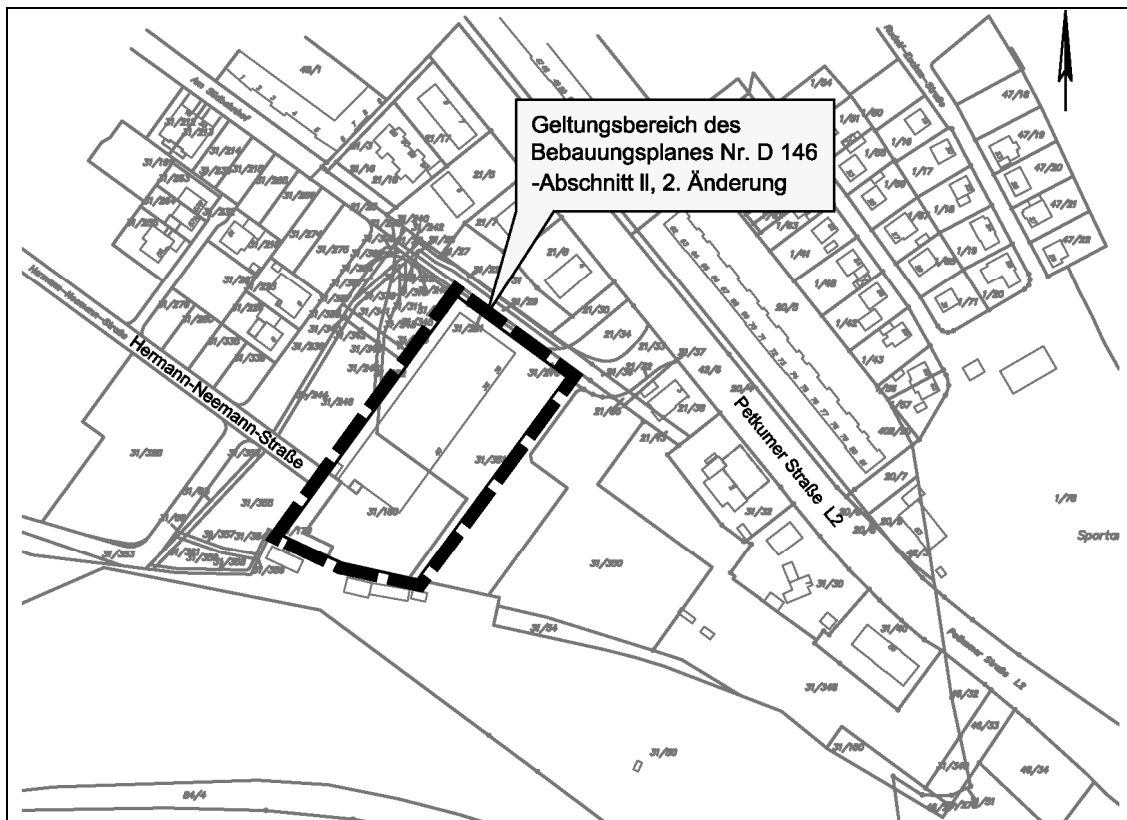


2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. D 146 - Abschnitt II
„Eisenbahndock“
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB
Erneute Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB
STADTTTEIL
Bereich Eisenbahndock

