EDEKA-Marktes auch als natürlicher Kordon gegenüber dem dort entstehenden Gewerbelärm wirkte.<sup>1</sup></p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Das Grundstück mit der Tankstelle liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. D 146 II und ist dort als Gewerbegebiet festgesetzt. Für das Gewerbegebiet gilt eine Lärmkontingentierung, die die benachbarten Schutzansprüche sicherstellt. Für das Grundstück des Einwenders gilt lediglich der Schutzanspruch eines Gewerbegebietes.</p> <p><b>Die Hinweise zu den Abschirmungen werden zur Kenntnis genommen.</b> Die Steuerung des Gewerbelärms gegenüber den benachbarten Schutzansprüchen in den Gewerbegebieten und Sondergebieten des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. D 146 II ist durch die Lärmkontingentierung abschließend geregelt.</p>

<sup>1</sup> aus beigefügtem Bildmaterial ersichtlich

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Hinsichtlich der Vorbelastung verweisen wir abschließend auf die Punkte 4.4 (S 16 f) und 9.1 (S. 34 f) in der Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan D 146 II von 2010.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Gegenstand der Abwägung ist jedoch die 1. Änderung des Bebauungsplanes D 146 II.</p>
<p><b>4. Jüngste Entwicklung (seit Oktober 2013)</b>                      Nachdem wir im Oktober 2013 durch Zufall von dem Verkauf der unmittelbar an unser Grundstück grenzenden Flächen des ehemaligen Ausbesserungswerkes erfahren hatten, begann für uns eine Periode voll Unruhe, Aufregung und Arger, die bis heute kein Ende gefunden hat.</p> <p>Trotz aufrichtigen Bemühens im Vorfeld, durch umfassende Bekanntgabe unserer Bedenken aufgrund eigener Sachkenntnis infolge langjähriger Tätigkeit für die Deutsche Bundesbahn im technischen Bereich, namentlich in Bezug auf die besonderen Bodenverhältnisse und die daraus resultierende Gefahr schwerer Erschütterungen unserer Wohnhäuser, einen möglichst emissionsarmen Abriss der Gebäude zu erzielen, wurden wir von der konkreten Umsetzung im vergangenen Frühjahr brutal überrascht.</p> <p>Wir mussten die Erfahrung machen, dass man unsere auf ein gedeihliches Nebeneinander abzielenden Einlassungen geflissentlich ignorierte und den Rückbau ohne jegliche Rücksichtnahme auf die Anwohnerbelange unter der Maxime bloßer Zeit- und Kostenoptimierung durchführte.</p> <p>Seinen Kulminationspunkt erreichte das Geschehen in der 13. Kalenderwoche 2014 mit dem Rückbau der Fundamente des ehemaligen Tischlereigebäudes, als die Abbruchbagger gefühlt in unserem Wohnzimmer standen.</p> <p>Obwohl der von der auftraggebenden Aurelis beauftragte Baugutachter, Herr Hegemann, auf telefonische Rückfrage unsererseits zu einem weniger emissionsintensiven Verfahren geraten hatte, und obwohl ein Testlauf unter Aufsicht des Bauleiters des ausführenden Unternehmens, der Bremer Sand-Handelsgesellschaft (BSG), Herrn Sander, aufgezeigt hatte, dass die gewählte Methode die Fenster im Hause Nr. 1 a zum Vibrieren brachte, musste die BSG auf Anordnung der Aurelis die Fundamente mittels eines Tieflöffels herausbrechen. In unserem Hause wackelten Lampen, Fernseher und Gläser im Schrank, und wir mussten während dieser Baumaßnahmen einen Schadenseintritt ernsthaft befürchten.</p>	<p><b>Die Hinweise</b> zur Entwicklung des Gebietes und zum Rückbau der Bahnbetriebsanlagen <b>werden zur Kenntnis genommen.</b> Die Rückbaumaßnahmen sind jedoch nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanänderung.</p> <p><b>Die Hinweise</b> zur Entwicklung des Gebietes und zum Rückbau der baulichen Anlagen <b>werden zur Kenntnis genommen.</b> Die Rückbaumaßnahmen sind jedoch nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanänderung.</p>

Stadium II (Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB)

Erstelldatum: 15.06.2015

Anlage zur Vorlage Nr.: 16/1670-1

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Ein Spießrutenlauf von Behörde zu Behörde (Umweltamt, Bauamt und schließlich sogar Polizei), Telefonate mit Bausachverständigen und schließlich sogar das Desinteresse eines am 27. März zufällig anwesenden Zeitungsredakteurs führten uns unsere Wertlosigkeit schmerzlich vor Augen.</p> <p>Das Ersuchen um (vorläufigen) Rechtsschutz verbot sich sowohl aus zeitlichen als auch aus strategischen Erwägungen. So mussten wir uns, wie bereits in den Wochen zuvor und auch danach, auf die eingehende Dokumentation des Geschehens in Wort und Bild (d. h. auf Foto und Video) zwecks Beweissicherung beschränken.</p> <p>Wir haben in diesem kurzen Zeitraum eine Belastung durch Lärm und Erschütterungen hinnehmen müssen, wie es sie in der langen Zeit der Nachbarschaft zum Eisenbahnbetrieb niemals gegeben hat.</p> <p>Den größten persönlichen Affront bildete dabei das unangekündigte Absägen einer Grenzmauer, womit uns ein weiteres Mal unsere augenscheinliche Bedeutungslosigkeit im Spiele mächtigerer Akteure vor Augen geführt wurde. Wie sonst ist diese völlige Ignoranz uns gegenüber bei Vorgängen, die uns unmittelbar betreffen, zu erklären?</p> <p>Nach einer weiteren Kontaktaufnahme im vergangenen April mit der neuen Eigentümerin der angrenzenden Flächen, der Score Mineralölhandels-GmbH, im wiederholten Bemühen um Achtung unserer Interessen und eine einvernehmliche Lösung bezüglich der hier aus unserer Sicht nun ungeklärten Grenzverhältnisse, wurde uns eine baldige Zusammenkunft versprochen - auf die wir nunmehr seit über einem Jahr warten.<sup>2</sup></p> <p>Zwischenzeitlich sind uns aufgrund der ungeklärten Situation die Hände gebunden, weshalb sich als Folge davon unser einstmals gepflegter, an diesen Bereich angrenzender, Garten als urwaldartige Wildnis ausnimmt; letzteres auch durch ungehinderten Samenflug infolge des vorherrschenden Westwindes von dem umgebenden Brachland her.</p> <p>Aufgrund der Vorgeschichte ist für uns die Grenze des Hinnehmbaren überschritten; man hat unsere Geduld wahrlich überstrapaziert.</p>	<p><b>Die Hinweise</b> zur Entwicklung des Gebietes und zum Rückbau der baulichen Anlagen <b>werden zur Kenntnis genommen</b>. Die Rückbaumaßnahmen sind jedoch nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanänderung.</p>

<sup>2</sup> Eine detaillierte Schilderung dieser Problematik würde hier zu weit führen und ist für unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan nur von marginaler Bedeutung.

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p><b>II. Informationsfluss</b>                      Der Fluss der Informationen bezüglich dessen, was um uns herum geschieht, floss bislang mehr als verhalten und in allen Phasen der Entwicklung des uns so unmittelbar betreffenden Baugebietes zumeist an uns vorbei.</p> <p>So sahen wir uns insbesondere während der Rückbaumaßnahmen im vergangenen Jahr durchgängig "außen vor", als Bauer gleichsam, den man auf dem Schachbrett nach Belieben hin-und herschiebt und im Bedarfsfalle opfert. Freiwillig suchte niemand das offene Gespräch, unsere Nachfragen stießen zumeist auf eine Mauer des Schweigens, und falls sich dennoch jemand bereitfand, die eine oder andere Information mit uns zu teilen, so verstummte er meist bei einem weiteren Nachhaken.</p> <p>Dieses Informationsvakuum erscheint umso merkwürdiger, als wir neben den Bewohnern der Häuser Petkumer Straße Nr. 3 und 4 die einzigen Bewohner eines Grundstückes mit Altbebauung an der Petkumer Straße sind, welches derart unmittelbar von den Planungen betroffen ist.</p> <p><b>III. Einwendungen und Anregungen</b>  <b>1. Konkreter Anlass und Problemfelder</b>                      In dem Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes D 146 II machen wir folgende, uns betreffende, Problemfelder aus, welche uns zu dieser Stellungnahme veranlassen. Bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes im Jahre 2010 waren diese noch nicht erkennbar, so dass wir zum damaligen Zeitpunkt keinen Grund zur Abgabe einer Stellungnahme sahen; dies hat sich aktuell geändert.</p> <p><b>a) Wegfall der ehemaligen Tischlerei als Schallbarriere</b>                      Wie oben unter I./I. dargelegt, wurde unser Grundstück bis zum Frühjahr 2014 an der Westseite von dem Gebäude der ehemaligen Tischlerei des Ausbesserungswerkes der Deutschen Bahn begrenzt.</p> <p>Letzteres fungierte (zusammen mit dem übrigen, inzwischen ebenfalls abgerissenen, Gebäudebestand) gleichermaßen als natürliche Einfriedung und Schallbarriere, welche Lärmemissionen jeglicher Art absorbierte und der Südseite unseres Grundstückes das Gepräge eines hermetisch abgeschlossenen Ruhebereiches verlieh.</p>	<p><b>Die Hinweise</b> zum Informationsfluss in Bezug auf die Entwicklung des Gebietes und den Rückbau der Bahnbetriebsanlagen <b>werden zur Kenntnis genommen.</b> Der Informationsfluss ist jedoch nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanänderung.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>                      Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist für einen Teilbereich die Umwandlung des Sondergebietes in ein Gewerbegebiet vorgesehen. Die Steuerung des Gewerbelärms gegenüber den benachbarten Schutzansprüchen durch die Lärmkontingentierung wird unverändert in die Planänderung übernommen, so dass sich diesbezüglich keine neue Betroffenheit ergibt.</p> <p><b>Die Hinweise</b> zum Rückbau der Tischlerei <b>werden zur Kenntnis genommen.</b> Die Rückbaumaßnahmen sind jedoch nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanänderung (zur Lärmregelung siehe oben).</p>

