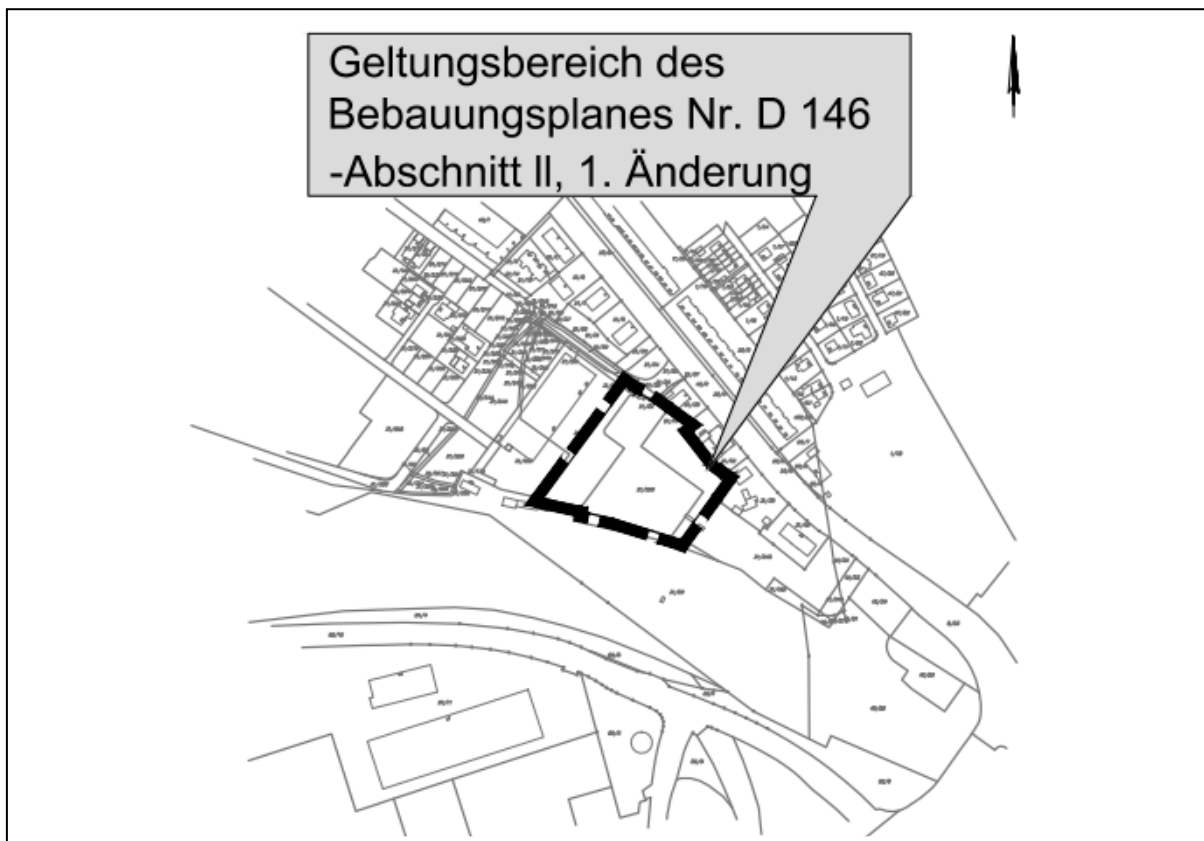


## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. D 146 - Abschnitt II „Eisenbahndock“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

STADTTEIL  
Bereich Eisenbahndock

### BEGRÜNDUNG



#### Fachdienst Stadtplanung

Telefon: 04921 / 87-1416

Telefax: 04921 / 87-10

stadtplanung@emden.de

STADT EMDEN

Ringstraße 38 b

26721 Emden



NWP Planungsgesellschaft mbH  
Postfach 3867  
26028 Oldenburg  
Tel. 0441/971740 – Fax 0441/9717473