BEGRÜNDUNG



Übersichts-
plan

Fachdienst 361 Stadtplanung, Datum: 19. Dezember 2016

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

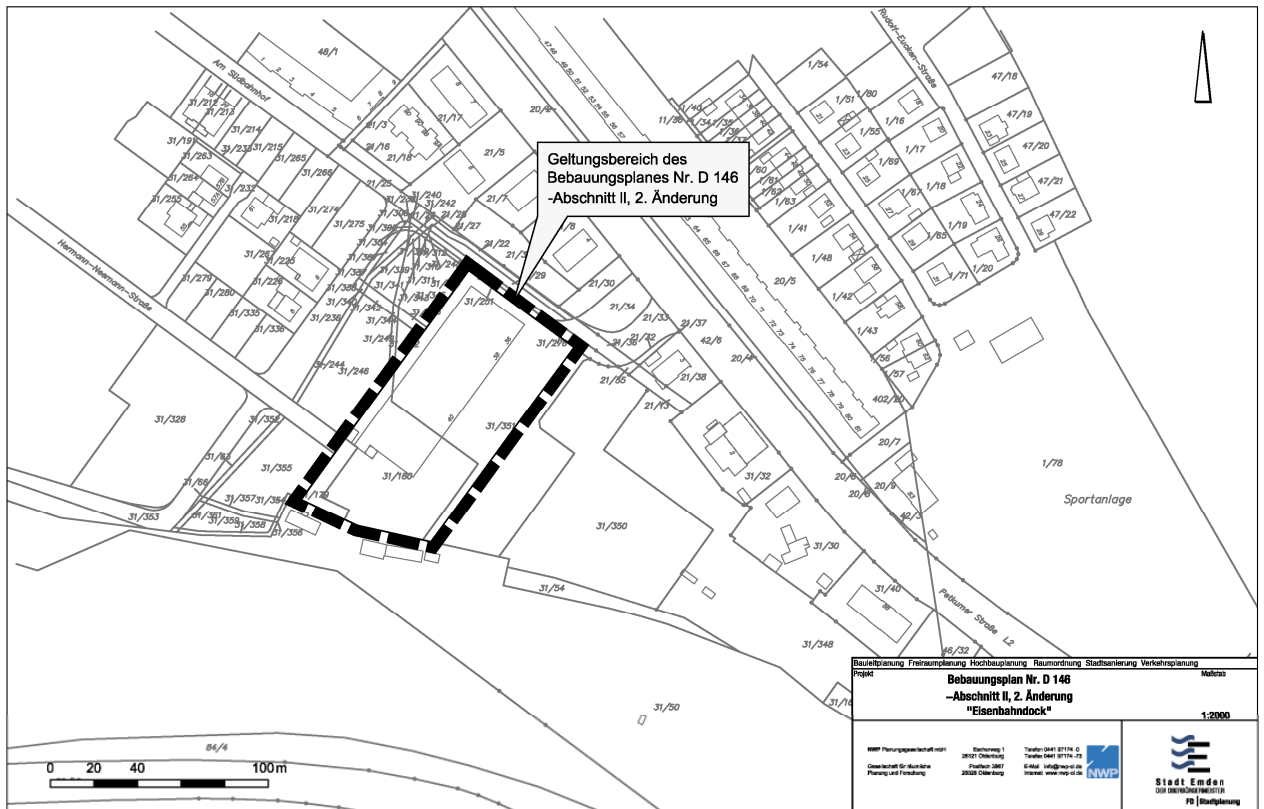
26028 Oldenburg

Tel. 0441/97 1740 – Fax: 0441/97 174-73

INHALTSVERZEICHNIS

I	RAHMENBEDINGUNGEN	4
1	ANLASS DER PLANUNG UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG	4
2	GELTUNGSBEREICH	6
3	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	7
3.1	Flächennutzungsplan.....	7
3.2	Bebauungspläne.....	7
3.3	Fachplanungen	8
3.4	Umweltbelange	8
II	BESTANDSAUFNAHME (BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG)	9
4	NUTZUNGEN UND EINFLÜSSE	9
4.1	Gebietscharakteristik; Prägung.....	9
4.2	Äußere verkehrliche Erschließung.....	10
4.3	Ver- und Entsorgung; sonstige technische Infrastruktur.....	10
4.4	Emissionen/Immissionen	10
III	PLANUNG (AUSWIRKUNGEN; MASSNAHMEN)	11
5	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	11
5.1	Art und Mass der baulichen Nutzung, Bauweise.....	11
5.2	Innere verkehrliche Erschliessung	11
5.3	Ver- und Entsorgung; sonstige technische Infrastruktur.....	11
5.4	Altlastenabgrenzung	11
5.5	Kampfmittel	11
5.6	Immissionsschutz	11
IV	SONSTIGE PLANUNGS-/ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE	12
6	PRÜFUNG DER EINZELHANDELSVERTRÄGLICHKEIT	12
7	FLÄCHENBILANZIERUNG.....	16
8	ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10 (4) BAUGB	16
8.1	Ziel der Änderung des Bebauungsplanes.....	16
8.2	Verfahrensablauf.....	16
8.3	Beurteilung der Umweltbelange.....	17
8.4	Ergebnis der Abwägung, Beschlüsse der politischen Gremien	17

GELTUNGSBEREICH



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 A. Sondergebiet „Zentraler Versorgungsbereich Eisenbahndock“

Das Sondergebiet dient zu Zwecken der Nahversorgung der Bevölkerung aus dem Einzugsgebiet Bebauungsplan Nr. D 146 I und dem östlichen Stadtgebiet.

1.1 Folgende Einzelhandelsnutzungen sind zulässig:

- ein Vollsortimenter mit maximal **1.865 m²** Verkaufsfläche (incl. Backshop)
- Fachmärkte/Shops mit insgesamt maximal **170 m²** Verkaufsfläche

1.2 Zulässig sind Einrichtungen für Büros und Dienstleistungen.



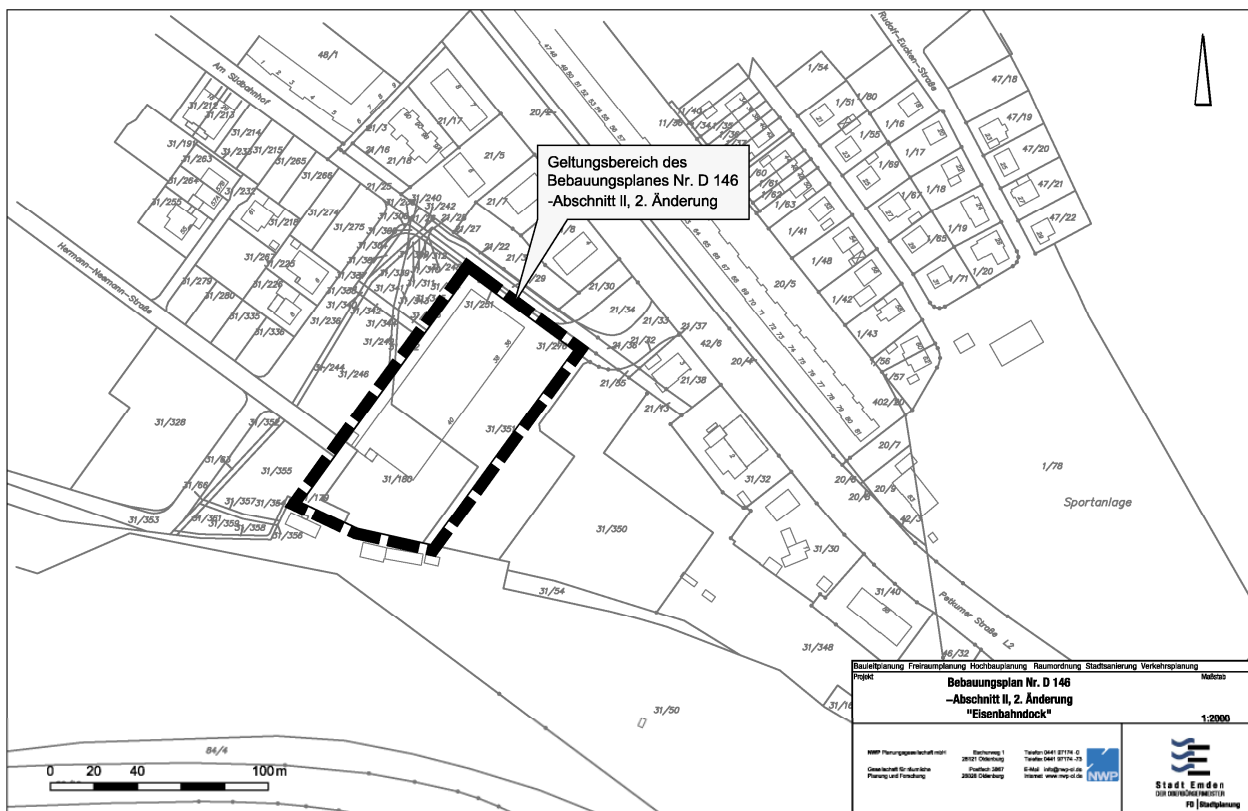
BEGRÜNDUNG:

