

Begründung:

Der Änderungsbereich der 71. Flächennutzungsplanänderung befindet sich zentral im Abschnitt II des Bebauungsplans Nr. D 146, unmittelbar östlich an den Lebensmittelvollsortimenter angrenzend.

Innerhalb des Änderungsbereichs dieser 71. Änderung ist die Neuerrichtung eines großflächigen Einzelhandelbetriebes und von Räumen für Büros/Dienstleistungen und freie Berufe geplant. In diesem Zusammenhang soll der bestehende ALDI-Markt in Borssum geschlossen werden. Die gegenwärtige Fläche dieses Betriebes wird für Einzelhandelsnutzungen nicht mehr zur Verfügung stehen.

Die Flächen im Änderungsbereich werden derzeit als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Auf der Basis dieser Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans sind die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelbetriebes im Änderungsbereich nicht zulässig. Daraus ergibt sich das Erfordernis den Flächennutzungsplan zu ändern. Anstelle der gewerblichen Baufläche soll im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. D 146 – Abschnitt II ein Sonstiges Sondergebiet ausgewiesen werden, da großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO außer in Kerngebieten nur in für ihn festgesetzten Sondergebieten zulässig ist.

Gemäß den Planungszielen wird durch die 71. Änderung des Flächennutzungsplans ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel, Dienstleistungen, freie Berufe“ dargestellt.

Ein wesentliches Ziel der Sondergebietsdarstellung im Rahmen der 50. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans Nr. D 146 – Abschnitt II 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 Bebauungsplans 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 71. Flächennutzungsplanänderung die ursprünglichen Ziele für diesen Standort verfolgen.

Die geplante 71. Änderung des Flächennutzungsplanes passt sich demnach in die Konzeption für das Gesamtgebiet ein. Die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelbetriebes und Räumen für Dienstleistungen 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.

Bisheriges Planverfahren:

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 die 71. Änderung des Flächennutzungsplans 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.

In Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist keine private Stellungnahme eingegangen.

Für die Fachbehördenbeteiligung wurden 48 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Hier-von haben 11 eine Stellungnahme abgegeben.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sind 6 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die von der Planung nicht berührt werden. Zudem liegen 5 Stellungnahmen mit Anregungen vor, die zur Kenntnis genommen und teilweise in die Planung übernommen wurden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und deren Wiederholungen, die aus verfahrensrechtlicher Sicht durchgeführt wurden, ergingen keine privaten Stellungnahmen. Für die Fachbehördenbeteiligung wurden zunächst 48 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Hiervon haben 24 eine Stellungnahme abgegeben.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sind 5 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen, die von der Planung nicht berührt werden. Sechs Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass sie keine Bedenken gegen die Planänderung haben. Für die Wiederholungen der erneuten Behördenbeteiligung wurden die TÖBs 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.

Es liegen 13 Stellungnahmen mit Anregungen vor, die zur Kenntnis genommen und teilweise in die Planung übernommen wurden.

Eine Auflistung der Stellungnahmen ist als Anlage 4 beigefügt. Der Geltungsbereich der 71. Änderung des Flächennutzungsplans wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch die „Hermann-Neemann-Straße“
Im Osten	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 71. Änderung des Flächennutzungsplans
- Anlage 2: Planzeichnung der 71. Änderung des Flächennutzungsplans
- Anlage 3: Begründung und Umweltbericht zur 71. Änderung des Flächennutzungsplans
- Anlage 4: Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge Stadium II
- Anlage 5: Gutachterliche Stellungnahme zur Umsiedlung mit Erweiterung des ALDI-Discounters in Borssum in der Stadt Emden
- Anlage 6: Schalltechnische Stellungnahme Nr. LL2245.2/01 zur Konzeptentwicklung für den Bebauungsplan Nr. D 146, Teil II „Eisenbahndock“ der Stadt Emden
- Anlage 7: Schalltechnischer Bericht Nr. LL2245.1/05 über die Lärmsituation im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. D 146 – Abschnitt II „Eisenbahndock“ der Stadt Emden
- Anlage 8: Schalltechnischer Bericht Nr. LL13142.1/01 zur 3. Änderung des Bebauungsplangebietes Nr. D 146 – Abschnitt II „Eisenbahndock“
- Anlage 9: 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 10: Kurzerläuterung zum Entwässerungskonzept Bebauungsplan Nr. D 146 – Abschnitt II, 3. Änderung „Eisenbahndock“ Neubau Gewerbefläche Am Südbahnhof in 26725 Emden
- Anlage 11: Sanierungsvorplanung für das Modul Boden im Bereich des Eisenbahndocks Emden Bebauungsplan D 146, Teilbereich II