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>I</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>3</b>
1	ANLASS DER PLANUNG UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG .....	3
2	GELTUNGSBEREICH .....	5
3	ÜBERGEORDNETE VORGABEN .....	5
3.1	Flächennutzungsplan .....	5
3.2	Bebauungspläne .....	6
3.3	Fachplanungen.....	6
3.4	Umweltbelange .....	7
<b>II</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME (BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG) .....</b>	<b>8</b>
4	NUTZUNGEN UND EINFLÜSSE .....	8
4.1	Gebietscharakteristik; Prägung .....	8
4.2	Äussere verkehrliche Erschliessung .....	8
4.3	Ver- und Entsorgung; sonstige techn. Infrastruktur .....	8
4.4	Emissionen / Immissionen .....	8
<b>III</b>	<b>PLANUNG (AUSWIRKUNGEN; MASSNAHMEN) .....</b>	<b>9</b>
5	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	9
5.1	Art und Mass der baulichen Nutzung, Bauweise .....	9
5.2	Innere verkehrliche Erschliessung .....	9
5.3	Ver- und Entsorgung; sonstige techn. Infrastruktur .....	10
5.4	Grünfestsetzungen .....	10
5.5	Altlastenabgrenzung .....	10
5.6	Kampfmittel .....	10
5.7	Immissionsschutz.....	10
<b>IV</b>	<b>SONSTIGE PLANUNGS-/ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE</b>	
	<b>.....</b>	<b>10</b>
6	FLÄCHENBILANZIERUNG.....	10
7	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEM. § 10 (4) BAUGB .....	11
7.1	Ziel der Bebauungsplanänderung .....	11
7.2	Verfahrensablauf .....	11
7.3	Beurteilung der Umweltbelange .....	11
7.4	Ergebnis der Abwägung, beschlüsse der politischen Gremien .....	11

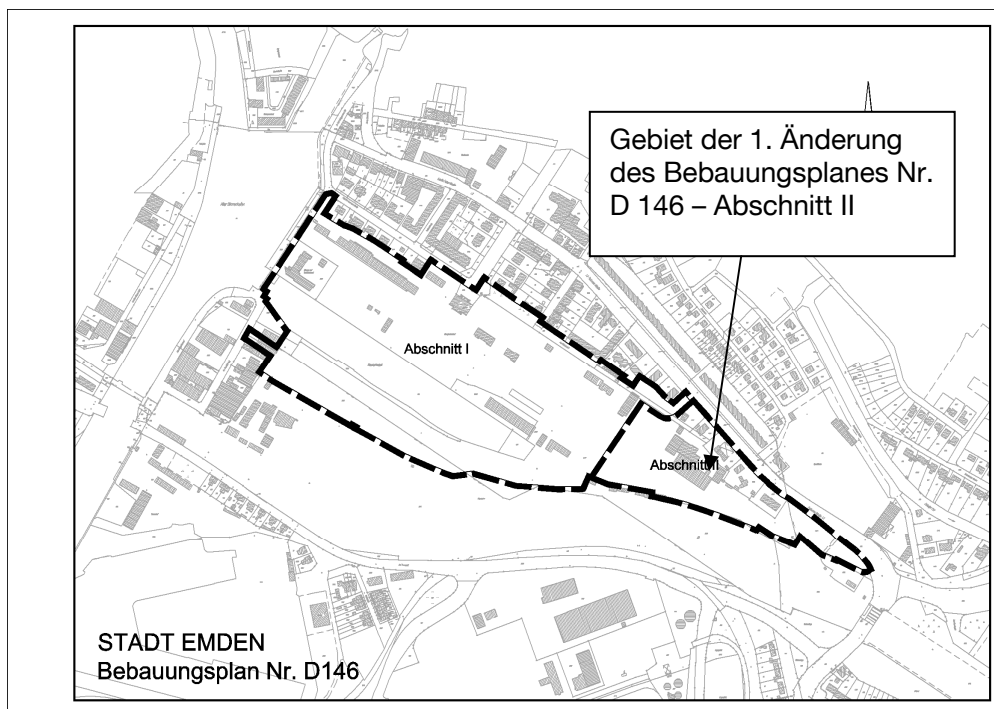


## I RAHMENBEDINGUNGEN

### 1 **ANLASS DER PLANUNG UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG**

Im Jahre 2003 hatte die Stadt Emden einen städtebaulichen Wettbewerb ausgelobt, um das bis dato weitgehend brachliegende Gelände der Deutschen Bahn AG östlich der Straße „Am Eisenbahndock“ bzw. östlich des Binnenhafens einer neuen Nutzung zuzuführen. Die dem Wettbewerbsergebnis zugrundeliegende städtebauliche Konzeption sieht im nordwestlichen Teil des Wettbewerbsgebietes eine lockere und verdichtete Wohnbebauung mit ergänzenden Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen und im Osten ein Nahversorgungszentrum vor. Die Umsetzung der Wettbewerbsergebnisse erfolgte in zwei Teilabschnitten bzw. über zwei Bebauungspläne. Der Bebauungsplan Nr. D 146 Teilabschnitt I wurde für den westlichen Teil, der Bebauungsplan Nr. D 146 Teilabschnitt II wurde für den östlichen Teil erstellt.

Für den Teilabschnitt II wurden Planungsrechte für die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums (Vollsortimenter und kleinere Fachmärkte) und Gewerbe geschaffen. Die Abgrenzung der beiden Teilbereiche ist der nachstehenden Übersicht zu entnehmen. Die Umsetzung der Bebauung und der Erschließungsanlagen ist im Teilabschnitt I zwischenzeitlich weit vorangeschritten. Unmittelbar westlich der geplanten 1. Änderung wurde ein Lebensmittelvollsortimenter errichtet.