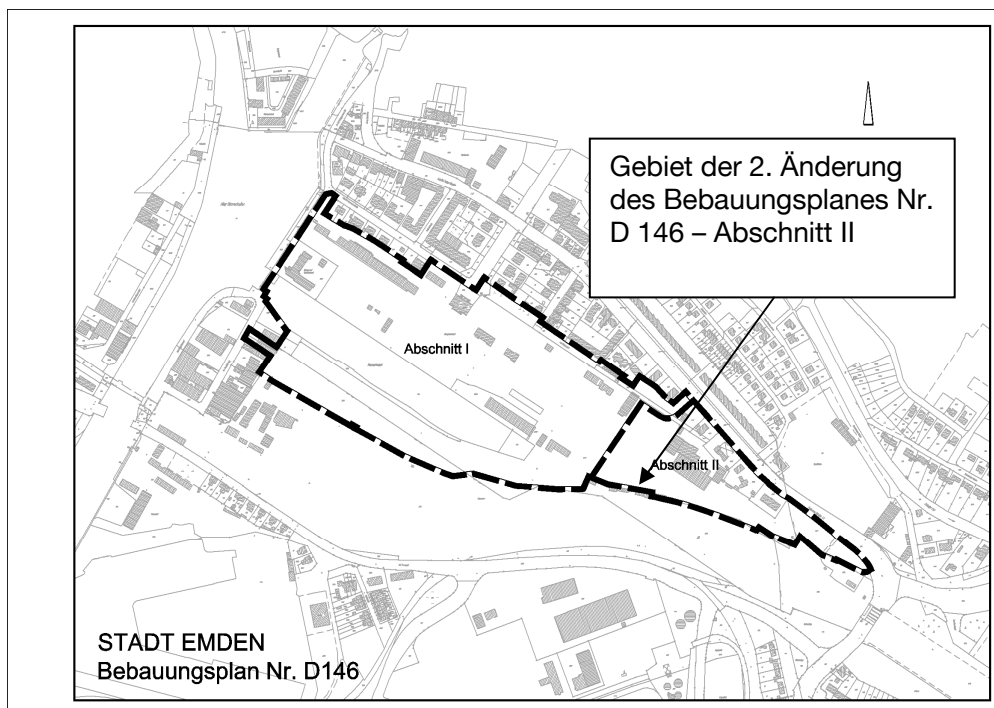
I RAHMENBEDINGUNGEN

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 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 erfolgt, im Teilbereich II ist am westlichen Rand ein EDEKA-Markt entstanden.





Das Gebiet der 2. 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 2. Änderung liegt am westlichen Rand des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. D 146 – Abschnitt II. Der Bebauungsplan Nr. D 146 – Abschnitt II hat ein Sonstiges Sondergebiete SO mit der Zweckbestimmung „Zentraler Versorgungsbereich“ festgesetzt. Diese Festsetzung gilt auch für den hier vorliegenden Bereich, Änderungen sind dafür nicht notwendig. Im Rahmen einer 1. Änderung wurde für den südöstlich angrenzenden Bereich die Neuerrichtung eines Hotels geplant.

Die im Gebiet dieser 2. Änderung liegenden Flächen sind derzeit bereits durch einen Verbrauchermarkt geprägt. Die dazugehörigen Stellplätze befinden sich südöstlich angrenzend.

Die geplante 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. D 146 Abschnitt II mit der Ausweitung der Verkaufsflächen passt sich in die Konzeption für das Gesamtgebiet ein. Mit der 2. Änderung wird allein die zulässige Verkaufsfläche vergrößert, die textlichen Festsetzungen werden dazu angepasst.

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. Die nunmehr geplante Erweiterung der Verkaufsflächenstruktur auf zukünftig insgesamt 2.035 m² soll in erster Linie die heutigen Standards des Unternehmens abbilden. Dazu gehört im Wesentlichen die größere Angebotstiefe im Lebensmittelsegment. Die geplante Gesamtverkaufsfläche dient vor allem einer weiteren Optimierung der Wirtschaftlichkeit des Nahversorgers, was wiederum zur langfristigen Sicherung des Betriebes dient. Zudem soll die Lagersituation verbessert werden.



In diesem Zusammenhang sollen auch ein Backshop, ein Blumenfachgeschäft und ein Zeitschriftenkiosk (Blumen und Zeitschriften auf einer maximalen Verkaufsfläche von 170 m² insgesamt in den Markt integriert werden.

Die übrigen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung im Zuge dieser 2. Änderung sind nicht zu verändern.