Stadium II (Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB)

Erstelldatum: 15.06.2015

Anlage zur Vorlage Nr.: 16/1670-1

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Nunmehr klafft dort ein großes Loch, welches wir einstweilen mittels eines Bauzaunes notdürftig gesichert haben; um die weitere Entwicklung abzuwarten und aufgrund des hier für uns noch ungeklärten künftigen Grenzverlaufes haben wir auf endgültige Maßnahmen zur Einfriedung (die im Übrigen nur unter unzumutbarem finanziellen Aufwand geeignet wären, einen ebenso effektiven Lärmschutz wie zuvor zu gewährleisten) aus Eigeninitiative bislang verzichtet.</p> <p>In jedem Falle ist der ersatzlose Wegfall der bisherigen Einfriedung für uns nicht akzeptabel, und da wir diesen nicht zu vertreten haben, ist für uns - auch unter dem Aspekt des nachbarrechtlichen Gemeinschaftsverhältnisses - nicht ersichtlich, weshalb wir aufgrund eigener Investition für Ersatz sorgen sollten.</p> <p>In Kürze: Uns wurde hier eine langbestehende natürliche Einfriedung genommen, die zugleich als Lärmschutz diente, ohne dass sich einer der Verursacher um die Folgen auf unserer Seite gekümmert hätte.</p> <p>Unter dem Gesichtspunkt des Lärmschutzes liegt die Problematik aus unserer Sicht hier darin begründet, dass sich das Schlafzimmer mit Balkon und das Wohnzimmer - und somit der sensibelste Bereich der Wohnnutzung - in dem auf der Westseite des Grundstückes gelegenen Wohnhaus Petkumer Straße Nr. 1 a in einer Entfernung von wenig mehr als acht Metern von der Grenze, wie sie in den Bebauungsplan Eingang gefunden hat, gelegen sind.</p> <p>Wie gravierend sich die fehlende Schallbarriere auswirkt, ist beispielsweise während der Emdener Matjestage oder des Delft- und Hafenfestes fühlbar, wenn die Musik der auf der am Hafentor gelegenen Bühne auftretenden Bands neuerdings in diesem Hause überdeutlich zu hören ist. Am 2. Mai 2015 fand zudem ein Konzert auf dem Parkplatz des EDEKA-Marktes statt, welches man aufgrund der in diesem Fall noch erheblich größeren räumlichen Nähe gewissermaßen im eigenen Wohnzimmer live mitverfolgen konnte.</p> <p>Hierbei handelt es sich freilich um Einzelfälle, wegen derer wir uns nicht beschweren wollen. Anders verhält es sich allerdings, wenn aufgrund der heranrückenden Bebauung im Geltungsbereich der Planänderung weitere Lärmquellen entstehen, welche uns dauerhaft zu beeinträchtigen geeignet sind. Auf unsere diesbezüglichen Bedenken werden wir im folgenden (Punkte b) bis d)) näher eingehen.</p>	<p><b>Die Hinweise</b> zur Rücknahme der Einfriedung <b>werden zur Kenntnis genommen</b>, diese sind jedoch nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanänderung.</p> <p>Es wird auf die bestehende Regelung des Gewerbelärms durch die Emissionskontingentierung verwiesen. Sollten die zulässigen Kontingente überschritten werden, können zusätzliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Diese Angelegenheit ist jedoch nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens, sondern baurechtlich zu klären.</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p><b>b) Hotel und Parkplatz mit Zu- und Abgangsverkehr</b>                      Wir gehen von der Errichtung des Hotels mit einer Ausrichtung der Vorderfront zum Parkplatz des EDEKA-Marktes aus; darüber hinaus ist ein Parkplatz vorzuhalten; des Weiteren ist mit einer Anlieferzone und einem Entsorgungsbereich zu rechnen.                      Letztere werden gewöhnlich an der Rückseite eines Hotels eingerichtet, demgemäß unserem Grundstück zugewandt. Hiervon ausgehend sind sowohl Lärm- als auch Geruchsemissionen zu befürchten, welche aufgrund der wie unter Punkt III./1/b) beschrieben entfallenen Barrieren ungehindert auf unsere Wohnhäuser, und hier vornehmlich auf den rückwärtigen Ruhebereich mit der Hauptwohnnutzung, einwirken können. Diese könnten ohne Abmilderung durch begleitende Maßnahmen zu unzumutbaren Belästigungen führen und unsere Wohnqualität um ein Vielfaches herabmindern. Verschärfend kommt hinzu, dass bei einem Hotel nicht von festen Öffnungszeiten auszugehen ist, so dass wir schlimmstenfalls auch des Nachts mit Störungen zu rechnen hätten.                      Wir verweisen diesbezüglich auf die Ambivalenz der zu erwartenden Emissionen, die sich in ihrem Charakter voraussichtlich grundlegend von denjenigen unterscheiden werden, welchen unser Grundstück bisher ausgesetzt gewesen ist.                      So ist beispielsweise zu berücksichtigen, das gerade Ladegeräusche auf Grund ihrer unregelmäßigen Frequenz, ihrer hohen Impulshaltigkeit, z.B. durch das Klirren und Klappern leerer Glasflaschen oder durch den Schlag von Metall auf Metall beim Bewegen von Transportbehältern, und der dadurch verursachten unangenehmen Tonlagen allgemein als die Wohnruhe sehr störend empfunden werden.<sup>3</sup> Gleiches gilt für das Schlagen von Türen, das Starten von Motoren etc. Daneben ist im Falle des geplanten Hotels der Lärm von möglichen Feierlichkeiten zumindest nicht auszuschließen.</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b>                      Es wird auf die bestehende Regelung des Gewerbelärms durch die Emissionskontingentierung verwiesen. Durch die Kontingente werden die benachbarten Schutzansprüche sichergestellt. Bei einer Überschreitung der Kontingente können zusätzliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwände, Einhausung der Anlieferzone) erforderlich werden. Die abschließende Regelung erfolgt hier im Baugenehmigungsverfahren, wenn die konkrete Objektplanung vorgelegt wird.</p> <p>Es wird auf die bestehende Regelung des Gewerbelärms durch die Emissionskontingentierung verwiesen.</p>

<sup>3</sup> VG des Saarlandes, Urteil vom 21.07.2009, Az. 5 L 419/09

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Das Verwaltungsgericht des Saarlandes verwies in dem von ihm zu entscheidenden Fall überdies auf den Lärm laufender Lkw-Motoren und das Rauschen der Kühlaggregate der Lkws sowie ein häufiges Überschreiten der Ladezeit und hob die besondere Schutzbedürftigkeit und -Würdigkeit der rückwärtigen Ruhezone hin, welche bei zur Straße hin ausgerichteten Häusern einen Bereich zu schaffen bestimmt ist, in den der Straßenlärm nicht eindringen kann. Letzteres galt bis zum Abriss des ehemaligen Tischlereigebäudes uneingeschränkt auch für den rückwärtigen Bereich unseres Grundstückes.</p> <p>Uns ist bekannt, dass ein Nachbar im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes keinen Anspruch auf den Fortbestand einer faktischen Ruhezone in dem Sinne hat, dass er damit die Bebauung von Nachbargrundstücken verhindern kann.<sup>4</sup></p> <p>Letzteres liegt auch gar nicht in unserem Interesse, im Gegenteil: Wir begrüßen durchaus die bauliche Entwicklung und Aufwertung der Fläche, auf der nunmehr der Hotelneubau entstehen soll. Diese ist auch unserer Sicherheit zuträglich, nachdem wir uns seit über einem Jahr benachbart zu einem Stück Brachland sehen.</p> <p>Ein Nachbar ist jedoch nicht gegenüber jeglichem Eingriff in diese Zone zu vorbehaltloser Duldung verpflichtet.<sup>5</sup></p> <p>In unserem Falle ist zudem auch noch mit einer Erhöhung des Zu- und Abgangsverkehrs durch Gäste und Zulieferer in dem betreffenden Gebiet zu rechnen. Hierdurch wird auch die Verkehrsbelastung auf der Petkumer Straße in Kombination mit einer Erweiterung des EDEKA-Marktes ein weiteres Mal zunehmen.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Änderungsbereich als Sondergebiet „zentraler Versorgungsbereich“ festgesetzt. Zulässig sind hier Einzelhandelsnutzungen mit Verkaufsflächen, die oberhalb der Grenze zur Großflächigkeit liegen. Durch die Bebauungsplanänderung wird ein Teilbereich dieses Sondergebietes in ein Gewerbegebiet umgewandelt, um eine Hotelansiedlung zu ermöglichen. Gegenüber der bisher zulässigen großflächigen Einzelhandelsnutzung mit hoher Besucherfrequenz und regelmäßigem Anlieferverkehr ist durch die geplante Hotelnutzung keine Verschlechterung zu erwarten.</p>

<sup>4</sup> BVerwGE 119.45

<sup>5</sup> VG des Saarlandes, a. a. O.



Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Und falls unsere weiter unten ausgeführten Befürchtungen hinsichtlich der so bezeichneten "Ergänzung der Erschließung der Tankstelle" auch nur näherungsweise zutreffen sollten, würde dies in der Gesamtheit einen Eingriff in unsere Ruhezone bedeuten, der das Maß des Zumutbaren bei weitem überschreitet, zumal der Bebauungsplan keine Maßnahmen zum Schutze unserer Wohnnutzung vorsieht.</p> <p><b>c) Erweiterung des EDEKA-Marktes und mögliche Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe</b></p> <p>Die lokale Presse berichtet in ihren Ausgaben vom 2. Juni (Emder Zeitung) und 3. Juni 2015 (Ostfriesen-Zeitung) von einer geplanten Vergrößerung des EDEKA-Marktes Camp: die Verkaufsfläche solle von bisher gut 1200 Quadratmetern um rund 1000 Quadratmeter erweitert werden. Das bedeutet eine Vergrößerung um gut das Doppelte.</p> <p>Bereits jetzt zieht der Supermarkt infolge seiner verkehrsgünstigen Lage Kunden nicht nur aus der unmittelbaren Umgebung, sondern auch aus anderen Stadtteilen an. Mit Blick auf unseren persönlichen Bekanntenkreis können wir dies in Bezug auf Freunde aus Wolthusen, Widdelswehr und sogar der Innenstadt bestätigen.</p>	<p>Es wird auf die o.g. Regelungen zur Sicherung des Lärmschutzes und die reduzierten Schutzansprüche der Einwender verwiesen.</p> <p><b>Die Hinweise zur Pressemitteilung werden zur Kenntnis genommen.</b> Durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes D 146 II wird - zum Zwecke einer Hotelansiedlung - ein Teilbereich des Sondergebietes in ein Gewerbegebiet umgewandelt. Eine mögliche Erweiterung des EDEKA-Marktes im verbleibenden Teil des Sondergebietes ist nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanänderung. Eine mögliche Umstrukturierung des Sondergebietes erfordert aufgrund der Verkaufsflächenthematik eine gesonderte Bebauungsplanänderung. Die hieraus resultierenden Betroffenheiten sind in dem entsprechendem Änderungsverfahren abzuwägen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
<p>Im Zusammenspiel mit der geplanten Errichtung eines Hotels sowie einer erweiterten Erschließung und möglicherweise gar einem Ausbau der Tankstelle (dazu sogleich) wird dies eine ganz erhebliche Zunahme der Verkehrsbelastung im Plangebiet zur Folge haben, weil der Kunden- und Lieferverkehr sich ausschließlich über die ohnehin schon stark befahrene Petkumer Straße bewegen muss. Als Konsequenz davon ist eine erhöhte Belastung mit Emissionen durch Verkehrslärm zu erwarten.</p>	<p>Die Petkumer Straße ist auf die Aufnahme größerer Verkehrsmengen ausgerichtet. Die Erschließung des Plangebietes mit Anbindung an die Petkumer Straße einschließlich der Auswirkungen durch Verkehrslärm ist durch die Abwägung im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. D 46 II abschließend geregelt. Hier sind entsprechend Lärmschutzmaßnahmen zum Verkehrslärm festgesetzt.</p>

Stadium II (Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB)

Erstelldatum: 15.06.2015

Anlage zur Vorlage Nr.: 16/1670-1

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Von unserer diesbezüglichen persönlichen Betroffenheit abgesehen, wird dieses Bündel von Vorhaben auch nicht ohne Auswirkungen auf die Emdener Innenstadt bleiben, weil viele Einwohner den schnellen und bequemen Weg zum großen Supermarkt am ehemaligen Südbahnhof dem Weg in das Stadtzentrum vorziehen werden, welcher vor Ort noch mit einer unangenehmen Parkplatzsuche verbunden ist. Viele werden also keinen Grund mehr sehen, das Zentrum aufzusuchen, zumindest für Einkäufe des täglichen Bedarfs. Letztere sind häufig der Anlass für das Aufsuchen eines bestimmten Ortes; daran schließt sich jedoch nicht selten ein ausgedehnter Einkaufsbummel an, in dessen Verlauf der Kunde bei einem Einzelhändler mit höherwertigem Sortiment von einer Schaufensterauslage angezogen wird, um in der Folge dann möglicherweise auch bei diesem einzukaufen.</p> <p>Daraus ergeben sich negative Folgen für den gesamten innerstädtischen Einzelhandel in Emden, welcher ohnehin schon hinreichend gebeutelt ist. Ein weiteres Ausbluten des Stadtzentrums ist ernsthaft zu befürchten, wenn alle geplanten Vorhaben im Bereich des ehemaligen Südbahnhofes ohne Korrekturen verwirklicht werden.</p> <p>Dieses innenstadtnahe Versorgungszentrum, welches tatsächlich mehr einem vorstädtischen Gewerbegebiet wie im Bereich Wykhoffweg / Ulmenstraße in Borssum gleichen würde, wird Emden aus allen Stadtteilen weitere Gründe liefern, die Innenstadt nicht mehr aufzusuchen. Gleiches gilt für die Besucher des Campingplatzes am alten Binnenhafen und diejenigen des neu zu errichtenden Hotels.</p> <p>Die ins Auge gefasste Erweiterung des EDEKA-Marktes erscheint auch umso erstaunlicher, als bei Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes nach erheblichem Widerstand der in der Innenstadt ansässigen Einzelhändler eigens eine Beschränkung der im Plangebiet zulässigen Einzelhandelsnutzungen nach Art und Maß aufgenommen wurde, welche ausschließlich der Nahversorgung dienen sollten.<sup>6</sup> Aufgrund der Anziehungskraft des Marktes auch auf Kunden aus anderen Stadtteilen kann jedoch von reiner Nahversorgung bereits jetzt de facto keine Rede mehr sein.</p>	<p>Die Zulässigkeit des Einzelhandels und die Festsetzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist im rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. D 146 II abschließend geklärt. <b>Die Hinweise werden daher zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Erweiterung des Edeka-Marktes ist nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanänderung.</p>

<sup>6</sup> Bebauungsplan D 146 II, S. 20, III./5.1

Stadium II (Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB)