Das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. D 146 – Abschnitt II befindet sich südöstlich der Innenstadt von Emden, zwischen der Petkumer Straße (Landesstraße L 2) im Norden und dem Eisenbahngelände bzw. der Eisenbahnstrecke Rheine – Norddeich im



Süden. Das Gebiet dieser 1. Änderung liegt im zentralen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. D 146 – Abschnitt II. Der Bebauungsplan Nr. D 146 –Abschnitt II setzt für den Geltungsbereich dieser 1. Änderung ein Sonstiges Sondergebiete SO „Zentraler Versorgungsbereich“ fest. Innerhalb des Geltungsbereichs dieser 1. Änderung ist die Neuerrichtung eines Hotels geplant. Die im Gebiet dieser 1. Änderung liegenden Flächen stellen sich derzeit als Brachflächen dar. Auf der Basis der vorliegenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Sonstige Sondergebiete „Zentraler Versorgungsbereich“) im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. D 146 – Abschnitt II ist die Errichtung des Hotels nicht zulässig. Daraus ergibt sich das Erfordernis, den Bebauungsplan Nr. D 146 – Abschnitt II zu ändern. Anstelle der Sonstigen Sondergebiete soll im Zuge dieser 1. Änderung ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden. In Gewerbegebieten sind Hotels allgemein zulässig. Zudem soll im Rahmen dieser 1. Änderung die Erschließung der südlich der Tankstelle an der Petkumer Straße gelegenen rückwärtigen Flächen gesichert werden. Dazu wird im Zuge dieser 1. Änderung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger ausgewiesen und die Anbindung an die Straße im Plangebiet hergestellt.

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.

Ein wesentliches Ziel der Sondergebietsausweisung im Ursprungsbebauungsplan war die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes, um die Nahversorgung – auch in Anbetracht der zusätzlichen Wohneinheiten aus dem Baugebiet Eisenbahndock, Teil I - zu verbessern. Dieses Ziel wurde durch die Errichtung des Lebensmittelvollsortimenters bereits erreicht. Für die Ansiedlung weiterer Fachmärkte, wie im Bebauungsplan Nr. D 146 Abschnitt II planungsrechtlich ermöglicht, sieht die Stadt Emden derzeit keinen konkreten Bedarf.

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung im Zuge dieser 1. Änderung werden aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. D 146, Abschnitt II für die östlich angrenzenden Gewerbegebiete übernommen und im Änderungsbereich fortgesetzt.

### **Verfahren**

Auf rechtlicher Grundlage des § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Aufgrund der innerörtlichen Lage und der geplanten Maßnahmen zur Wiedernutzbarmachung von Flächen sind die Grundsätze für eine Innenentwicklung gegeben.

Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens müssen mehrere rechtliche Voraussetzungen erfüllt werden:

- Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur dann aufgestellt werden, wenn die Grundfläche 20.000 qm nicht überschreitet. Die 1. Änderung des Bebauungsplans liegt mit einer Gesamtfläche von 10.000 m<sup>2</sup> deutlich unter dem Schwellenwert.
- Gemäß § 13 a Abs.1 Nr. 2 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz



über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Beide Punkte treffen für das Vorhaben nicht zu.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB sind nach Prüfung der o.g. Kriterien gegeben.

## 2 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. D 146, Abschnitt II, 1. Änderung liegt südöstlich der Innenstadt von Emden. Der Änderungsbereich befindet sich im zentralen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. D 146, Abschnitt II, unmittelbar östlich des Lebensmittelvollsortimenters und seiner Stellplatzfläche sowie südlich der Hermann-Neemann-Straße und der rückwärtigen Grundstücksgrenzen Petkumer Straße Nr. 2 und Nr. 3. Südlich des Änderungsgebietes grenzen Bahnflächen an.

Der Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes, die Lage im Stadtgebiet ist dem Übersichtsplan zu entnehmen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 9.720 m<sup>2</sup>.

## 3 ÜBERGEORDNETE VORGABEN

### 3.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Für die kreisfreie Stadt Emden ersetzt der Flächennutzungsplan das Regionale Raumordnungsprogramm.