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 m² nicht überschreitet. Die 2. Änderung des Bebauungsplans liegt mit einer Gesamtfläche von ca. 7.300 m² 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. Da mit dem Vorhaben eine Verkaufsfläche von insgesamt 2.035 m² ermöglicht werden soll, ist gemäß § 3 c Satz 1 und 2 UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Nummer 18.6.2 der Anlage 1 zum UVPG durchzuführen. Die Vorprüfung ist erfolgt, sie ist im Anhang dokumentiert. Es konnte eine Verträglichkeit nachgewiesen werden.
- Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Dieser Punkt trifft 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 und betrifft die baulichen Anlagen des Lebensmittelvollsortimenters südlich der Arthur-Engler-Straße.

Der Geltungsbereich ist der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 7.300 m².



3 ÜBERGEORDNETE VORGABEN

3.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

Die Flächen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. D 146 – Abschnitt II vor stellt der wirksame Flächennutzungsplan als Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ dar. Die Änderung des Bebauungsplanes ist also aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes können dem nachstehenden Ausschnitt entnommen werden:

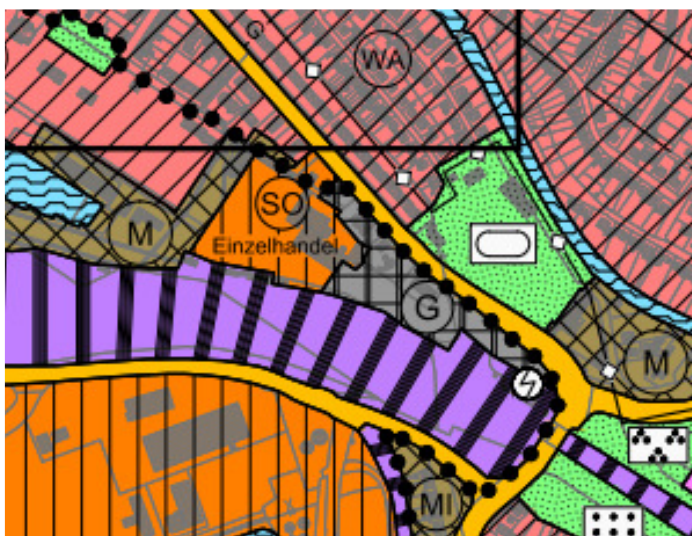


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Emden

3.2 BEBAUUNGSPLÄNE

Für das Gebiet dieser 2. Änderung liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. D 146 – Abschnitt II vor. Er ist seit dem Jahr 2010 rechtskräftig. Für den Bereich dieser 2. Änderung setzt er Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Zentraler Versorgungsbereich“ fest. Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete sind ein Vollsortimenter mit maximal 1.300 m² VK oder ein Lebensmitteldiscounter mit maximal 900 m² VK und zwei Fachmärkte bis maximal insgesamt 1.000 m² Verkaufsnutzfläche mit nachversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig.

Das Sondergebiet ist hinsichtlich der zulässigen Emissionen kontingentiert. Für diesen Teil des Plangebietes ist ein Emissionskontingent von 57,0 dB(A) tags und 42,0 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.

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 Sanierungsvorplanung¹ 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 Anhang 11a der Sanierungsvorplanung gekennzeichnet. Die Erstellung der Sanierungspläne gemäß § 13 BBodSchG und die Festlegung der Sanierungsmaßnahmen erfolgen bei konkreter Objektplanung und den entsprechenden Baugenehmigungsverfahren.

Bodendenkmäler

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler im Plangebiet. Sollten jedoch bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Bodentalertümer 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. Durch die erweiterte Nutzung ist keine Änderung des Lärmgutachtens erforderlich, weil der Parkplatz nicht verändert oder erweitert wird und im bestehenden Gutachten schon der Stellplatzbereich für eine Verkaufsfläche von 3.000 m² vollständig berücksichtigt gewesen war. Diese Verkaufsflächengröße wird weiterhin nicht erreicht.

Sonstige Planungen, die bei der vorliegenden 2. 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.

Schutzgebiete und geschützte Bereiche sind nicht vorhanden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerstädtischen Bereich, der auch in der Vergangenheit bereits baulich genutzt wurde. Auch besteht bereits der Verbrauchermarkt mit vorgelagerten Stellplätzen und auch der Erweiterungsbereich ist durch Versiegelungen der Grundfläche bestimmt.

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



Planungsrechtlich unterliegt der Bereich den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. D 146 – Abschnitt II „ Eisenbahndock“ als Sonstiges Sondergebiet.

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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. D 146 Abschnitt II wird die Grundflächenzahl nicht verändert und bleibt bei 0,6 festgesetzt, sodass keine Versiegelungen über das derzeitig bereits zulässige Maß hinaus ermöglicht werden. Auch erfolgt die bauliche Erweiterung innerhalb der Baugrenzen des Ursprungsplanes. Es ist somit weder eine Erhöhung der Ausnutzungsziiffern noch der Baufläche vorgesehen.

Auswirkungen in Natur und Landschaft werden damit durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht vorbereitet, ein Eingriff liegt nicht vor. 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, sodass eine Betroffenheit von gehölzbrütenden Vogelarten oder Fledermausquartieren nicht zu erwarten ist. Auch sind aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang mit angrenzenden bestehenden Siedlungsnutzungen und Straßen sowie der Bahn als Begrenzung keine Arten des Offenlandes zu erwarten.

Vorkommen anderer artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen sind 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 2. 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 überwiegend durch den Verbrauchermarkt bereits bebauter Bereich dar. Die Erweiterung des Gebäudes erfolgt derzeit. Dem Einzelhandelsgebäude sind östlich Stellplatzflächen zugeordnet. Nordwestlich an das Änderungsgebiet grenzt Wohnbebauung an. Südlich des Änderungsbereiches befinden sich Eisenbahnflächen bzw. die Bahnstrecke Rheine – Norddeich.



