



### **Begründung:**

Mit der vorliegenden Planung wird die städtebauliche Zielsetzung verfolgt, eine Neuordnung eines bisherigen Tankstellenstandorts an der „Auricher Straße“ und dessen rückwärtigen Bereich vorzubereiten. Konkreter Anlass ist, die Planungen der SCORE-Tankstellen und Mineralölhandels-GmbH für den Neubau einer Tankstelle mit anliegender Waschstraße sowie eine Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich umzusetzen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB. Das bedeutet, dass bauliche Vorhaben zulässig sind, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Aufgrund der daraus sich ergebenden Einschränkungen der Grundstücksausnutzung ist eine Nachverdichtung nicht umsetzbar, wonach zur Realisierung eines Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

### **Erschließung**

Das Plangebiet liegt im Emdener Stadtteil Harsweg. Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die „Auricher Straße“, „Tettastraße“ und „Kreuzstraße“ und „Der Alte Postweg“. Entsprechend der Gebietsprägung sind die Erschließungsstraßen ausreichend dimensioniert.

Alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind bereits in unmittelbarer Nähe vorhanden.

### **Festsetzungen**

Der räumliche Geltungsbereich wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Zur Absicherung des Mischgebietes wird die folgende Textliche Festsetzung aufgenommen:

Innerhalb des Plangebietes wird gem. § 6 BauNVO ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Gem. § 1 Abs. 5 der BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3, Nr. 6 und Nr. 8 BauNVO ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Vergnügungsstätten

Weiterhin werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne der § 6 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Innerhalb des Mischgebietes sind Einzelhandelsnutzungen nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Verkaufsstätte Bestandteil eines Gewerbebetriebes ist und dem Verkauf von der Hauptnutzung ergänzenden Waren dient. Die Verkaufsstätte muss dem Gewerbebetrieb deutlich untergeordnet sein.

Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich an der bestehenden Bestandssituation. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird im Bereich entlang der „Auricher Straße“ eine höhere bauliche Ausnutzung für gewerbliche Nutzungen und im rückwärtigen Bereich eine Verdichtung der Wohnnutzung angestrebt. Daher werden im vorgelagerten Bereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 sowie im rückwärtigen Bereich eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Für den gesamten Planbereich wird eine max. zulässige Zweigeschossigkeit (II) vorgegeben. Analog zum geplanten Nutzungskonzept wird im Bereich entlang der „Auricher Straße“ sowie im

nördlichen und südlichen Bereich eine Offene Bauweise (o) festgesetzt. Im westlichen Bereich wird zur Absicherung einer Reihenhausbauung eine geschlossene Bauweise (g) festgesetzt.

#### Altlastenverdachtsflächen

Innerhalb des Plangebietes sind verschiedene Altlastenverdachtsflächen gemäß Altlastenkataster erfasst. Vor diesem Hintergrund wurde eine orientierende Altlastuntersuchung und Bewertung der Altlastsituation durchgeführt (Anlage 5). Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird ein Aushub- und Sanierungskonzept durch den Vorhabenträger vorgelegt und mit der Stadt Emden abgestimmt. Ziel der Maßnahmen ist die Gewährleistung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie ein entsprechender Ausschluss von potentiellen Gefährdungen. Weiterhin wird bei zukünftigen Baumaßnahmen ein durchzuführender Bodenaushub fachgutachterlich begleitet.

Für das gesamte Plangebiet erfolgt eine zeichnerische Kennzeichnung als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können: Bereich mit Verdacht auf Altablagerungen (A).

#### Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich. Die zulässige Grundfläche beträgt deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>. Daher wurde der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Plans im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) fand durch eine öffentliche Auslegung vom 23.04.2019 bis zum 24.05.2019 statt.

In der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.04.2019 bis zum 24.05.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, zur Äußerung aufgefordert.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ist eine Stellungnahme von Anwohnern des Plangebietes eingegangen. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind 40 Stellungnahmen eingegangen. Davon enthielten 28 Stellungnahmen keine Anmerkungen oder Hinweise zur Planung, 12 Stellungnahmen enthielten Anmerkungen oder Hinweise, die in die Abwägung eingeflossen sind.

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

#### Der Geltungsbereich des Bebauungsplans D 162 wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die „Tettastraße“ (südliche Straßenbegrenzungslinie)

Im Osten durch die „Auricher Straße“ (westliche Straßenbegrenzungslinie)

Im Süden durch die „Kreuzstraße“ und „Der alte Postweg“ (nördliche Straßenbegrenzungslinie)

Im Westen durch die „Kreuzstraße“ (östliche Straßenbegrenzungslinie)

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

**Auswirkungen auf den Demografieprozess:**

Im Hinblick auf die demografische Entwicklung stellt die Realisierung einer Wohnbebauung eine bedarfsgerechte Erweiterung des Wohnraumangebots in Emden dar.

**Anlagen:**

- Anlage 1      Geltungsbereich des Bebauungsplans D 162 „Auricher Straße 227“
- Anlage 2:      Planzeichnung Bebauungsplan D 162 „Auricher Straße 227“
- Anlage 3:      Begründung Bebauungsplan D 162 „Auricher Straße 227“
- Anlage 4:      Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge Stadium II
- Anlage 5:      Orientierende Altlastenuntersuchung und Bewertung der Altlastsituation

**Anlagen 6 bis 7 sind identisch mit den Anlagen der Vorlage 17/1005 und werden daher der Papiervorlage nicht beigelegt**

- Anlage 6:      Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan D 162
- Anlage 7:      Schalltechnische Stellungnahme für den Bebauungsplan Nr. D 162
- Anlage 8:      Baugrundgutachten