Die Flächen der 1. Änderung stellt der wirksame Flächennutzungsplan als Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ dar. Der Flächennutzungsplan soll daher gemäß § 13a (2) BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Östlich an den Änderungsbereich angrenzend werden gewerbliche Bauflächen, westlich angrenzend ebenfalls Sonstige Sondergebiete „Einzelhandel“ dargestellt. Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans können dem nachstehenden Ausschnitt entnommen werden:

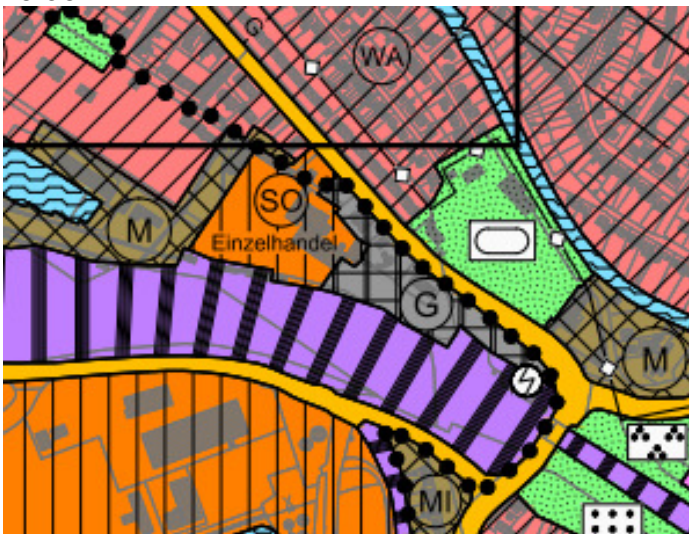


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Emden



### 3.2 BEBAUUNGSPLÄNE

Für das Gebiet dieser 1. Änderung liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. D 146, Abschnitt II vor. Er ist seit dem Jahr 2010 rechtskräftig und geht in westlicher und östlicher Richtung über den Geltungsbereich dieser 1. Änderung hinaus. Für den Bereich dieser 1. Änderung und die westlich angrenzenden Flächen setzt er Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Zentraler Versorgungsbereich“ fest. Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete sind ein Vollsortimenter mit max. 1.300 qm VK oder ein Lebensmitteldiscounter mit maximal 900 qm VK und 2 Fachmärkte bis maximal insgesamt 1.000 qm Verkaufsnutzfläche mit nachversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig.

Die Sondergebiete sind hinsichtlich der zulässigen Emissionen kontingentiert. Für den nordöstlichen Bereich wird ein Emissionskontingent von 57,0 dB(A) tags und 42,0 dB(A) nachts und für den südwestlichen Teil ein Emissionskontingent von 56,0 dB(A) tags und 41,0 dB(A) nachts ausgewiesen. Zudem werden eine abweichende Bauweise, eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,8 festgesetzt. Die maximal zulässige Gesamthöhe wird auf 12 m begrenzt.

Für die östlich angrenzenden Gewerbegebiete werden eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,8, eine maximal zulässige Gesamthöhe von 12 m bzw. 14 m sowie eine offene Bauweise ausgewiesen.

Westlich an den Bebauungsplan Nr. D 146, Abschnitt II grenzt der Bebauungsplan Nr. D 146, Abschnitt I, Bereich Eisenbahndock an. Er ist seit dem 19.07.2006 rechtsverbindlich. Für den Bebauungsplan wurden zwei Änderungsverfahren durchgeführt.

### 3.3 FACHPLANUNGEN

#### Sanierungsvorplanung

Durch die ehemalige gewerbliche Nutzung als Bahngelände ist im gesamten Bereich zwischen der vorhandenen Bebauung südlich der Petkumer Straße und der Bahnstrecke mit Altablagerungen zu rechnen. Daher wurden im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. D 146, Abschnitt II orientierende Untersuchungen vorgenommen.

Die Auswertung der orientierenden Untersuchungen und der vorliegenden Bodenproben hatte ergeben, dass im Bereich einer ehemaligen Tankstelle und eines Parkplatzes sowie im Bereich der Güterwaggonhalle Verdachtsflächen liegen. Die Untersuchung der Altablagerungen erfolgte durch das Büro de Vries. Für den Bebauungsplan D 146 Abschnitt II liegt eine Sanierungsvorplanung<sup>1</sup> vor.

Die belasteten Flächen, auf denen eine Altlastensanierung erforderlich ist, werden in der 1. Änderung der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 5, Ziffer 3 BauGB entsprechend des Anhanges 11a der Sanierungsvorplanung gekennzeichnet. Die Erstellung der Sanierungspläne gemäß § 13 BBodSchG und die Festlegung der Sanierungsmaßnahmen erfolgt bei konkreter Objektplanung und den entsprechenden Baugenehmigungsverfahren.

---

1 Sanierungsvorplanung für das Modul Boden im Bereich des Eisenbahndocks Emden, Bebauungsplan D 146 II, Ingenieurbüro IDV GbR, März 2009



### Bodendenkmäler

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler im Plangebiet. Sollten jedoch bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Bodenaltertümer festgestellt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Ostfriesischen Landschaft zu melden.