4.2 ÄUSSERE VERKEHRLICHE ERSCHLISSUNG

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 2. Änderung ist ausgehend von der L 2 über die von der L 2 abzweigende Arthur-Engler-Straße erschlossen. Die Arthur-Engler-Straße stellt eine Verbindung zum Abschnitt I bzw. zu den Neubaugebieten westlich des Lebensmittelvollsortimenters her.

4.3 VER- UND ENTSORGUNG; SONSTIGE TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden von der 2. 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 wurde im Ursprungsplan 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 der Ebene des Ursprungsbebauungsplanes wurde daher ein schalltechnisches Gutachten über die Verkehrs- und Gewerbelärmsituation vom Büro Zech aus Lingen² erstellt. Die Lärmuntersuchung umfasste u. a. eine Gewerbelärmkontingentierung zur Festsetzung von Emissionskontingenten unter Berücksichtigung der Vorbelastung aus den bestehenden südlichen Industriefangebieten und eine Ermittlung und Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebietes.

Berücksichtigung fand dabei der Stellplatzbereich, der für eine Frequentierung von Einzelhandelsbetrieben mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.000 m² ausgerichtet wurde. Als Ergebnis der Berechnungen wurden Lärmemissionskontingente ermittelt, die Eingang in die Planung fanden und festgesetzt wurden.

Der Schallgutachter wurde im Zuge einer 1. Änderung des Bebauungsplanes um eine Einschätzung gebeten, ob eine Überarbeitung des damaligen Lärmgutachtens aufgrund einer geplanten Hotelnutzung im Geltungsbereich des Ursprungsplanes, aber außerhalb der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung, notwendig wäre.

Der Schallgutachter hat mit Schreiben vom 13.03.2015 dazu 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

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



Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Hinblick auf die konkrete Vorhabenumsetzung erfolgen.

Der Stellplatzbereich ist mittlerweile umgesetzt und wird geringfügig erweitert, die genannte Verkaufsfläche ist nicht erreicht. Insofern ist auch unter Berücksichtigung der Aussagen des Lärmgutachters zur geplanten Nutzungsänderung in Hotel an anderem Standort (s. o.) davon auszugehen, dass auch durch die zukünftigen Nutzungen die Werte ausreichend dimensioniert sind. Der Nachweis darüber wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen sein.

III PLANUNG (AUSWIRKUNGEN; MASSNAHMEN)

5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE

Die Art der baulichen Nutzung wird insofern verändert, als nunmehr ein Lebensmittel-Vollsortimenter einschließlich Backshop mit einer Verkaufsfläche von 1.865 m² und weitere Shops mit 170 m² Verkaufsfläche insgesamt zulässig sind. Die übrigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise bleiben unverändert.

5.2 INNERE VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an die Arthur-Engler-Straße an. Die Erschließung des Änderungsbereichs ist damit sichergestellt.

5.3 VER- UND ENTSORGUNG; SONSTIGE TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

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

5.4 ALTLASTENABGRENZUNG

Die belasteten Flächen, auf denen eine Altlastensanierung erforderlich ist, sind im Ursprungsbebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5, Ziffer 3 BauGB entsprechend des Anhanges 11a der Sanierungsvorplanung gekennzeichnet.

5.5 KAMPFMITTEL

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

5.6 IMMISSIONSSCHUTZ

Die Stadt Emden sieht keine Notwendigkeit, die im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz zu verändern. Festgesetzt waren darin passive Schallschutzmaßnahmen der Lärmpegelbereiche V und IV sowie eine Festsetzung zu schallgedämpften Lüftungssystemen. Außerdem werden Lärmemissionskontingente sowie ein Zusatzkontingent ausgewiesen.



IV SONSTIGE PLANUNGS-/ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE

6 PRÜFUNG DER EINZELHANDELSVERTRÄGLICHKEIT

Einzelhandelsgutachten

Übergeordnete Zielsetzung der Stadt Emden ist die Stärkung der Innenstadt und der Nahversorgung der gesamten Stadt Emden. Der Stadt Emden liegt hierzu ein stadtweites Einzelhandelsgutachten der CIMA³ vor. Zielsetzung der Stadt Emden ist es, am Standort Eisenbahndock die Nahversorgung für die östlichen Stadtgebiete und die neuen Wohngebiete am Eisenbahndock sicherzustellen.

Dies ist mittlerweile durch die Ansiedlung des EDEKA-Marktes erfolgt. Die Verträglichkeit dieses Marktes konnte nachgewiesen werden.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde von der CIMA eine erneute Beurteilung eingeholt.⁴ In dieser Stellungnahme wurde zunächst eine Betrachtung der Wettbewerbssituation in der Stadt Emden vorgenommen. Innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wurden alle wettbewerbsrelevanten Verkaufsflächen in den Branchen Lebensmittel, Reformwaren und Drogerieartikel, außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche die Wettbewerber ab 400 m² VK betrachtet.

Berücksichtigt im Rahmen dieser Untersuchung war die Erweiterung des EDEKA-Marktes von heute rund 1.265 m² auf zunächst 1.900 m² (incl. der einzelhandelsrelevanten Nutzungen in der Konzessionszone wie Bäckerei, Blumenhandel, Zeitschriftenkiosk, Vorkassenzone und Windfang). In einer Ergänzung dazu wurden die Auswirkungen abgeprüft, wenn die Verkaufsfläche insgesamt 2035 m² beträgt.⁵

Die Entwicklungsfläche befindet sich in integrierter Lage, der ÖPNV-Anschluss ist gegeben. Für den PKW-Verkehr ist die problemlose Zufahrt sichergestellt.

Voraussetzung für die Genehmigung des Planvorhabens ist der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit.

