

Begründung:

Der Bebauungsplan D 151, II. Abschnitt „Wohngebiet Geibelstraße“ wurde vom Rat der Stadt Emden am 03.07.2014 als Satzung beschlossen und ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt (Amtsblatt 2014, Nr. 31) seit dem 01.08.2014 rechtskräftig. Zusammen mit den Bebauungsplänen D 151, I. Abschnitt „Block Ostfriesland“ und D 151, III. Abschnitt „Gewerbegebiet Emden Mitte und Photovoltaik-Freianlage“ bildet er das Grundgerüst für die Entwicklung des Kasernengeländes im Stadtteil Barenburg.

Während das Kasernengelände im Norden bis an die Autobahn heran überwiegend Flächen für gewerbliche Nutzungen vorhält, herrschen im Süden entlang der Geibelstraße Wohnnutzungen vor. Bereits jetzt setzt der Bebauungsplan hier ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die vorgegebenen Höhen orientieren sich an den Höhen der umliegenden Wohngebäude. Neben der Firsthöhe, die entlang der Geibelstraße maximal 18,00 m und im rückwärtigen Teil des Kasernengeländes maximal 12,00 m betragen darf, werden Traufhöhen festgesetzt.

Im Laufe der auf dem Kasernengelände durchgeführten Planungsprozesse hat sich herausgestellt, dass die Festsetzung einer Gebäudehöhe, abgeleitet aus der Umgebungsbebauung, zwar sinnvoll ist, die gleichzeitige Festsetzung einer Trauf- und Firsthöhe jedoch zu sehr einschränkt. Durch die Festsetzungen werden viele Bauformen verhindert, für die eine hohe Nachfrage besteht (z.B. Gebäude ohne Satteldach mit einem Staffelgeschoss und einer Dachterrasse) und die ebenfalls eine gestalterische Qualität aufweisen und in die Umgebung passen, ohne dass der städtebauliche Zusammenhang zwischen Neubebauung und Bestand verloren geht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans D 151, II. Abschnitt „Wohngebiet Geibelstraße“ setzt deshalb nicht mehr die für Satteldächer typischen Trauf- und Firsthöhen, sondern lediglich die Gebäudehöhen fest, die maximal erreicht werden können. Diese entsprechen den im Ursprungsplan festgesetzten Firsthöhen.

Gleichzeitig soll im Bereich der Geibelstraße das Baufenster größer ausgebildet werden. Auf das im Ursprungsplan festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird deshalb zu Gunsten einer stärkeren Flexibilität der Bebauungsmöglichkeiten verzichtet.

Außerdem soll der Wall im Osten des Baugebietes entfallen. Dieser war ursprünglich angelegt worden, um Vorsorge zu treffen für eine Erweiterung des vorhandenen Lebensmitteldiscounters. Da mit einer Erweiterung jedoch nicht mehr zu rechnen ist und auch ohne den Wall Optionen vorhanden sind, den Lärmschutz auf dem Grundstück selbst unterzubringen (z.B. bei Erweiterung des Discounters durch Selbstabschirmung mit einem entsprechend auf dem Grundstück platzierten Baukörper oder aktiven Lärmschutz durch eine Lärmschutzwand), ist der Wall entbehrlich. Stattdessen kann das Baufenster für die angrenzenden Grundstücke erweitert werden. Lärmtechnisch wird der Wall nicht benötigt, ein Sichtschutz kann durch Anpflanzungen der zukünftigen Grundstückseigentümer im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze erreicht werden.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet WA), zur Bauweise, zu den öffentlichen Verkehrsflächen, zur Grundflächenzahl, zu Maßnahmen zum Schutz sowie zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bleiben weitgehend so erhalten wie im Ursprungsplan. Zum Schallschutz wurde ein Ergänzungsgutachten erstellt (Anlage 7).

Bisheriges Planverfahren

Bereits im Juni 2016 wurde eine 1. Änderung des Bebauungsplan D 151, II. Abschnitt auf den Weg gebracht. Diese Änderung bezog sich ausschließlich auf den rückwärtigen Bereich des Bebauungsplans (Bereich der geplanten „Stadt villen“).

Da auch für den noch nicht bebauten Bereich entlang der Geibelstraße die Möglichkeiten erweitert werden sollen, wurde in der Sitzung des Verwaltungsausschusses vom 18.03.19 beschlossen, den ursprünglichen Aufstellungsbeschluss aufzuheben und durch einen neuen Aufstellungsbeschluss mit verändertem Geltungsbereich zu ersetzen. Gleichzeitig wurde beschlossen, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Daraufhin wurden die Pläne in der Zeit vom 01.04.2019 bis zum 06.05.2019 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme aufgefordert.

Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 01.04.19 bis zum 06.05.19 (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)

Von Bürgern wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Von Behörden und Trägern öffentlicher Belange (TÖB) wurden 27 Stellungnahmen abgegeben.

Die Stellungnahmen Nr. 1 bis 13 und Nr. 19 bis 20, Nr. 25.2, 25.3 und Nr. 27 enthalten entweder keine Anregungen und Hinweise oder erklären, dass es keine Bedenken gibt oder keine Betroffenheit besteht und werden deshalb ohne Planänderung oder Änderung der Begründung zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahmen Nr. 14, Nr. 15, Nr. 17 und Nr. 21 bis 24 werden berücksichtigt. Hierzu erfolgt eine Anpassung/Ergänzung der Planzeichnung oder der Begründung. Bei der Stellungnahme Nr. 15 wird lediglich der Status der TÖB-Liste bei der Stadt Emden geändert (siehe Abwägungstabelle).

Die Stellungnahmen Nr. 16, Nr. 18, Nr. 25.1 und Nr. 26 enthalten Hinweise und Anregungen, die nicht unmittelbar das vorliegende Bauleitplanverfahren betreffen und die im Rahmen der weiteren Tief- und Ausbauplanung berücksichtigt werden.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen nicht berührt. Von einer erneuten Auslegung kann daher abgesehen werden.

Weiteres Vorgehen:

Der Bebauungsplan D 151, II. Abschnitt, 1. Änderung „Wohngebiet Geibelstraße“ kann nunmehr gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen werden. Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt erlangt der Bebauungsplan dann Rechtskraft.

Nach Abschluss des im beschleunigten Verfahren durchgeführten Bebauungsplanverfahrens D 151, II. Abschnitt, 1. Änderung wird der Flächennutzungsplan dem Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 S. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Auswirkungen auf den Demografieprozess:

Die Schaffung neuer Baugrundstücke trägt zur Stabilisierung der Bevölkerungszahl und zur Auslastung der in unmittelbarer Nachbarschaft bereits vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur bei.

Anlagen:

- Anlage 1: Entwurf der Planzeichnung mit Textlichen Festsetzungen
- Anlage 2: Entwurf der Begründung
- Anlage 3: Abwägung der Stellungnahmen aus der Bürger- und Behördenbeteiligung
- Anlage 4: Schalltechnische Untersuchung (ITAP, Juni 2012)
- Anlage 5: Bericht Kampfmittelgefährdung (Wessling, September 2012)
- Anlage 6: Gutachten Böden, Altlasten (Ingenieurbüro Linnemann, Februar 2019)
- Anlage 7: ergänzende Schalltechnische Untersuchung (ITAP, Februar 2019)
- Anlage 8: Schalltechnisches Gutachten Discounter (Graner und Partner, Juli 2008)