### Lärmschutzgutachten

Zur Prüfung der Auswirkungen des Verkehrslärms und des Gewerbelärms wurde im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. D 146, Abschnitt II, ein Lärmschutzgutachten vom Büro Zech aus Lingen erstellt. Der Schallgutachter hat seine damaligen gutachterlichen Aussagen im Vorfeld dieser 1. Änderung in Hinblick auf mögliche Konsequenzen aufgrund der Änderung der Art der zulässigen Nutzungen überprüft.

Sonstige Planungen, die bei der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes D 146 Abschnitt II zu beachten wären, sind nicht bekannt.

## **3.4 UMWELTBELANGE**

Im beschleunigten Verfahren ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Die Planung hat keine Auswirkungen auf die Umweltbelange, da das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert wird und keine zusätzlichen lärmintensiveren Nutzungen erzeugt werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerstädtischen, in der Vergangenheit bereits baulich genutzten Bereich, der sich derzeit als Brachfläche darstellt.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. D 146 wird die Grundflächenzahl nicht verändert und bleibt bei 0,6 festgesetzt, so dass keine Versiegelungen über das derzeit bereits zulässige Maß hinaus ermöglicht werden. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird damit durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht erhöht. Aufgrund der Regelung bezüglich der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB und der hier vorliegenden Bedingungen des innerörtlichen, weitgehend bebauten Bereiches sind Eingriffe darüber hinaus auch nicht ausgleichspflichtig.

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für die besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Gehölze sind bei Durchführung der Planung nicht betroffen, so dass eine Betroffenheit von gehölzbrütenden Vogelarten oder Fledermausquartieren nicht zu erwarten ist. Aufgrund der angrenzenden bestehenden Siedlungsnutzungen und Straßen als Begrenzung sind Arten des Offenlandes nicht zu erwarten.

Eine Betroffenheit anderer Artengruppen ist aufgrund der Lage und Ausprägung der Planfläche ebenfalls auszuschließen.



Fazit: Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes sind nicht geeignet, die Umsetzung der Planung dauerhaft zu hindern.

Belange von Natur und Landschaft stehen dieser 1. Änderung somit nicht entgegen.

## **II BESTANDSAUFNAHME (BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG)**

### **4 NUTZUNGEN UND EINFLÜSSE**

#### **4.1 GEBIETSCHARAKTERISTIK; PRÄGUNG**

Das Plangebiet liegt im südlichen Anschluss an das Stadtzentrum. Der Änderungsbereich stellt sich derzeit als Brachfläche dar. Westlich grenzt ein Lebensmittelvollsortimenter an. Dem Einzelhandelsgebäude sind östlich Stellplatzflächen zugeordnet. Nördlich an das Änderungsgebiet grenzen eine Tankstelle und ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung an. Südlich des Änderungsbereiches befinden sich Eisenbahnflächen bzw. die Bahnstrecke Rheine – Norddeich.

#### **4.2 ÄUSSERE VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG**

Das Plangebiet liegt südlich der Landesstraße L 2 (Petkumer Straße), die eine Verbindung zwischen der Innenstadt Emden und der Bundesstraße B 210 darstellt. In Richtung Osten ist ein Anschluss an die Autobahn A 31 (Anschlussstelle Emden-Ost) vorhanden. Das Gebiet der 1. Änderung ist ausgehend von der L 2 über die von der L 2 abzweigende Hermann-Neemann-Straße erschlossen. Die Hermann-Neemann-Straße stellt eine Verbindung zum Abschnitt I bzw. zu den Neubaugebieten westlich des Lebensmittelvollsortimenters her.

#### **4.3 VER- UND ENTSORGUNG; SONSTIGE TECHN. INFRASTRUKTUR**

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die 1. Änderung nicht tangiert. Auf den Ursprungsbebauungsplan wird verwiesen.

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes D 146 Abschnitt I Eisenbahndock wurde seitens der Zentralen Polizeidirektion Hannover – Kampfmittelbeseitigung – mitgeteilt, dass der gesamte Geltungsbereich durch Kampfmittel belastet sein könnte. Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes D 146 wurde eine Bombardierung/Kriegseinwirkung festgestellt und daher Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen. Vorsorglich wird eine Kennzeichnung im Hinblick auf den Kampfmittelverdacht aufgenommen und textlich festgesetzt, dass im Vorfeld vorzunehmender Tiefgründungen eine Kampfmittelüberprüfung durchzuführen ist.

#### **4.4 EMISSIONEN / IMMISSIONEN**

Die Flächen im Änderungsgebiet sind durch Verkehrslärm von der Petkumer Straße und durch Lärm vom Schienenverkehr der Bahnstrecke Rheine – Norddeich vorbelastet. Durch den Lebensmittelvollsortimenter bzw. die Stellplatzanlagen und den Andienungsverkehr ist mit Gewerbelärm zu rechnen.