Die CIMA empfiehlt in ihrer Stellungnahme, am Standort Eisenbahndock neben einem Vollsortimenter oder einem Lebensmittel-Discounter zusätzlich auch Fachmärkte anzusiedeln. Dies ist in der Vergangenheit jedoch nicht gelungen. Durch die Modernisierung des EDEKA-Marktes kann diese Zielsetzung jedoch unterstützt werden. Insofern stellt sich also nicht die Frage, „ob“ die Erweiterung sinnvoll wäre, sondern allein, inwieweit die geplante Erweiterung negative Auswirkungen auf die bestehende Versorgungsstrukturen in Emden nach sich ziehen könnte.

Im Emdener Stadtgebiet wurden 2016 56 Betriebe des Bereichs Lebensmittel/Reformwaren und acht Betriebe mit Drogerieartikeln (Kernsortiment) ermittelt.

Im Rahmen der Untersuchung der CIMA 2016 wurden die Auswirkungen des Planvorhabens auf diese Betriebe untersucht.

3 CIMA Beratung + Management GmbH, Büro Lübeck, Glashüttenweg 34, 23568 Lübeck, Einzelhandelsgutachten, 20. Mai 2008

4 CIMA: Gutachterliche Stellungnahme zur Verkaufsflächenerweiterung des EDEKA-Marktes Am Südbahnhof in Emden. Lübeck, 26. April 2016

5 CIMA: Ergänzende cima-Stellungnahme zur cima-Stellungnahme „Verkaufsflächenerweiterung des EDEKA-Marktes Am Südbahnhof in Emden“ (19.4.2016) – Kontext: gegenüber dem Stand 4/2016 moderat erhöhter Verkaufsflächenrahmen. Lübeck, 16. Dezember 2016



Zentrale Versorgungsbereiche befinden sich in Emden neben der Innenstadt (mit 2.500 m² VK im Bereich der Warengruppe Lebensmittel/Reformwaren), im Bereich der Alten Molkerei (ohne Überschneidung im Angebotssegment mit Planvorhaben, auch aufgrund der Entfernung zum Plangebiet), in Transvaal (Angebote überwiegend im periodischen Bedarf, Funktion nahezu ausschließlich im Nahversorgungsbereich) und Borssum (sechs Betriebe im Versorgungsbereich mit einer VK von 2.250 m² gesamt). Aufgrund der räumlichen Nähe des zentralen Versorgungsbereiches Borssum zum Vorhabenstandort waren Umsatzverteilungen hier nicht auszuschließen.

Von dem Vorhaben wird ein Gesamtumsatz von 9,8 Mio. € erwartet, die bereits heute erzielten Umsätze des EDEKA-Marktes von ca. 7,4 Mio. € verbleiben am Standort selber. Ausschließlich die zusätzlichen Umsätze des Lebensmittelfrischemarktes (ca. 2,4 Mio. €) sind für die Darstellung und Bewertung der Umsatzumverteilung relevant und wurden in die Wirkungsanalyse einbezogen.

Zulässige Verkaufsflächen: Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit Zentraler Orte und einer verbrauchernahen Versorgung gelten sortimentspezifische Obergrenzen für die Kaufkraftabschöpfung im jeweiligen Verflechtungsbereich (für die Nahversorgung: Nahbereich) der Standortgemeinde.

Gegenstand der erfolgten Beurteilung des vorliegenden Vorhabens war die Fragestellung, ob sich durch das Vorhaben negative Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur erwarten lassen. Der projektierte Verbrauchermarkt unterliegt dieser Prüfung nach § 11 Abs. 3 BauNVO.



Die ökonomische Wirkungsanalyse zeigt Folgendes auf:⁶

Auswirkungsanalyse Verkaufsflächenerweiterung EDEKA Lebensmittelvollsortimenter am Südbahnhof in Emden			
cima Warengruppe Lebensmittel/Reformwaren	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatzum- verteilung in Mio. €	Umsatzum- verteilung in %
Stadt Emden	100,2	1,8	1,8
davon Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Emden	14,0	0,4	2,6
Zentraler Versorgungsbereich Alte Molkerei	2,6	0,1	2,9
Zentraler Versorgungsbereich Borssum	11,0	0,7	6,5
Zentraler Versorgungsbereich Transvaal	2,1	0,1	3,5
sonstiges Stadtgebiet*	70,5	0,6	0,8
Umsatzumverteilungen von außerhalb der Stadt Emden		0,2	
* Die Bestandsumsätze des EDEKA-Marktes sind herausgerechnet.			

Auswirkungsanalyse Verkaufsflächenerweiterung EDEKA Lebensmittelvollsortimenter am Südbahnhof in Emden			
cima Warengruppe Drogerieartikel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatzum- verteilung in Mio. €	Umsatzum- verteilung in %
Stadt Emden	19,8	0,2	0,8
davon Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Emden	6,5	0,0	0,5
Zentraler Versorgungsbereich Alte Molkerei	0,1	0,0	5,0
Zentraler Versorgungsbereich Borssum	0,7	0,1	7,4
Zentraler Versorgungsbereich Transvaal	0,2	0,0	3,6
sonstiges Stadtgebiet*	12,3	0,1	0,5
Umsatzumverteilungen von außerhalb der Stadt Emden		0,0	
* Die Bestandsumsätze des EDEKA-Marktes sind herausgerechnet.			

Bezüglich der Zentrenverträglichkeit des Vorhabens mit bestehenden Betrieben sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % relevant.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurde ein Schwellenwert von 10 % als Obergrenze angenommen, es handelt sich um eine vorsichtige Annahme. Durch die Modernisierung des Vorhabens werden also in keinem der zentralen Versorgungsgebiete der Stadt Emden Umsatzverlagerungseffekte in einem abwägungsrelevanten Umfang erreicht.