Erstelldatum: 15.06.2015

Anlage zur Vorlage Nr.: 16/1670-1

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Ungeachtet des Vorstehenden lässt der für die Ausweisung von Gewerbegebieten einschlägige § 8 BauNVO 1990 ein breites Spektrum von Gewerbebetrieben jeglicher Art zu; der Änderung des Bebauungsplanes D 146 II lässt sich keine Beschränkung der möglichen Gewerbearten gemäß § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO 1990 entnehmen, obgleich hierzu ein umfangreiches Instrumentarium wie der Ausschluss einzelner störender Gewerbearten oder die Beschränkung auf die Ausnahmezulässigkeit zur Verfügung stünde (§ 1 Abs. 4 BauNVO 1990).</p> <p>Da wir nicht wissen, welchen Raum das geplante Hotel einnehmen soll, andererseits aber die Größe des in Rede stehenden Areals recht genau abschätzen und uns aufgrund dessen keine vollständige Ausschöpfung der hiermit zur Verfügung stehenden Fläche durch den Hotelbau vorstellen können, hegen wir eine gewisse Sorge bezüglich der möglichen Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe, die zwar den Lärm Schutzkontingenten entsprechen mögen, für uns aber gleichwohl störende Einwirkungen mit sich bringen könnten.</p> <p>Wegen der Nähe zu Hotel und Tankstelle ist hierbei natürlich vor allem an Betriebe des Gastronomiegewerbes, Sport- oder Vergnügungsstätten zu denken, auch wenn letztgenannte der Ausnahmezulassung gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO 1990 bedürfen. Derartige Betriebe brächten jedenfalls weitere unerwünschte Lärmemissionen mit sich.</p>	<p>Eine Beschränkung der zulässigen Gewerbebetriebe ist nicht zwingend erforderlich. Durch die Festsetzungen der Emissionskontingente ist der Störgrad ausreichend geregelt.</p> <p>Die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe im Änderungsbereich und auf den übrigen Flächen des Bebauungsplangebietes ist im Grundsatz zulässig, sofern die Emissionskontingente nicht überschritten werden.</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p><b>d) Unklare "Erschließung" der Tankstelle</b>                      Besonderem Befremden unsererseits begegnet Punkt III./5.2 der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes, da sich kein zwingender Zusammenhang zwischen der Ausweisung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes und der "Ergänzung der Erschließung der an der Petkumer Straße gelegenen Tankstelle" ergibt; denn das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist "am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes" - und damit an sich der Tankstelle abgewandt -vorgesehen.                      Zudem sind Art und Ausmaß des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes nicht näher spezifiziert. So bleibt zunächst unklar, ob es sich im Ergebnis vorrangig um ein Gehrecht, ein Fahrrecht oder ein Leitungsrecht handeln soll, und welche Ausdehnung - namentlich in der Breite - dieses einnehmen soll.                      Verwendet wurde im darstellenden Teil das Planzeichen Nr. 15.5 aus dem Anhang der Planzeichenverordnung, welches nach dem Wortlaut der Norm "bei schmalen Flächen" Anwendung finden soll, also vornehmlich bei bloßen Geh- und Leitungsrechten. Letztere sind allerdings nicht zur Erschließung einer Tankstelle geeignet; dazu bedarf es zumindest eines Fahrrechtes.                      Die planerische Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB muss in ihrem Inhalt jedoch genau bestimmt sein, da diese Rechte dem Eigentümer der dafür in Anspruch genommenen Fläche ein bestimmtes Tun, Dulden oder Unterlassen aufgeben. Sie muss so präzise sein, dass hieraus unmittelbar das entsprechende Recht abgeleitet werden kann.                      Wenn eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB eine Ergänzung der Festsetzung von Verkehrsflächen darstellt - und dies scheint im geänderten Bebauungsplan D 146 II beabsichtigt zu sein, zumindest spricht der Wortlaut mit einer "Ergänzung der Erschließung" dafür -, muss sie exakt angeben, welcher Verkehr an welcher Stelle und zu welchem Zweck zulässig sein soll. Dies kann beispielsweise die Festsetzung der Breite des von dem Recht erfassten Grundstücksstreifens erforderlich machen.<sup>7</sup></p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen;</b> die Begründung wird wie folgt ergänzt: Bei dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht handelt es sich um ein bestehendes Wegerecht, dass in diese Änderung nur nachrichtlich übernommen wurde. Das Wegerecht sichert die Erschließung der Score-Flächen, die von der Bahn mit dem Wegerecht übernommen wurden. Eine direkte Anbindung dieser Flächen an die Petkumer Straße ist nicht möglich, da eine Erschließung über die Tankstelle nicht beabsichtigt ist.                      Bei dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht handelt es sich um eine rückwärtige Anbindung, die eine untergeordnete Bedeutung für die Erschließung des Gesamtgebietes hat. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist mit einer Breite von 6 m ausreichend vermaßt und somit auch für die Aufnahme unterschiedlicher Fahrzeuge geeignet. Möglicher anlagenbezogener Verkehr durch die Erschließung und Nutzung der rückwärtigen Flächen ist als Lärmquelle beim Nachweis der Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente mit einzubeziehen. Bei Überschreitung der Kontingente sind zusätzliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die benachbarten Schutzansprüche sind dadurch ausreichend sichergestellt.                      Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist zugunsten der Anlieger festgesetzt und damit ausreichend bestimmt.                      Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist in 6 m Breite zugunsten der Anlieger festgesetzt und damit ausreichend bestimmt.</p>

<sup>7</sup> Rolf-Peter Lohr in Battis/Krautzberger/Lohr, Kommentar zum BauGB, 11. Auflage, München 2009, Rz. 74 f zu § 9 BauG

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Aus dem Wortlaut der Begründung ergibt sich demnach ebenso wenig ein klares Bild dessen, was genau hier vorgesehen ist, wie aus dem darstellenden Teil, der Planzeichnung. Indessen soll jedoch das Gebot der inhaltlichen Normenklarheit, dem jeder Bebauungsplan zu gehorchen hat und welches sich aus dem rechtsstaatlichen Bestimmtheitsgebot (Art. 20 Abs. 3 GG) ergibt, sicherstellen, dass der Inhalt einer planerischen Festsetzung in größtmöglichem Maße eindeutig ist, so dass der Bürger erkennen kann, was er zu erwarten hat, was von ihm verlangt wird und inwieweit die öffentliche Gewalt in seinen Rechtskreis eingreifen darf, wobei die Verwendung unbestimmter Rechtsbegriffe gleichwohl zulässig ist.<sup>8</sup></p> <p>Denn allgemein legen die Festsetzungen eines Bebauungsplanes den Inhalt des Grundeigentums fest, stellen also eine Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums im Sinne von Art 14 Abs. 1 S. 2 GG dar, weshalb in ausreichendem Umfang erkenn- und vorhersehbar sein muss, welche Nutzungen auf den von den Festsetzungen erfassten Flächen zulässig sein sollen und mit weichen davon ausgehenden Einwirkungen auf ihr Eigentum die Grundeigentümer sowie Nachbarn zu rechnen haben.<sup>9</sup></p> <p>Das ist bei dem vorliegenden Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes D 146 II bezüglich des vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes nicht der Fall.</p> <p>Es sei hier darauf hingewiesen, dass wir als betroffene Anwohner somit auch aus dem Bebauungsplan nicht mit hinreichender Klarheit ersehen können, was in solch unmittelbarer Nähe zu unserem Grundstück geplant ist, obwohl augenscheinlich ein Gesamtkonzept für diesen Bereich vorliegt; diese Annahme wird durch das Vorhandensein zweier vorgefertigter Zufahrten gestützt, welche bereits im Rahmen der Einrichtung des Parkplatzes des EDEKA-Marktes angelegt wurden. Überall, wo wir hinschauen, sehen wir Unklarheit. Wenn sich der Wortlaut als unzureichend erweist, hat eine Auslegung der entsprechenden Bestimmung nach dem Sinn und Zweck zu erfolgen, denn für den Bebauungsplan gelten die allgemeinen Grundsätze der Auslegung von Rechtsnormen.<sup>10</sup></p>	<p>Bei dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht handelt es sich um ein bestehendes Wege-recht, dass zur Sicherung der verkehrlichen Anbindung der rückwärtigen Gewer-begrundstücke nachrichtlich übernommen wurde.</p> <p>Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sichert ein bestehendes Wegerecht und ist von der Bodennutzung her Bestandteil des Gewerbegebietes und keine eigenständige Festsetzung. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht verläuft bis ab die östliche Grenze des Änderungsbereichs und sichert die Erschließung des angrenzenden Gewerbe-grundstücks außerhalb des Änderungsbereichs. Da es sich um einen Angebots-plan handelt, kann in Bezug auf die künftige gewerbliche Nutzung dieser Fläche noch keine Aussage gemacht werden. Durch die Schallkontingentierung sind je-doch die benachbarten Schutzansprüche gesichert. Der anlagenbezogene Verkehr ist beim Nachweis des Schallschutzes zu berücksichtigen.</p> <p>Die geplante Nutzung eines Hotelbetriebes im Änderungsbereich ist in der Begrün-dung erläutert. Eine konkrete Objektplanung ist nicht Gegenstand dieser Bebau-ungsplanänderung, da auch der Änderungsbereich angebotsbezogen ist. Da die Stadt einen Hotelstandort am Eisenbahndock grundsätzlich befürwortet, werden durch die Umwandlung des Sondergebietes in ein Gewerbegebiet die planungs-rechtlichen Voraussetzungen für eine solche Ansiedlung geschaffen. Das konkrete Vorhaben wird erst in der Baugenehmigung vorgelegt.</p>

<sup>8</sup> BVerwG NVwZ-RR 1995, 311

<sup>9</sup> OVG Lüneburg. Urteil vom 30.03.2000. 1 K 5637/98.

<sup>10</sup> Stollmann. Öffentliches Baurecht. 8. Aufl.. München 2011. § 7. Rz. 9 ff.; BVerwG, NVwZ 1998. 1067. 1069; OVG Münster. NVwZ 1999. 79.