Auf Ebene des Ursprungsbebauungsplanes wurde daher ein schalltechnisches Gutachten über die Verkehrs- und Gewerbelärmsituation vom Büro Zech aus Lingen<sup>2</sup> erstellt. Die Lärmuntersuchung umfasste u.a. eine Gewerbelärmkontingentierung zur Festsetzung von Emissionskontingenten unter Berücksichtigung der Vorbelastung aus den bestehenden südlichen Industriefenengebieten und eine Ermittlung und Beurteilung der Verkehrslärmimmission innerhalb des Plangebietes.

Der Schallgutachter wurde im Zuge dieser 1. Änderung um Einschätzung gebeten, ob eine Überarbeitung des damaligen Lärmgutachtens aufgrund der Änderung der festgesetzten Art der baulichen Nutzung erforderlich wird.

Der Schallgutachter hat mit Schreiben vom 13.03.2015 mitgeteilt, dass eine Übernahme der festgesetzten Emissionskontingente ohne weitere Änderungen möglich sei, da diese unter Berücksichtigung der Gewerbelärmvorbelastung und der benachbarten Bereich bereits optimiert worden waren. Eine Optimierung der schalltechnischen Belange sollte erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Hinblick auf die konkrete Vorhabenumsetzung erfolgen.

### **III PLANUNG (AUSWIRKUNGEN; MASSNAHMEN)**

#### **5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

##### **5.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE**

Zur planungsrechtlichen Absicherung des geplanten (Hotelneubaus wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 (9) BauNVO ist im Gewerbegebiet das ausnahmsweise zulässige betriebsbezogene Wohnen gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO nur dann zulässig, wenn für den Einzelfall unter Berücksichtigung optimierter Gebäudestellungen ein Schallschutzkonzept mit entsprechendem Nachweis erbracht wurde.

Das Maß der baulichen Nutzung wird aus dem Ursprungsplan zu den östlich angrenzenden Gewerbegebieten übernommen. Festgesetzt werden eine Grundflächenzahl von 0,6, eine Geschossflächenzahl von 1,8 und eine offene Bauweise. Die Gebäudehöhe wird auf 12 m begrenzt. Untere Begrenzung für die Bemessung der Gebäudehöhe ist der dem Baugrundstück am nächsten gelegene Punkt der Petkumer Straße.

##### **5.2 INNERE VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG**

Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an die Hermann-Neemann-Straße an. Die Erschließung des Änderungsbereichs ist damit sichergestellt. Zudem wird am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in 6 m Breite zugunsten der Anlieger festgesetzt. 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 östlich angrenzenden Gewerbefläche (Score-Flächen), die von der Bahn mit dem Wegerecht übernommen wurden. Eine direkte

---

2 Zech Ingenieurgesellschaft Hessenweg 38, 49809 Lingen, Schalltechnische Stellungnahme Nr. LL2245.2/01 vom 21.10.2008 und Schalltechnischer Bericht Nr. LL2245.1/05 vom 13.01.2009



Anbindung dieser Flächen an die Petkumer Straße ist nicht möglich, da eine Erschließung über die Tankstelle nicht beabsichtigt ist.

### **5.3 VER- UND ENTSORGUNG; SONSTIGE TECHN. INFRASTRUKTUR**

Durch die Änderung des Bebauungsplans sind keine Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung und die technische Infrastruktur zu erwarten.

### **5.4 GRÜNFESTSETZUNGEN**

Die Grünfestsetzungen werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Bei der Anlage von Stellplätzen ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB pro 6 Stellplätze ein Baum mit einem Stammumfang von 12-14 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume können in die Stellplatzanlagen integriert oder randlich angeordnet werden.

Am südlichen Rand des Änderungsbereiches wird entsprechend eine private Grünfläche ausgewiesen und mit Pflanzgebot überlagert.

Auf der privaten Grünfläche sind gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB zur Entwicklung eines Siedlungsrandes Laub-Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze haben dem Merkblatt über die Pflanzabstände vom Gleis bei der Bepflanzungen von Bahnanlagen zu entsprechen. Geeignete Arten werden in den textlichen Festsetzungen aufgeführt. Die Anlage eines Walles in der Anpflanzungsfläche ist zulässig.

### **5.5 ALTLASTENABGRENZUNG**

Die belasteten Flächen, auf denen eine Altlastensanierung erforderlich ist, werden in der 1. Änderung der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 5, Ziffer 3 BauGB entsprechend des Anhanges 11a der Sanierungsvorplanung gekennzeichnet.