Im Bereich der Lebensmittel/Reformwaren werden maximale Umverteilungen von 6,5 % zu Borssum erreicht, in der Warengruppe der Drogerieartikel 7,4 %, ebenfalls in Borssum.

Diese Umverteilungsquoten werden in der aktuellen Rechtsprechung für verträglich gehalten.

Eine Schließung strukturprägender Betriebe oder eine Gefährdung der wohnungsnahen Versorgung der Stadt Emden kann insofern laut Gutachter zweifelfrei ausgeschlossen werden.

6 Quelle: CIMA 2016



Da mit dem Vorhaben eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 2.035 m² insgesamt erreicht wird, ist die Schwelle zur notwendigen Durchführung eines Moderationsverfahrens gemäß Einzelhandelskooperation Ostfriesland nicht notwendig. Hierfür beträgt der Schwellenwert 5.000 m² VK.

Die Vorgaben des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen LROP werden ebenfalls erfüllt:

Das **Kongruenzgebot** wird erfüllt, da nicht mehr als 30 % des zu erwartenden Umsatzes des Vorhabens außerhalb des zentralörtlichen Verflechtungsbereichs erzielt werden. Den Berechnungen der CIMA zufolge würden nur rund 11 % des Umsatzes außerhalb des Emdener Stadtgebietes erzielt werden.

Hierzu hatte das Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems die Aussagen zum Kongruenzgebot hinterfragt. Beurteilt werden müsste u. a. das Gesamtvorhaben, nicht allein die Erweiterung. Die CIMA ging wie folgt auf diesen Einwand ein:

„Wie im Bericht dargelegt (vgl. S. 23, ist aufgrund der nach wie vor unklaren Rechtslage (das LROP hat bis heute keinen Rechtscharakter) sowie der noch nicht abschließend definierten und abgestimmten Verflechtungsbereiche das Kongruenzgebot derzeit der Abwägung zugänglich. Die Versorgung mit Lebensmitteln und ergänzenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten (u.a. Drogerieartikel) sollte im Sinne des LROP jedoch möglichst wohnortnah erfolgen, so dass für die Branchen des täglichen Bedarfs und somit auch der für dieses hier diskutierte Planvorhaben anzuwendende Verflechtungsbereich ausschließlich auf das Stadtgebiet von Emden beschränkt ist. Im Kap. 4.3.2 "Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen" des cima-Berichts wird auf S. 24 (vgl. dort u.a. auch Abb. 14) unter der Zwischenüberschrift "Kongruenzgebot" methodisch adäquat die Einhaltung des Kongruenzgebotes durch das Planvorhaben dargelegt. Bezogen auf den Gesamtumsatz des Objektes nach Erweiterung (9,8 Mio. € p.a., vgl. u.a. Abb. 12 auf S. 16 des Berichts) ermittelt sich ein Umsatzanteil in Höhe von 8,7 Mio. € p.a. (= 88,5 % des Gesamtumsatzes des Planvorhabens) aus der Bindung von Nachfrage der Emdener Bevölkerung; nur 12,5 % der Umsatzherkunft resultiert aus Umlandnachfrage. Bezogen auf die untersuchungsrelevanten Sortimente ergibt sich bzgl. der Umsatzherkunft aus Bindung der Emdener Kaufkraft eine Spanne von 73,1 % (Drogerieartikel) bis 90,4 % (Lebensmittel und Reformwaren). Negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung in der Stadt Emden sowie insbesondere im Umland sind im Sinne der Fortschreibung des Kongruenzgebotes dann anzunehmen, wenn ein Planvorhaben mehr als 30 % des voraussichtlichen Gesamtumsatzes aus Kaufkraft von außerhalb des relevanten Verflechtungsbereichs (für die periodischen Kernsortimente des Vorhabens = Gebiet Stadt Emden) erzielt. Wie oben nochmals dargelegt, gehen wir eindeutig nicht davon aus, dass mehr als 30 % des Vorhabenumsatzes aus Kaufkraft von außerhalb der Stadt Emden generiert werden. Im Wesentlichen geht es bei der geplanten Modernisierung des bereits bestehenden EDEKA Marktes um eine stärkere Bindung der lokalen Kaufkraft und eine Verbesserung der Versorgungssituation im Nahbereich (Stadtteil Herrentor). Nach Auffassung der cima entspricht das Planvorhaben damit im Ergebnis uneingeschränkt der planerisch gewollten zentralörtlichen Versorgungsfunktion im Sinne des Kongruenzgebotes.“

Die nach dem Zeitpunkt des Verfassens von o. a. Stellungnahme innerhalb der Planung vorgenommene geringfügige Vergrößerung der Verkaufsfläche fällt nicht substantiell ins Gewicht.

Das **Konzentrationsgebot** ist erfüllt, da es sich um einen städtebaulich integrierten Siedlungsbereich handelt.



Das **Integrationsgebot** wird eingehalten, da die großflächige Einzelhandelsansiedlung nur in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich der Standortgemeinde zulässig ist. Das Planvorhaben liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Eisenbahndock.

Das **Abstimmungsgebot**, wonach Einzelhandelsgroßprojekte ab einer VK von 800 m² interkommunal abzustimmen sind, wird insofern erfüllt, als auch die Nachkommunen im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach BauGB beteiligt werden. Sollte seitens der Einzelhandelskooperation eine davon abweichende Meinung bestehen, können die Möglichkeiten des Abstimmungsverfahrens genutzt werden.