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>In diesem Falle ist eine - gleichwohl nebulöse - Klarheit nur zu erlangen, wenn hierzu Umstände einbezogen werden, die öffentlich nur wenigen bekannt sind und die selbst uns als Grundstücksnachbarn nur zufällig zur Kenntnis gelangt sind: Dass nämlich die rückwärtig an die Tankstelle angrenzende Teilfläche des ehemaligen Bahngeländes, welche sich an der Rückseite unseres Grundstückes entlang weiter erstreckt, von der Score Tankstellen- und Mineralölhandeis-GmbH gekauft wurde, welche zugleich Eigentümerin des Grundstückes Flurstück Nr. 31/32 ist, auf dem die Tankstelle gelegen ist.</p> <p>Wenn man dies in Rechnung stellt und den Grenzverlauf im Bebauungsplan betrachtet, mündet das vorgesehene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht direkt in das von der Score gekaufte Grundstück, welches in diesem Bereich augenscheinlich dazu bestimmt zu sein scheint, einer Erweiterung der Tankstelle nach Süden hin Raum zu bieten. Eine "Verlängerung" des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes in nordöstlicher Richtung führt über das Score-Grundstück direkt an unserer westlichen Grundstücksgrenze entlang, wo sich früher die Tischlerei befand (und damit nur in gut acht Metern Entfernung zu Wohn- und Schlafzimmer!), um schließlich in das Tankstellengrundstück zu münden. Über dieses ist sodann ein direkter Anschluss an die Petkumer Straße gegeben.</p> <p>Wir haben also Grund zu der Befürchtung, dass der Bebauungsplan zur Grundlage für eine Erweiterung der Tankstelle wird, welche einen wie auch immer gearteten Fahrweg in störender Nähe zu unserem Wohnhaus Petkumer Straße Nr. 1 a beinhaltet.</p> <p>Dies deckt sich im Übrigen mit Gerüchten, welche bereits im vergangenen Jahr während der Abbrucharbeiten an uns herangetragen wurden und die auf eine "Zufahrt" in diesem Bereich verwiesen.</p> <p>Natürlich handelt es sich hierbei um - wenn auch begründete - Spekulationen, doch aufgrund der Entwicklungen seit Beginn des vergangenen Jahres müssen wir uns leider in diesen Bereich vorwagen, um unserer Besorgnis ob des Eintretens des sogenannten "worst case" für uns Ausdruck zu verleihen.<sup>11</sup></p>	<p>In der Begründung ist bereits ausgeführt, dass die rückwärtigen Flächen zum Score-Gelände gehören und die Erschließung dieser Flächen durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert werden soll. Bei der zulässigen gewerblichen Nutzung dieser Flächen ist die die Einhaltung der Schallkontingente im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.</p> <p>Eine Erweiterung der Tankstelle ist nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanänderung. Die Erschließung der Tankstelle ist über die Petkumer Straße gesichert.</p> <p>Die Ansiedlung oder Erweiterung von Gewerbebetrieben im Änderungsbereich und auf den übrigen Flächen des Bebauungsplangebietes ist im Grundsatz zulässig, sofern die Emissionskontingente nicht überschritten werden.</p> <p>Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sichert ein bestehendes Wegerecht zur östlich angrenzenden Gewerbefläche.</p>

<sup>11</sup> Wir haben dies anhand einer beigefügten Zeichnung im geänderten Bebauungsplan illustriert, welche verdeutlicht, dass dieses Szenario keineswegs so unwahrscheinlich erscheint, sondern durchaus sinnhaftig

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Gegen eine derartige Entwicklung wenden wir uns mit aller Entschiedenheit und unterstreichen bereits an dieser Stelle unsere Bereitschaft, gegen Bauvorhaben in diesem Bereich vorzugehen, welche in inakzeptabler Weise unsere Rechtsposition als betroffene Anwohner und Nachbarn verkürzen.</p> <p><u>Unseren (unvermeidlichen) Widerstand begründen wir folgendermaßen:</u></p> <p><b>aa) Folgen einer Aufwertung der Tankstelle für das Plangebiet</b></p> <p>Die Tankstelle ist im Plangebiet derzeit der einzige verbliebene Gewerbebetrieb, welcher stärkere Emissionen verursacht. In einem der Entwürfe zur Neugestaltung des Großraumes Eisenbahndock aus dem Wettbewerb im Jahre 2003 wurde sie als störend bei einer Aufwertung des Umfeldes qualifiziert.</p> <p>Die 1. Änderung des Bebauungsplanes D 146 II weicht von dieser Einordnung nicht nur ab, sondern scheint im Gegenteil dazu einer Aufwertung der Tankstelle ihrerseits Vorschub zu leisten, welche nunmehr neben dem geplanten Hotel zu einem Schwerpunkt des Gebietes werden könnte.</p> <p>Hierdurch würde eine Chance vertan, in diesem Bereich auf dem Wege weiterzugehen, der sich mit der Schließung des Ausbesserungswerkes im Jahre 1997 von selbst eröffnet hat, und die Emissionen durch Gewerbebetriebe sukzessive weiter zu senken, womit eine fühlbare Entlastung der lärmbelasteten angrenzenden Wohnnutzungen einherginge und die Lebensqualität eine erhebliche Steigerung erführe.</p> <p>Stattdessen könnte nunmehr die Gefahr bestehen, dass das Gebiet kippt und die Tankstelle zum prägenden Betrieb der Umgebung wird. Dies aber kann städtebaulich niemals sinnvoll sein.</p> <p>Bislang handelt es sich bei der Tankstelle um einen typischen innerstädtischen Betrieb dieser Art, welcher zwar nicht ausschließlich, aber doch vorrangig der Gebietsversorgung dient und dessen Kundenkreis vornehmlich aus Pkw-Fahrern besteht. Die Kundschaft aus dem Kreis der Lkw-Fahrer hat im Vergleich zu früheren Zeiten deutlich abgenommen. Ein Zuwachs ist in den vergangenen Jahren aus Reihen der Begleitfahrzeuge der für Enercon tätigen Schwertransporte zu verzeichnen. Auch ist das Sortiment des Shops für eine moderne Tankstelle als typisch zu bezeichnen.</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe im Änderungsbereich und auf den übrigen Flächen des Bebauungsplangebietes ist im Grundsatz zulässig, sofern die Emissionskontingente nicht überschritten werden.</p> <p>Der rückwärtig an das Einwendergrundstück angrenzende Teil des Score-Geländes gehört nicht zum Änderungsbereich und ist bereits jetzt als Gewerbegebiet ausgewiesen. Insofern ergibt sich an der Art der zulässigen Nutzung keine Änderung.</p> <p>Es wird auf die bestehende Regelung des Gewerbelärms durch die Emissionskontingentierung verwiesen. Durch die Kontingente werden die benachbarten Schutzansprüche sichergestellt. Bei einer Überschreitung der Kontingente können zusätzliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwände, Einhausung der Anlieferzone) erforderlich werden. Die abschließende Regelung erfolgt hier im Baugenehmigungsverfahren, wenn die konkrete Objektplanung vorgelegt wird.</p> <p>Eine gewerbliche Nutzung des Geländes ist bereits nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig.</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Eine Erweiterung der Erschließung, vor allem aber ein möglicher Ausbau des Betriebes selbst oder eine Ergänzung um einen Gastronomiebetrieb oder ähnliches würde die Bedeutung der Tankstelle jedoch verändern und einen innerstädtischen Betrieb, der sich problemlos in die Umgebung einfügt, in eine Regionaltankstelle verwandeln, welche einen erheblich größeren Kundenkreis, und hier vor allem Lkw-Fahrer, ansprechen würde.</p> <p>Im Ergebnis würde sich das ganze Gebiet folgeschwer verändern und den Charakter eines autobahnnahen Versorgungsbereiches mit starker Tendenz zur Raststätte erhalten, wo Reisende und Beschäftigte mit Verbindung zu den Industriegebieten im Hafen einen Zwischenstopp einlegen.</p> <p>Schlimmstenfalls würde das Plangebiet D 146 II von dem Plangebiet D 146 I abgekoppelt und die Stadt ihr Vorzeigeprojekt im Großraum Eisenbahndock in einer Gestalt wiederfinden, welche meilenweit von den großen Vorstellungen des Jahres 2003 entfernt wäre, jedenfalls aber in markanter Weise von dem abweichen würde, was man sich hier vorgenommen hatte: nämlich eine Aufwertung eines belasteten ehemaligen Industrieareals. Auch ist zweifelhaft, ob sich solcherart ein Ziel realisieren ließe, welches man mit dem Hotelneubau der Zwei-Sterne-Kategorie zumindest mittelbar verfolgt:</p> <p>Einen Anlaufpunkt zur Beherbergung junger Leute zu schaffen. In diesem Zusammenhang ist auch der leichte Zugang zu alkoholischen Getränken für Hotelbesucher zu berücksichtigen, weshalb hieraus resultierende negative Folgeerscheinungen für die Nachbarschaft auch im angrenzenden Neubaugebiet zumindest nicht auszuschließen sind.</p> <p><b>bb) Insbesondere: Gefahr unkontrollierten Verkehrszuflusses auf die Petkumer Straße im Bereich eines gefährlichen Straßenüberganges</b></p> <p>Unserem Grundstück unmittelbar gegenüber befindet sich eine Querungshilfe über die Petkumer Straße, welche insbesondere zu Zeiten des morgendlichen Schulbeginns und des mittäglichen Schulendes von radfahrenden Schulkindern stark frequentiert wird. Nahezu an jedem Werktag kommt es hier zu gefährlichen Situationen, wenn Autofahrer zum Abbremsen gezwungen werden, weil von der Jahnstraße kommende Kinder auf den Übergang fahren, ohne sich zuvor vergewissert zu haben, ob gerade überhaupt eine Verkehrslücke vorhanden ist.</p>	<p>Da die Stadt einen Hotelstandort am Eisenbahndock grundsätzlich befürwortet, werden durch die Umwandlung des Sondergebietes in ein Gewerbegebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine solche Ansiedlung geschaffen. Eine Erweiterung der gewerblichen Nutzungen außerhalb des Änderungsbereichs ist nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanänderung.</p> <p>Die Ansiedlung eines Hotels ist mit dem Gebietscharakter verträglich. Die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. D 146 Abschnitt II bzw. die geplante Ausweisung eines Gewerbegebietes passt sich in die Konzeption für das Gesamtgebiet ein. Mit der 1. Änderung wird lediglich die Grenze zwischen Sonstigen Sondergebieten und Gewerbegebieten in westliche Richtung verschoben und die Festsetzung der Gewerbegebiete damit räumlich vergrößert. Die Errichtung eines Hotels ist in Anbetracht der zentralen Lage des Plangebietes im Stadtgebiet und der guten Erschließung über die Hermann-Neemann-Straße bzw. die Petkumer Straße städtebaulich sinnvoll und geeignet, diesen derzeit brach liegenden Teil deutlich städtebaulich aufzuwerten.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist aber nicht planungsrelevant.</b></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Erschließung des Plangebietes mit Anbindung an die Petkumer Straße ist durch die Abwägung im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. D 146 II abschließend geregelt.</p>



Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Eine verkehrliche Erschließung der Tankstelle von der Rückseite mit einer Anbindung an das neu entstehende Gewerbegebiet in der von uns befürchteten Weise birgt die Gefahr eines erweiterten Verkehrszuflusses auf die Petkumer Straße in direkter Nähe dieses Straßenüberganges und würde damit das ohnehin schon hohe Unfallrisiko in diesem Bereich noch weiter erhöhen. Es ist nämlich damit zu rechnen, dass sich über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bei hinreichender Breite eine Art von Schleichweg über das Tankstellengelände auf die Petkumer Straße bilden würde.</p> <p><b>cc) Insbesondere: zu erwartende zusätzliche Belastung durch Emissionen</b></p> <p>Bereits in den vergangenen Jahren hat die Belastung für unser Wohnen durch Geräuschemissionen aus dem Tankstellenbetrieb stark zugenommen. Ursächlich hierfür ist der neu eingerichtete Bereich der Autokosmetik unmittelbar an unserer Grundstücksgrenze. Die hierbei zum Einsatz gelangenden Gerätschaften, insbesondere eine Art Reinigungspistole, erzeugen Geräusche, die aufgrund ihrer stärkeren Impulshaltigkeit eine größere Eignung zur Störung aufweisen, als dies bei den monotonen, tankstellentypischen und seit jeher gewohnten Geräuschen der Fall ist.</p> <p>Erschwerend kommt hinzu, dass sich der für dieses neue Geschäftsfeld errichtete Unterstand zu einem beliebten Treffpunkt entwickelt hat, und dies vor allem in den frühen Morgenstunden zwischen sechs und acht Uhr, was zu empfindlichen Störungen führt. Diese Geräusche sind neuartig und eine Folge der Ausdehnung des Tankstellenbetriebes in jüngster Vergangenheit.</p> <p>Eine erweiterte Erschließung, korrespondierend mit einer möglichen weiteren Ausdehnung, würde zu einer ganz erheblichen Steigerung der Lärmemissionen durch den größeren Betriebsumfang und die zu erwartenden zusätzlichen An- und Abfahrten führen. Sollte die Tankstelle um einen Gastronomiebereich ergänzt werden oder aber noch ein zusätzlicher Gastronomiebetrieb auf dem überplanten Gelände in Tankstellennähe entstehen, so würde dies dem Areal in seiner Gesamtheit das (auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten unattraktive) Gepräge einer Tank- und Rastanlage verleihen; dies wäre mit einer noch nicht einmal im Groben abzuschätzenden Belastungssteigerung für die Anwohner, aber auch für die Gäste des neu entstehenden Hotels, verbunden.</p>	<p>Die Erschließung der Tankstelle erfolgt über eine direkte Anbindung an die Petkumer Straße.</p> <p>Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sichert die Erschließung der rückwärtigen Score-Fläche und wurde von dem bisherigen Eigentümer übernommen.</p> <p>Die Erschließung des Plangebietes mit Anbindung an die Petkumer Straße einschließlich der Auswirkungen durch Verkehrslärm ist durch die Abwägung im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. D 146 II abschließend geregelt. Hier sind entsprechend Lärmschutzmaßnahmen zum Verkehrslärm festgesetzt.</p> <p>Bezüglich der Immissionsbelastung wird auf die bestehende Regelung des Gewerbelärms durch die Emissionskontingentierung verwiesen. Durch die Kontingente werden die benachbarten Schutzansprüche sichergestellt. Bei einer Überschreitung der Kontingente können zusätzliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, die bauordnungsrechtlich zu regeln sind.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Möglicher anlagenbezogener Verkehr durch die Erschließung und Nutzung der rückwärtigen Flächen ist als Lärmquelle beim Nachweis der Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente mit einzubeziehen. Bei Überschreitung der Kontingente sind zusätzliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die benachbarten Schutzansprüche sind dadurch ausreichend sichergestellt.</p>

Stadium II (Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB)

Erstelldatum: 15.06.2015

Anlage zur Vorlage Nr.: 16/1670-1

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Daneben ist mit dem Aufkommen eines Pendelverkehrs zwischen den Kunden des EDEKA-Marktes und der Tankstelle zu rechnen, wenn zwischen diesen eine verkürzte Anbindung entstünde, welche es ermöglicht, die verkehrsreiche Petkumer Straße zu umgehen. Aufgrund der besonderen Nähe zu unserem Wohnhaus Petkumer Straße 1 a sind zudem für letzteres schädliche Erschütterungsemissionen, begünstigt durch die besondere Bodenbeschaffenheit (ehemaliges Emsbett) zu erwarten, falls hier Fahrzeuge größerer Tonnage als Pkw oder Lieferwagen entlangfahren würden. Ähnliche Negativauswirkungen haben wir bereits während der Abbrucharbeiten im vergangenen Frühjahr erleben müssen (s. o).</p> <p>Für die Eigenart der Lärmemissionen einer Tankstelle kann dabei nichts anderes gelten als für diejenigen eines Hotelbetriebes oder eines Supermarktes.<sup>12</sup></p> <p><b>dd) Zwischenfazit</b> Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass die Tankstelle nach unserer Einschätzung als Anwohner, unter Abstützung auf die Rechtsprechung, die Grenze dessen bereits erreicht hat, was für ihr näheres Umfeld verträglich ist.<sup>13</sup></p> <p>Eine erweiterte Erschließung und möglicherweise auch eine bauliche Erweiterung in Kombination mit den übrigen Vorhaben in diesem Gebiet würde letzteres in seinem Gesamtgepräge unvermeidlich verändern und sowohl unter städtebaulichen Gesichtspunkten als auch unter solchen des Emissionsschutzes negative Folgen zeitigen.</p>	<p>Die Nutzungen außerhalb des Änderungsbereichs sind nicht Gegenstand dieser Planung. Die benachbarten Schutzansprüche sind durch Emissionskontingente im Bebauungsplan ausreichend sichergestellt.</p> <p>Die Regelung des Schallschutzes erfolgt durch die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegte Emissionskontingentierung. Die Kontingente werden unverändert in diese Bebauungsplanänderung übernommen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Nutzungen außerhalb des Änderungsbereichs sind nicht Gegenstand dieser Planung. Die benachbarten Schutzansprüche sind durch Emissionskontingente im Bebauungsplan ausreichend sichergestellt.</p>

<sup>12</sup> s. o.. III./I./b); zur Impulshaltigkeit von Tankstellenlärm: VG Osnabrück. Urteil vom 30. Januar 2004. Az.: 2 A 40/02 mit Verweis auf einen dahinlautenden schalltechnischen Bericht

<sup>13</sup> zum bauplanungsrechtlichen Begriff der Tankstelle: VGH BW. Urteil vom 28.10.1992. Az.: 3 S 927/92: Niedersächsisches OVG. Beschluss vom 05.04.2001. Az. 1 L 970/99.

