

Begründung:

Das Gebiet der 3. 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 3. Änderung liegt im zentralen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. D 146 – Abschnitt II. Der Bebauungsplan Nr. D 146 – Abschnitt II setzt durch die 1. Änderung für den Bereich ein Gewerbegebiet fest. Innerhalb des Geltungsbereichs dieser 3. Änderung ist die Neuerrichtung eines großflächigen Einzelhandelbetriebes geplant, zudem sollen Büro- oder Dienstleistungsnutzungen sowie Räume für freie Berufe nicht ausgeschlossen werden. In diesem Zusammenhang soll der bestehende ALDI-Markt in Borssum geschlossen werden. Die gegenwärtige Fläche dieses Betriebes wird für Lebensmittel-Einzelhandelsnutzungen nicht mehr zur Verfügung stehen.

Die im Gebiet dieser 3. Änderung liegenden Flächen stellen sich derzeit als Brachflächen dar. Auf der Basis der vorliegenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet) im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. D 146 – Abschnitt II, 1. Änderung ist die Errichtung eines großflächigen Einzelhandels nicht zulässig. Daraus ergibt sich das Erfordernis, den Bebauungsplan Nr. D 146 – Abschnitt II erneut zu ändern. Anstelle des Gewerbegebiets soll im Zuge dieser 3. Änderung ein Sonstiges Sondergebiet ausgewiesen werden, da großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO außer in Kerngebieten nur in für ihn festgesetzten Sondergebieten zulässig ist.

Im Rahmen der 1. Änderung sollte die Erschließung der südlich der Tankstelle an der Petkumer Straße gelegenen rückwärtigen Flächen gesichert werden. Dazu wurde im Zuge der 1. Änderung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger ausgewiesen und die Anbindung an die Straße im Plangebiet hergestellt. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht soll weiterhin planungsrechtlich abgesichert werden und wird deshalb auch im Rahmen der hier vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. D 146 – Abschnitt II festgesetzt, allerdings in anderer Lage.

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. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. D 146 – Abschnitt II wurde argumentiert, dass durch die Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters im Westen des Änderungsbereichs dieses Ziel bereits erreicht sei und für die Ansiedlung weiterer Fachmärkte kein Bedarf vorhanden sei. Diese Situation hat sich nun wieder geändert und die Stadt Emden möchte durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. D 146 – Abschnitt II die ursprünglichen Ziele für diesen Standort verfolgen. Somit entspricht die Planung der 3. Änderung den ursprünglichen Zielen an diesem Standort.

Die geplante 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. D 146 – Abschnitt II bzw. die geplante Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets passt sich demnach in die Konzeption für das Gesamtgebiet ein. Die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelbetriebes sowie von Räumen für Dienstleitungen ist in Anbetracht der zentralen Lage des Plangebietes im Stadtgebiet und der guten Erschließung über die Straße Am Südbahnhof bzw. die Petkumer Straße städtebaulich sinnvoll und geeignet, diesen derzeit brachliegenden Teil deutlich städtebaulich aufzuwerten. Zudem verbessert der geplante Betrieb die Nahversorgung für diesen Teil des Stadtgebietes.

Bauleitplanverfahren, Verfahrensschritte:

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand durch eine öffentliche Auslegung vom 18.12.2017 bis zum 26.01.2018 statt.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 18.12.2017 bis zum 26.01.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, gem. § 4 Abs. 1 BauGB auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Im Rahmen der 1. öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde hier vorliegende Bebauungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 19.11.2018 bis zum 31.12.2018 vorgestellt.

Eine 2. öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 23.01.2019 bis zum 06.03.2019 statt, eine eingeschränkte 3. Auslegung mit Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit vom 15.04.2019 bis zum 30.04.2019.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB ist eine private Stellungnahme eingegangen.

Für die Fachbehördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB wurden 48 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Hiervon haben 19 eine Stellungnahme abgegeben.

Im Rahmen dieser Beteiligung sind 6 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die von der Planung nicht berührt werden. Ein Träger öffentlicher Belange hat mitgeteilt, dass er keine Bedenken gegen die Planänderung hat. Zudem liegen 12 Stellungnahmen mit Anregungen vor, die zur Kenntnis genommen und teilweise in die Planung übernommen wurden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und deren Wiederholungen, die aus verfahrensrechtlicher Sicht durchgeführt wurden, ergingen v. a. Stellungnahmen des Einwandschreibers aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (s. o.).

Mit Ausnahme des Aspektes, dass darauf aufmerksam gemacht worden war, dass die ergänzende schallschutztechnische Stellungnahme der Zech GmbH zunächst nicht ausgelegt worden war und dies eine erneute Auslegung nach sich ziehen würde, wurden keine neuen abwägungsrelevanten Punkte vorgebracht. Die erneute Auslegung mit der ergänzenden Stellungnahme wurde durchgeführt.

Im Übrigen wurde als Ergebnis der Stellungnahmen des Einwandschreibers im Rahmen der Abwägung nochmals verdeutlicht, dass die Lärmberechnung und Einordnung auch seiner Immobilien als Wohnen im Gewerbegebiet planungsrechtlich korrekt erfolgt ist. Weiterhin wurde nochmals klarstellend erläutert, dass die Stadt Emden als städtebauliche Zielsetzung Wohnen im vorliegenden Plangebiet ausschließen will. Büroräume und Räume für Dienstleistungen und freie Berufe sind hingegen zulässig, sowohl im Erdgeschoss als auch in einem Obergeschoss. Diese Nutzungen mit ihrem Schutzstatus finden jedoch nicht zur Nachtzeit statt und stellen insofern keinen weiteren Gegenstand von lärmschutztechnischen Untersuchungen dar.