Gegen das **Beeinträchtungsverbot**, das sicherstellen soll, dass Einzelhandelsprojekte im Sinne der Raumordnung weder die bestehenden, ausgeglichenen Versorgungsstrukturen bzw. deren Verwirklichung noch die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierten Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung der Standortgemeinde und der Nachgemeinde wesentlich beeinträchtigt werden dürfen, wird ebenfalls nicht verstoßen, da in der vertiefenden Einzelfallprüfung auf der Basis einer ökonomischen Wirkungsanalyse des Planvorhabens keine unzulässigen Beeinträchtigungen ermittelt worden sind.

7 FLÄCHENBILANZIERUNG

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 7.300 m², die überwiegend als Sondergebiet für zentrale Versorgungseinrichtungen festgesetzt sind. Allein im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Grünfläche mit Pflanzgebot.

8 ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10 (4) BauGB

Dem Bebauungsplan wird nach Rechtskraft der Änderung des Bebauungsplanes eine zusammenfassende Erklärung 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, beigefügt.

8.1 ZIEL DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Ziel dieser 2. Änderung ist durch die Vergrößerung der zulässigen Verkaufsflächen im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Zentraler Versorgungsbereich“. Zulässig soll nunmehr eine Verkaufsfläche von insgesamt 2.035 m² sein.

8.2 VERFAHRENSABLAUF

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB an der Planung erfolgte durch eine öffentliche Auslegung vom 27.06.2016 bis 29.07.2016 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 22.06.2016 und wurde befristet bis zum 29.07.2016.

Die erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB an der Planung erfolgte durch eine öffentliche Auslegung vom _____ bis _____ im Rathaus.



Nach der Abwägung der Stellungnahmen wird die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. D 146 – Abschnitt II in Textform mit Begründung gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Emden als Satzung beschlossen.

8.3 BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE

Umweltbelange sind nicht betroffen.

8.4 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 durchführt.

Von **privater Seite** wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Für die **Fachbehördenbeteiligung** wurden 29 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Das Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems hinterfragte Aussagen zur Einhaltung des Kongruenzgebotes. Hierzu erging eine Stellungnahme der CIMA, die ihre Herangehensweise verteidigten

Weitere Stellungnahmen, die im Rahmen der Bauleitplanung einer Abwägung bedurft hätten, wurden nicht vorgebracht.

Da nach der Beteiligung gemäß § 13 BauGB die Bauleitplanung bzgl. der Verkaufsflächen-größen geändert wurde, war dieser gemäß § 4a (3) BauGB erneut auszulegen.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. D 146 Abschnitt II nebst Begründung wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Emden, den

Leiter FD Stadtplanung

Stadtbaurat



Anhang

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 (1a) UVPG

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. D 146 – Abschnitt II ermöglicht die Vergrößerung der zulässigen Verkaufsfläche auf 2.035 m².

Gemäß Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG erreicht die vorliegende Bebauungsplanänderung die Zulässigkeit eines Einzelhandelsvorhabens gemäß UVPG, Anlage 1, Nr. 18.6.2 (Prüfwert 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² Geschossfläche). Für den Bebauungsplan ist gemäß § 3 (1a) UVPG in Verbindung mit der Liste der „SUP-pflichtigen Pläne und Programme“ gemäß Anlage 3 Nr. 1.8 UVPG die Vorprüfung des Einzelfalls nach den Kriterien gemäß Anlage 2 UVPG durchzuführen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, inwieweit Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich vorgesehen sind, die Auswirkungen auf die Umweltauswirkungen und die Erheblichkeitsbewertung haben.

Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 zum UVPG

1. Merkmale der Vorhaben		
Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:		
1.1	Größe des Vorhabens	Der Änderungsbereich hat eine Größe von 7.300 m ² . Für einen zentralen Versorgungsbereich ist im Sondergebiet eine maximale Verkaufsfläche von insgesamt 2.035 m ² zulässig.
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	Die Festsetzungen für die zulässige Verkaufsfläche beziehen sich auf 7.300 m ² bereits versiegelte Fläche. Durch die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt keine Veränderung der genannten Kriterien.
1.3	Abfallerzeugung	nicht relevant
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	Es sind bereits Lärmemissionskontingente zur Sicherung der lärmschutztechnischen Anforderungen in die Planung aufgenommen.
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	nicht relevant



2. Standort der Vorhaben		
Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:		
2.1	Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)	Das Grundstück ist bereits versiegelt bzw. bebaut.
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)	Über die allgemeinen Qualitätskriterien hinausgehende innerörtliche Standortmerkmale zu Wasser, Boden, Natur und Landschaft liegen nicht vor.
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):	
2.3.1	Natura-2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	nicht relevant
2.3.2	Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst	nicht relevant
2.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst	nicht relevant
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	nicht relevant
2.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes	nicht relevant
2.3.6	Geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleeen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes	nicht relevant
2.3.7	Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	nicht relevant
2.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	nicht relevant
2.3.9	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	nicht relevant
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes	nicht relevant
2.3.11	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	nicht relevant



3. Merkmale der möglichen Auswirkungen		
Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:		
3.1	dem Ausmaß der Auswirkungen (geografisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)	Auswirkungen über den Änderungsbereich hinaus werden nicht prognostiziert:
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	nicht relevant
3.3	der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen	Die mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft gelten nach den Maßgaben der Eingriffsregelung gemäß § 13 a BauGB schon als vor der planerischen Entscheidung als zulässig. Darüber hinaus ist das Vorhaben mit keinen schweren und komplexen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie Wechselwirkungen verbunden.
3.4	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen	nicht relevant
3.5	der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	nicht relevant

Fazit

Nach den Ergebnissen der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls ist das Vorhaben mit keinen schweren und komplexen Umweltauswirkungen verbunden.

Es liegt kein Erfordernis zur Durchführung einer weitergehenden Umweltverträglichkeitsprüfung vor.

