



### Begründung:

Mit der vorliegenden Planung wird die städtebauliche Zielsetzung verfolgt, eine Neuordnung einer bisher mindergenutzten gewerblichen Grundstücksfläche nördlich der „Larrelter Straße“ angrenzend vorzubereiten. Konkreter Anlass sind die Planungen der Gebrüder Schwarte Immobilien GmbH & Co.KG für den Neubau einer Waschhalle zur Pflege von Kundenfahrzeugen sowie die Realisierung eines Reststofflagers und Flächen für die Fahrzeugaufbereitung. Bei dem geplanten Reststofflager handelt es sich um eingehauste Unterstellmöglichkeiten von Wertstoffbehältern, in denen Altmaterial gesammelt wird. Hierbei wird das Material ausschließlich in ordnungsgemäßen Behältern gesammelt, so dass keine offene Lagerung erfolgt. Mit der Planung wird die Möglichkeit geschaffen die Wertstoffbehälter zentral in einem Gebäude abzustellen.

Die geplanten Vorhaben dienen der Erweiterung der Serviceangebote des ortsansässigen Autohauses und gewährleisten eine nachhaltige Standortsicherung. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt befindet sich das Plangebiet innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplans D 91, der für das Plangebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt, in dem ausschließlich Abstellflächen und Lager zulässig sind. Entsprechend dieser Festsetzungen können die geplanten Vorhaben nicht umgesetzt werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. D 160 Abschnitt I werden die bestehenden Festsetzungen überplant, um entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung eine Arrondierung des östlich angrenzenden Gewerbegebietes zu erzielen.

### Übergeordnete Vorgaben

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der vorliegende Bebauungsplan Nr. D 160 Abschnitt I aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Stadt Emden wird das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Fachhochschule (FHS) dargestellt. Die unmittelbar östlich angrenzenden Flächen werden als gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt.

Künftig soll im Bebauungsplan die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) erfolgen.

Da es sich im vorliegenden Fall um die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne der Innenentwicklung handelt, ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Die Stadt Emden wird zeitgleich mit der Bebauungsaufstellung eine Berichtigung des Flächennutzungsplans durchführen.

Aufgrund der geplanten Neuordnung des östlich angrenzenden Standortes Westcenter wurde für diesen Bereich eine Veränderungssperre sowie ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan D160 gefasst. Der vorliegende Bebauungsplan fällt ebenfalls in den Geltungsbereich der Veränderungssperre und des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. D 160. Mit der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. D 160 Abschnitt I werden die vorherigen Festsetzungen aufgehoben.

Für das Plangebiet ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Weitere Festsetzung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden nicht getroffen. Der gesamte Grundstücksbereich wird als nicht-überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, auf der ausschließlich Abstellflächen und Lager zulässig sind.

### Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die „Teutonenstraße“. Entsprechend der Gebietsprägung ist die Erschließungsstraße ausreichend dimensioniert. Da es sich bei der vorliegenden Planung um die Neuordnung eines bestehenden Gewerbegebietes handelt, sind alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen bereits in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Weitere Erschließungs- und Straßenbaumaßnahmen werden nicht benötigt.

### Festsetzungen

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung erfolgt mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. D 160 Abschnitt I die planungsrechtliche Voraussetzung für die Arrondierung des bestehenden Gewerbegebiets einschließlich einer baulichen Erweiterung. Dieser Bereich wird entsprechend des östlich angrenzenden Gewerbegebiets ebenfalls als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Zur Absicherung des Gewerbegebietes wird die folgende Textliche Festsetzung aufgenommen: Innerhalb des Plangebietes wird gem. § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Gem. § 1 Abs. 5 der BauNVO werden die folgenden Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO ausgeschlossen:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Weiterhin werden innerhalb des Gewerbegebietes Einzelhandelsnutzungen sowie Nebenanlagen in Form von freistehenden Werbeanlagen ausgeschlossen.

### Altlastenverdachtsflächen

Das Plangebiet ist eine Teilfläche des Altstandortes eines Autohauses mit Kfz-Werkstatt (Kenn-Nr. 717). Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Eignung des Baugrunds entsprechend § 13 NBauO abschließend nachzuweisen. Dieser Hinweis wird als Kennzeichnung aufgenommen.

### Auswirkungen auf den Demografieprozess:

Durch die angestrebte Neuordnung der bereits vorhandenen Gewerbeflächen entstehen keine weiteren Auswirkungen auf den Demografieprozess.

### Anlagen:

- |           |  |
|-----------|--|
| Anlage 1  | Geltungsbereich des Bebauungsplans D 160 Abs. I „Larrelter Straße“       |
| Anlage 2: | Entwurf des Bebauungsplans D 160 Abs. I „Larrelter Straße“               |
| Anlage 3: | Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan D 160 Abs. I „Larrelter Straße“ |
| Anlage 4: | Artenschutzrechtlicher Betrachtung zum Bebauungsplan D 160 Abs. I        |
| Anlage 5: | Schalltechnische Stellungnahme für den Bebauungsplan Nr. D 160 Abs. I    |
| Anlage 6: | Baugrundgutachten  |