### **5.6 KAMPFMITTEL**

Vorsorglich wird eine Kennzeichnung im Hinblick auf den Kampfmittelverdacht aufgenommen und textlich festgesetzt, dass im Vorfeld vorzunehmender Tiefgründungen eine Kampfmittelüberprüfung durchzuführen ist.

### **5.7 IMMISSIONSSCHUTZ**

Die Stadt Emden hat die bislang im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz unverändert in dieser 1. Änderung übernommen. Festgesetzt werden entsprechend passive Schallschutzmaßnahmen der Lärmpegelbereiche V und IV sowie eine Festsetzung zu schallgedämpften Lüftungssystemen. Außerdem werden Emissionskontingente sowie ein Zusatzkontingent ausgewiesen.

## **IV SONSTIGE PLANUNGS-/ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE**

### **6 FLÄCHENBILANZIERUNG**

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 9.720 m<sup>2</sup>. Davon wurden ca. 9.400 qm als Gewerbegebiet und ca. 320 qm als private Grünfläche ausgewiesen.



## 7 ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEM. § 10 (4) BAUGB

Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### 7.1 ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Ziel dieser 1. Änderung ist durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hotels zu schaffen.

### 7.2 VERFAHRENSABLAUF

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB an der Planung erfolgte durch eine öffentliche Auslegung vom 18.05.2015 bis 05.06.2015 im Rathaus.

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB an der Planung erfolgte mit Schreiben vom 18.05.2015 und wurde befristet bis zum 15.06.2015.

Nach der Abwägung der Stellungnahmen wird die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. D 146, Abschnitt II, 1. Änderung nebst Begründung gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Emden als Satzung beschlossen.

### 7.3 BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE

Umweltbelange sind nicht betroffen.

### 7.4 ERGEBNIS DER ABWÄGUNG, BESCHLÜSSE DER POLITISCHEN GREMIEN

Abwägung nach der Betroffenenbeteiligung:

Die Stadt Emden hat eine Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB und eine Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB durchgeführt.

Von **privater Seite** wurde in der Beteiligung nach § 13 (2) Nr. 3 i. V. mit § 3 (2) BauGB eine Stellungnahme abgegeben.

### Jan-Hermann Boomgaarden, Cornelia Boomgaarden , Hendrik Boomgaarden

Die Hinweise zur **räumlichen Lage** des Grundstücks sowie zur Historie werden zur Kenntnis genommen. 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.



Die Hinweise zur **Entwicklung des Gebietes** und zum Rückbau der Bahnbetriebsanlagen werden zur Kenntnis genommen. Die Rückbaumaßnahmen sind jedoch nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanänderung.

Die Hinweise zum **Informationsfluss** in Bezug auf die Entwicklung des Gebietes und den Rückbau der Bahnbetriebsanlagen werden zur Kenntnis genommen. Der Informationsfluss ist jedoch nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanänderung.

Die Hinweise zur **Vorbelastung durch Verkehrslärm und Gewerbelärm** werden zur Kenntnis genommen. Die Auswirkungen durch Verkehrslärm sind durch die Abwägung im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. D 46 II abschließend geregelt. Hier sind entsprechend Lärmschutzmaßnahmen zum Verkehrslärm von der Petkumer Straße und von der Bahn festgesetzt. Die Regelung des gewerblichen Schallschutzes erfolgt durch die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegte Emissionskontingentierung. Durch die Kontingente werden die benachbarten Schutzansprüche sichergestellt. Bei einer Überschreitung der Kontingente können zusätzliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, die bauordnungsrechtlich zu regeln sind. 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.

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 und die Festsetzungen zum Verkehrslärm werden unverändert in die Planänderung übernommen, so dass sich diesbezüglich keine neue Betroffenheit ergibt.

Die Hinweise zu den bisherigen **Abschirmungen** gegenüber Verkehrs- und Gewerbelärm werden zur Kenntnis genommen. 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.

Die Hinweise zum Wegfall der **Tischlerei als Schallschutz** werden zur Kenntnis genommen. Die hieraus entstehenden Auswirkungen sind jedoch nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanänderung. 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 bauordnungsrechtlich zu klären.

Die Hinweise zum geplanten **Hotelbetrieb mit Parkplatz- und Zu- und Abgangsverkehr** werden zur Kenntnis genommen. 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. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Änderungsbereich derzeit noch 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. In diesem Zusammenhang wird auf die o.g. Regelungen zur Sicherung des Lärmschutzes und die reduzierten Schutzansprüche der Einwender verwiesen.

Die Hinweise zur Pressemitteilung in Bezug auf die **Erweiterung des EDEKA-Marktes und mögliche Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe** werden zur Kenntnis genommen.