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p><b>2. Erwägungen aufgrund des vorstehend Erörterten</b></p> <p>Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ist für uns eine Zunahme der Belastung durch Gewerbe- und Verkehrslärm sehr wahrscheinlich. Die Schallemissionen würden dann infolge des Wegfalls abschirmender Gebäude ungehemmt auf unser Grundstück einwirken. Diese Belastungszunahme wird umso intensiver ausfallen, je näher die Emissionsquelle zu den Wohnhäusern gelegen ist, weshalb insbesondere eine zusätzliche Erschließung der Tankstelle inklusive eines möglichen Ausbaus, wenn sie einträte, wie von uns befürchtet, für uns völlig inakzeptabel wäre.</p> <p>Diesbezüglich erweist sich der Bebauungsplan in Punkt III.75.2 als entschieden zu unbestimmt, denn wir vermögen nicht zu erkennen, worauf genau die Bestimmung abzielt. Hier sind Nachbesserungen dringend geboten, so dass die betroffenen Anwohner hinreichende Klarheit hinsichtlich dessen zu erlangen vermögen, was sie möglicherweise erwartet. Sollte es tatsächlich zu einer Erschließung in der von uns befürchteten Form kommen, würde dies für unsere Wohn- und Lebensqualität eine Schlechterstellung im Vergleich zu Zeiten des Bestehens des DB-Ausbesserungswerkes bedeuten, als wir gleichsam von einem Industriebetrieb umgeben und dennoch besser geschützt waren als heute.</p> <p>Neben der zu erwartenden Steigerung der Belastung durch Verkehrslärm ist hierbei das Hinzutreten völlig neuer Lärmquellen zu berücksichtigen, welche sich durch andere Eigenarten auszeichnen und bei denen namentlich von einer erhöhten Impulshaltigkeit und damit einem größeren Störpotential auszugehen ist.</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Erschließung des Plangebietes mit Anbindung an die Petkumer Straße einschließlich der Auswirkungen durch Verkehrslärm ist durch die Abwägung im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. D 46 II abschließend geregelt. Hier sind entsprechend Lärmschutzmaßnahmen zum Verkehrslärm festgesetzt.</p> <p>Die Regelung des gewerblichen Schallschutzes erfolgt durch die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegte Emissionskontingentierung. Die Kontingente werden unverändert in diese Bebauungsplanänderung übernommen.</p> <p>Möglicher Anlagenbezogener Verkehr durch die Erschließung der rückwärtigen Flächen ist als Lärmquelle beim Nachweis der Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente mit einzubeziehen.</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Die Rechtsprechung erkennt diese Problematik seit langem an und hat ihr verschiedentlich rechtliches Gewicht beigemessen; neben dem oben bereits beispielhaft erwähnten Urteil des Verwaltungsgerichts des Saarlandes sei in diesem Zusammenhang ergänzend auch auf ein entsprechendes zivilrechtliches Urteil des Bundesgerichtshofes aus dem Jahre 1982 verwiesen, welches die vollständige Untersagung des Betriebes eines von der Kommune genehmigten Tennisplatzes zur Folge hatte.<sup>14</sup></p> <p>Das Gericht gelangte zu dem Ergebnis, dass ein Tennisplatz im Einzelfall auf eine angrenzende Wohnnutzung durchaus unerträglichere Einwirkungen zur Folge haben kann als der Lärm umgebender Gewerbebetriebe und der Straßenlärm. Maßgeblich ist die Impulshaltigkeit des Tennisplatzlärms gegenüber der Monotonie des anderen, weshalb letzterer kaum noch, ersterer dagegen umso stärker wahrgenommen wird.</p> <p>In unserem Falle verhält es sich ähnlich, weshalb es auch nicht angängig ist, dass wir dies zu erdulden hätten - selbst wenn für unsere Wohnnutzung lediglich der Schutzanspruch eines Mischgebietes zugrunde gelegt werden kann.</p> <p>Wir verweisen auf die Anbindung des Gewerbegebietes (zentraler Versorgungsbereich), welche eigens um des Schutzes des Hauses Petkumer Straße Nr. 4 willen nach Osten verschoben wurde.</p> <p>Eine Erschließung der Tankstelle an unserer Grundstücksgrenze ließe sich mit unserer Wohnqualität, obschon sie "nur" den Status eines Mischgebietes genießt, ebenso wenig vereinbaren wie die Verkehrsanbindung "vor der Haustür" von Haus Nr. 4.</p>	<p><b>Der Hinweis zur Rechtsprechung wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Das Grundstück des Einwenders hat den Schutzanspruch eines Gewerbegebietes.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Das Grundstück des Einwenders hat den Schutzanspruch eines Gewerbegebietes.</p>

<sup>14</sup> BGHNJW 1983.751.

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans wurde ein Schallgutachten erstellt, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan eingeflossen sind.</p> <p>Dabei fällt es uns einmal mehr schwer, uns wiederzufinden; beinahe könnte man annehmen, wir würden fortwährend übersehen, obwohl unser Grundstück im Plangebiet gelegen ist. Dies ist umso erstaunlicher, als neben den Häusern Petkumer Straße Nr. 3 und 4 und unseren Wohnhäusern keine weitere Anliegerschaft in Wohnnutzung aus Altbestand existiert, welche derart unmittelbar an die Neubaugebiete grenzt.</p> <p>In jedem Falle ist für uns nicht ersichtlich, weshalb unsere Wohnhäuser nicht schutzwürdig sein sollten.</p> <p>Das Schallgutachten gelangte 2010 (damals noch ausschließlich in Bezug auf das Nahversorgungszentrum mit Blick auf den EDEKA-Markt in seiner ursprünglichen Ausdehnung) zu dem Ergebnis, dass durch die Nutzung des Nahversorgungszentrums Gewerbelärm entstünde, welcher auf die angrenzende schützenswerte Nachbarschaft einwirken würde, die bereits durch Verkehrslärm von der Petkumer Straße und durch Lärm vom Schienenverkehr der Bahnstrecke Rheine - Norddeich vorbelastet sei.<sup>15</sup></p> <p>Dieser Belastung müsse bei der Umsetzung des zentralen Versorgungsbereiches Rechnung durch besondere Anforderungen an die Gebäudestellung und die Anordnung der lärmintensiven Nutzungen wie Stellplätze, Andienungsbebereich etc. getragen werden. Darüber hinaus seien passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sowie Maßnahmen zum Schutze der Schlafräume.</p> <p>Unsere Wohnhäuser verfügen nicht über letztgenannte Schutzvorkehrungen, zudem ist mit dem Rückbau der Bahngelände, wie bereits ausführlich dargestellt, ein natürlicher Schallschutz nach Westen hin entfallen (wie ihn der EDEKA-Markt gegenüber dem Neubaugebiet D 146 I darstellt), so dass wir der neuerdings zu erwartenden Lärmbelastung durch die heranrückende Bebauung schutzlos gegenüberstünden.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Das Grundstück mit der Tankstelle liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. D 146 II und ist dort als Gewerbegebiet festgesetzt. Für das Gewerbegebiet gilt eine Lärmkontingentierung, die die benachbarten Schutzansprüche sicherstellt. Für das Grundstück des Einwenders gilt lediglich der Schutzanspruch eines Gewerbegebietes. Einwendungen zu dieser Gebietsausweisung wurden seinerzeit nicht erhoben. Daher wurde der Schutzanspruch richtigerweise als Gewerbegebiet eingestellt.</p> <p>Die Regelung des gewerblichen Schallschutzes erfolgt durch die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegte Emissionskontingentierung. Die Kontingente werden unverändert in diese Bebauungsplanänderung übernommen.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen nicht zu Maßnahmen an den Bestandsgebäuden. Die Festsetzungen kommen bei Neubauten und größeren Umbaumaßnahmen zum Tragen. Das Wohnen ist nur als betriebsbezogenes Wohnen unter Beachtung der Anforderungen an den Schallschutz zulässig.</p>

<sup>15</sup> Bebauungsplan D 146 Teil II. S. 16, Pkt. 4.4 und S. 36 f., Pkt. 9.3.

Stadium II (Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB)

Erstelldatum: 15.06.2015

Anlage zur Vorlage Nr.: 16/1670-1

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Daraus folgt, dass somit die einzige von der Planänderung besonders massiv betroffene Wohnnutzung als Altbestand gegenüber den Neubauten schlechter gestellt wird (denn die Häuser Nr. 3 und 4 erscheinen wesentlich besser geschützt), oder, anders formuliert: neu zu errichtende bauliche Anlagen wie das Hotel werden besser gegen den Verkehrslärm von Straße und Schiene geschützt als alte bauliche Anlagen wie unsere Wohnhäuser gegenüber dem in Aussicht stehenden gesteigerten Gewerbelärm und der ebenfalls in Aussicht stehenden Verkehrssteigerung auf der Petkumer Straße durch Kunden, Zulieferer etc. Wir können jedenfalls nicht ersehen, inwieweit unserer besonderen Situation aufgrund der exponierten Wohnlage bei der Planaufstellung Rechnung getragen wurde.</p> <p><b>IV. Schlussfazit</b></p> <p>Grundsätzlich sehen wir in dem Zweck des Bebauungsplanes, ein Hotel in unserer Nachbarschaft anzusiedeln, kein Problem für unsere Wohnnutzung, missbilligen jedoch eine unzureichende Berücksichtigung unserer Belange als unmittelbar betroffene Anwohner und rügen die mangelhafte Planklarheit in Punkt III./5.2. Wir können dem nicht entnehmen, welche Folgen dies für uns beinhaltet und befürchten darum im Gefolge eine mögliche Erweiterung des Tankstellenbetriebes mit negativen Folgeerscheinungen zu unserem Nachteil, aber auch zum Nachteil des restlichen Plangebietes, wogegen wir uns entschieden verwahren.</p>	<p>Das Grundstück des Einwenders hat den Schutzanspruch eines Gewerbegebietes. Die Regelung des gewerblichen Schallschutzes erfolgt durch die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegte Emissionskontingentierung. Die Kontingente werden unverändert in diese Bebauungsplanänderung übernommen.</p> <p>Durch die Bebauungsplanänderung erfolgt für das Grundstück des Einwenders keine Verschlechterung (siehe oben).</p>

