



**Begründung:**

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 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 aufgestellt.

Für den Teilabschnitt II wurden Planungsrechte u. a. für die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums (Vollsortimenter und kleinere Fachmärkte) und Gewerbe geschaffen.

Für das hier in Rede stehende Baufeld nördlich der Einmündung der Straße Am Südbahnhof auf die Petkumer Straße sind gemäß Bebauungsplan Nr. D 146 Teilabschnitt II Büros und Dienstleistungen zulässig, Wohnnutzungen sind ausgeschlossen.

Das Grundstück soll nunmehr von einem Dienstleistungsbetrieb für Dentaltechnik, Prophylaxe und Zahnmedizin genutzt werden, zudem soll als Mieter ein Physio- und Ergotherapeut aufgenommen werden. Diese Berufe fallen nicht unter Dienstleistungsbetriebe, sondern unter freie Berufe. Insofern ist der Bebauungsplan derart zu ändern, dass die textlichen Festsetzungen um Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke und um die allgemeine Zulässigkeit von freien Berufen (wie z. B. Steuerberater, Notare etc.) ergänzt werden. Zudem ist die Art der baulichen Nutzung an die nunmehr verfolgte Zielsetzung anzupassen.

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. D 146 – Abschnitt II. Der Bebauungsplan Nr. D 146 – Abschnitt II hat überwiegend Sonstige Sondergebiete SO mit der Zweckbestimmung „Zentraler Versorgungsbereich“ festgesetzt. Diese Festsetzung der Art der baulichen Nutzung gilt auch für den hier vorliegenden Bereich, eine Änderung ist insofern erforderlich. Die Änderungen Nrn. 1 – 3 sind für diesen Bereich nicht relevant, sie befinden sich z. T. (3. Änderung) zudem noch im Verfahren.

Der Stellplatzbereich befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes D 146 Abschnitt I, der hier ein Mischgebiet mit überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt hat. Er kann auf der Grundlage dieser Festsetzungen umgesetzt werden.

Das 772 m<sup>2</sup> große Grundstück im hier vorliegenden Plangebiet wird derzeit mit dem zweigeschossigen Gebäude bebaut.

Die geplante 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. D 146 Abschnitt II mit den zusätzlich geplanten Nutzungen (medizinisches Versorgungszentrum) passt sich in diesen Bereich ein, der durch Verkehrslärm vorbelastet ist, gleichzeitig aber im Umfeld von Wohnnutzungen liegt.

Mit der hier vorliegenden 4. Änderung sollen allein die zulässigen Nutzungen angepasst bzw. ergänzt werden.

Die übrigen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sind im Zuge dieser 4. Änderung 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 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Die 4. Änderung des Bebauungsplans liegt mit einer Gesamtfläche von ca. 772 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. Dies liegt hier nicht vor.
- 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.

### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich ergibt sich aus Anlage 1.

### **Auswirkungen auf den Demografieprozess:**

keine

### **Anlagen:**

- Anlage 1: Geltungsbereich  
Anlage 2: Planvorentwurf  
Anlage 3: Planvorentwurfsbegründung