Die **Erweiterung des Edeka-Marktes** ist nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanänderung. Die Zulässigkeit des Einzelhandels und die Festsetzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist im rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. D 146 II abschließend geklärt. Die Hinweise werden daher zur Kenntnis genommen. 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.

Die geplante **Nutzung des Hotelbetriebes** im Änderungsbereich ist in der Begründung erläutert. 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. 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 konkrete Objektplanung ist nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanänderung, da auch der Änderungsbereich angebotsbezogen ist. Das konkrete Vorhaben wird erst in der Baugenehmigung vorgelegt.

Eine **Erweiterung der gewerblichen Nutzungen** außerhalb des Änderungsbereichs ist nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanänderung. Die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe im Änderungsbereich und auf den übrigen Flächen des Bebauungsplangebietes ist im Grundsatz zulässig, sofern die Emissionskontingente nicht überschritten werden. 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. Eine gewerbliche Nutzung des Geländes ist bereits nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig. Eine Beschränkung der Arten der zulässigen Gewerbebetriebe ist nicht zwingend erforderlich. Durch die Festsetzungen der Emissionskontingente ist der Störgrad ausreichend geregelt.

Die **Nutzungen außerhalb des Änderungsbereichs** sind nicht Gegenstand dieser Planung. Die benachbarten Schutzansprüche sind durch Emissionskontingente im Bebauungsplan ausreichend sichergestellt.



Der Hinweis zur angrenzenden **Tankstelle** wird zur Kenntnis genommen. 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. Eine Erweiterung der Tankstelle ist nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanänderung. Die Erschließung der Tankstelle ist über die Petkumer Straße gesichert. 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.

Bei dem **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** handelt es sich um ein bestehendes Wegerecht, das in diese Änderung nur nachrichtlich übernommen wurde. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit 6 m Breite ist zugunsten der Anlieger festgesetzt und damit ausreichend bestimmt. Das Wegerecht sichert die Erschließung der östlich angrenzenden Gewerbefläche (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 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 Gewerbegrundstücks außerhalb des Änderungsbereichs. Da es sich um einen Angebotsplan handelt, kann in Bezug auf die künftige gewerbliche Nutzung dieser Fläche noch keine Aussage gemacht werden. Durch die Schallkontingentierung sind jedoch die benachbarten Schutzansprüche gesichert. Der anlagenbezogene Verkehr ist beim Nachweis des Schallschutzes zu berücksichtigen.

### **Ergebnis der Abwägung**

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.

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.

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.

Für die **Fachbehördenbeteiligung** wurden 37 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Hiervon haben 12 eine Stellungnahme abgegeben.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 13 (3) Nr. 3 i. V. mit § 4 (2) BauGB sind 2 Stellungnahmen von Träger öffentlicher Belange eingegangen, die von der Planung nicht berührt werden. Dieses sind folgende Träger:

- ExxonMobil Production Deutschland GmbH
- PLEdoc GmbH

6 Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass die keine Bedenken gegen die Planänderung haben. Dieses sind folgende Träger:

- Stadt Emden, FD Umwelt
- Stadt Emden, FD Bauaufsicht
- Stadt Emden, FD Stadtplanung
- Stadt Emden, FD Gewerbe- und Gaststättenrecht
- IHK für Ostfriesland und Papenburg
- Kabel Deutschland

Zudem liegen 4 Stellungnahmen mit Anregungen vor. Folgende Anregungen und Hinweise wurden vorgetragen:

#### **LGLN, Regionaldirektion** Hameln-Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst)

Die Hinweis zur Zuständigkeit der Gefahrenabwehr und zur Ermittlung der Gefahrenabschätzung werden zur Kenntnis genommen. 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.

#### **Stadt Emden, FD Bauaufsicht / Untere Denkmalschutzbehörde**

Die Hinweise zum Umgang mit Bodenfunden werden zur Kenntnis genommen. 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.

#### **Ostfriesische Landschaft**, Archäologischer Dienst und Forschungsinstitut

Der Hinweis zum Umgang mit Bodenfunden wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zu den Bodenfunden ist auf der Planzeichnung bereits enthalten.

#### **Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Nord**

Der Hinweis zur Zuständigkeit der betroffenen Belange wird beachtet.

Die Bedenken in bezüglich der gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen werden wie folgt berücksichtigt: Der Änderungsbereich wird angepasst; 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. Der als gewidmete Bereich im Südwesten des Plangebietes (gestrichelt gekennzeichnet) 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.

Der Hinweis zu den bahnbetrieblichen Immissionen wird zur Kenntnis genommen. 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 einzustellender 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.

Die Hinweise zu den Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu den Bahnbetriebsanlagen werden beachtet. 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. Die abschließende Regelung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.





Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. D 146 Abschnitt II nebst Begründung wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Emden,

Leiter FD Stadtplanung

Stadtbaurat