Stadium II (Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB)

Erstelldatum: 15.06.2015

Anlage zur Vorlage Nr.: 16/1670-1

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Zudem können wir nicht ersehen, inwiefern dem Schutze unserer in jedem Falle durch die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe beeinträchtigten Wohnnutzung durch geeignete Maßnahmen des Emissionsschutzes hinreichend Rechnung getragen wurde. Wir beanspruchen diesbezüglich die Anwendung der Ergebnisse des Schallgutachtens, welches in den ursprünglichen Bebauungsplan eingeflossen ist, auf unsere Wohnsituation. Vordringlich wünschen wir die Festsetzung einer dem ehemaligen Tischlereigebäude in ihrer Wirkung gleichwertige Schallbarriere wie einen Lärmschutzzaun oder -wall, ähnlich den Anlagen, wie sie entlang der Bahnstrecke zum Schutze des Hotels vorgesehen sind, so dass unser Grundstück wieder in den abgeriegelten Urzustand zurückversetzt wird, um vor den Lärmemissionen des neu entstehenden Gewerbegebietes hinreichend geschützt zu sein. Daneben ist an flankierende Maßnahmen wie Beschränkungen der Tonnage und der Geschwindigkeit im Wege der Auflage zu denken.<sup>16</sup></p>	<p>Das Grundstück des Einwenders hat den Schutzanspruch eines Gewerbegebietes. Die Regelung des gewerblichen Schallschutzes erfolgt durch die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegte Emissionskontingentierung. Die Kontingente werden unverändert in diese Bebauungsplanänderung übernommen.</p>

<sup>16</sup> ein breites Instrumentarium gegenüber einer Tankstelle lässt sich dem Urteil des VGH BW a. a. O. entnehmen.

Stadium II (Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB)

Erstelldatum: 15.06.2015

Anlage zur Vorlage Nr.: 16/1670-1

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Im Ergebnis ist die Änderung des Bebauungsplanes D 146 II ohne Korrekturen, welche unseren Interessen Rechnung tragen, für uns nicht akzeptabel. Für den Fall weiterer mangelnder Berücksichtigung behalten wir uns deshalb ausdrücklich den Rechtsweg vor, entweder sogleich gegen den Bebauungsplan, oder aber später, im Falle der Genehmigung von uns in negativer Weise betreffenden Bauvorhaben, im Wege der Nachbarklage. Denn wir sind nun schon einen langen Weg mit vielen Mühen gegangen, ohne dass wir irgendwo Gehör oder Entgegenkommen erfahren hätten, so dass wir uns des Eindruckes nicht erwehren können, dass man uns bei allen Planungen in unserer unmittelbaren Nähe einfach übersieht. Wir erbitten darum nachdrücklich, aufkommenden Konfliktpotentialen bereits jetzt im Stadium der Planaufstellung Rechnung zu tragen und sie zu entschärfen.</p>	<p>Da die Stadt einen Hotelstandort am Eisenbahndock grundsätzlich befürwortet, werden durch die Umwandlung des Sondergebietes „zentraler Versorgungsbereich“ in ein Gewerbegebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine solche Ansiedlung geschaffen. Die Errichtung eines Hotels ist in Anbetracht der zentralen Lage des Plangebietes im Stadtgebiet und der guten Erschließung über die Hermann-Neemann-Straße bzw. die Petkumer Straße städtebaulich sinnvoll und geeignet, diesen derzeit brach liegenden Teil deutlich städtebaulich aufzuwerten. Im Vergleich mit der ursprünglichen geplanten Nutzung als zentraler Versorgungsbereich ist durch die Hotelansiedlungen aufgrund der geringeren Frequentierung durch Pkw eine reduzierte Lärmbelastung zu erwarten. Die benachbarten Schutzansprüche sind durch die Emissionskontingentierung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan, die unverändert übernommen wird, ausreichend sichergestellt.</p> <p>Bei dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht handelt es sich um die Übernahme eines bestehenden Wegerechtes. Möglicher anlagenbezogener Verkehr durch die Erschließung und Nutzung der rückwärtigen Flächen ist als Lärmquelle beim Nachweis der Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente mit einzubeziehen. Bei Überschreitung der Kontingente sind zusätzliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Die Stadt Emden kommt daher zu der Auffassung, dass sich durch die Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Betroffenheiten für die Anlieger ergeben und wird das Änderungsverfahren ohne weiteren Anpassungen- ausgenommen die Herausnahme von bahneigenen Flächen – zum Abschluss bringen.</p>



Stadium II (Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB)

Erstelldatum: 15.06.2015

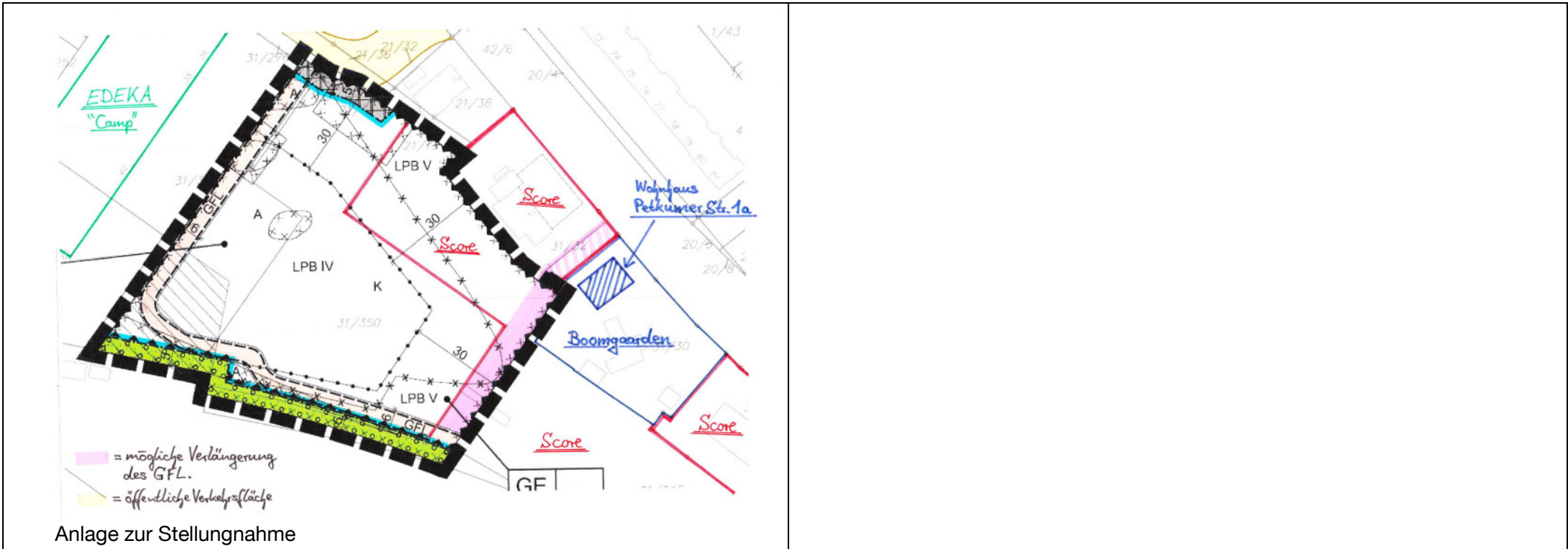
Anlage zur Vorlage Nr.: 16/1670-1

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Bezüglich nachfolgender Baugenehmigungsverfahren fügen wir hinzu, dass sich aus unserer Vorbelastung mit Lärmemissionen nicht ableiten lässt, dass wir aufgrund dessen Belastungen hinzunehmen hätten, die kausal erst durch das Hinzukommen weiterer emittierender Gewerbebetriebe oder durch Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe in einem Ausmaße, welches für die Anwohner gänzlich unerwartet ist, begründet werden. Dies würde einen Vorgang der schleichenden Erosion in Gang setzen, an dessen Ende wir jeglichen Emissionsschutzes entkleidet dastünden.</p> <p>Dessen ungeachtet ist bei der gebotenen Abwägung stets zu prüfen, inwieweit durch Anordnungen zu Lage und Stellung der Bauvorhaben oder Auflagen immissionsverbessernde Ergebnisse erzielt werden können.<sup>17</sup></p>	<p>Das Grundstück des Einwenders hat den Schutzanspruch eines Gewerbegebietes. Die Regelung des gewerblichen Schallschutzes erfolgt durch die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegte Emissionskontingentierung. Die Kontingente werden unverändert in diese Bebauungsplanänderung übernommen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

<sup>17</sup> BVerwG, Urteil vom 14.12.1979, BRS 35 Nr. 3; BVerwG, Urteil vom 15.08.1988, Az.: 4 B 112,88; VGH BW 3 S 1352/87; VGH BW, Urteil vom 22.11.1988, Az.: 8 S 385/87.

Stellungnahmen / Anregungen

Abwägungsempfehlung



Stellungnahmen / Anregungen

Abwägungsempfehlung



Anlage zur Stellungnahme