Weiterhin wurden die Ausnutzbarkeiten des Grundstückes bzgl. der Art der baulichen Nutzung und auch der maximalen Höhe baulicher Anlagen (mit 12 m) widerspruchsfrei innerhalb der Planzeichnung mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der Begründung ausgeführt. Der Verzicht auf Wohnnutzungen innerhalb des weiteren Verfahrens wurde offenge-

legt, allerdings wurde die Begründung zum Bebauungsplan diesbezüglich nochmals punktuell geschärft.

Dass in der ergänzenden Stellungnahme zum Lärmgutachten eine Gebäudehöhe von 5 m angenommen war, ist angesichts der Nutzungen, die nur zum Tageszeitraum auftreten und dadurch nicht übermäßigen Schutz vor Lärm genießen, nicht relevant. Auch bei einem bis zu 12 m hohen Gebäude gelten die gleichen durch Festsetzung gesicherten Rahmenbedingungen.

In einer zweiten privaten Stellungnahme seitens des Betreibers der angrenzenden Tankstelle und Mineralölhandels GmbH wurde auf den gegenüber dem Ursprungsplan bzw. dessen 1. Änderung veränderten Verlauf des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu dessen Gunsten hingewiesen. Über diesen veränderten Verlauf liegt mittlerweile jedoch eine Übereinkunft mit dem Einwandschreiber vor, die Planung war nicht zu verändern.

Die Planungen waren nicht zu verändern, das Lärmgutachten incl. dessen Ergänzung wurden im Rahmen einer erneuten Auslegung den Unterlagen beigelegt. Die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen ist nachgewiesen.

Die Hinweise zum Ursprungsplan wurden zur Kenntnis genommen, stellen aber keinen Gegenstand der hier vorliegenden Planung dar. Insofern ist hier auch kein weiterer Abwägungsbedarf gegeben.

Die Lage des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes wurde abschließend mit dem Begünstigten abgestimmt.

Für die parallel zu den öffentlichen Auslegungen durchgeführten Fachbehördenbeteiligungen wurden zunächst 48 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Hiervon haben 19 eine Stellungnahme abgegeben. Für die Wiederholungen der erneuten Behördenbeteiligungen wurden die Fachbehörden nicht mehr angeschrieben, die im ersten Verfahren darauf hingewiesen haben, dass eine weitere Beteiligung nicht erforderlich ist. Ebenfalls wurde keine erneute Leitungsabfrage über das Portal BIL vorgenommen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligungen sind 8 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die von der Planung nicht berührt werden. Acht Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass sie keine Bedenken gegen die Planänderung hat. Zudem liegen 14 Stellungnahmen mit Anregungen vor, die zur Kenntnis genommen und teilweise in die Planung übernommen wurden.

Eine detaillierte Zusammenfassung der Stellungnahmen und der dazugehörigen Abwägungsvorschläge ist der Anlage 4 zu entnehmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans D 146, II. Abschnitt, 3. Änderung wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch die „Hermann-Neemann-Straße“
Im Osten dels-	durch das Betriebsgelände der SCORE Tankstellen und Mineralölhandels- gesellschaft
Im Süden	durch die Eisenbahnstrecke Rheine – Norddeich
Im Westen	durch den EDEKA-Markt am „Eisenbahndock“

Der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans ist zudem in Anlage 1 dargestellt.

Auswirkungen auf den Demografieprozess:

Keine

Anlagen:

- Anlage 1: Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans D 146 II. Abschnitt
- Anlage 2: Planzeichnung Bebauungsplan D 146 II. Abschnitt, 3. Änderung
- Anlage 3: Begründung und Umweltbericht Bebauungsplan D 146 II. Abschnitt, 3. Änderung
- Anlage 4: Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge Stadium II

Anlagen 5 bis 11 sind identisch mit den Anlagen der Vorlage 17/0533/2 und werden daher der Papiervorlage nicht beigelegt

- Anlage 5: Kurzerläuterung zum Entwässerungskonzept Bebauungsplan Nr. D 146 – Abschnitt II, 3. Änderung „Eisenbahndock“
- Anlage 6: Gutachterliche Stellungnahme zur Umsiedlung mit Erweiterung des ALDI-Discounters in Borssum in der Stadt Emden
- Anlage 7: Schalltechnischer Bericht Nr. LL13142.1/01 zur 3. Änderung des Bebauungsplangebietes Nr. D 146 – Abschnitt II Eisenbahndock
- Anlage 8: Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplangebietes Nr. D 146 – Abschnitt II Eisenbahndock in 26725 Emden, ergänzende Betrachtung zu unserem schalltechnischen Bericht Nr. LL13142.1/01 vom 30.01.2018
- Anlage 9: Schalltechnischer Bericht Nr. LL13142.1/01 zur 3. Änderung des Bebauungsplangebietes Nr. D 146 – Abschnitt II „Eisenbahndock“ in 26725 Emden
- Anlage 10: Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplangebietes Nr. D 146 – Abschnitt II „Eisenbahndock“ in 26725 Emden, ergänzende Betrachtungen zu unserem schalltechnischen Bericht Nr. LL13142.1/01 vom 30.01.2018
- Anlage 11: Sanierungsvorplanung für das Modul Boden im Bereich des Eisenbahndocks Emden Bebauungsplan D 146, Teilbereich II