



### **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 Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden nicht getroffen. Der gesamte Grundstücksbereich wird als nichtüberbaubare 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.

### Bauleitplanverfahren, Verfahrensschritte:

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 30.01.2020 bis zum 03.03.2020 statt.

In der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.01.2020 bis zum 03.03.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, zur Äußerung aufgefordert.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind 38 Stellungnahmen eingegangen. Davon enthielten 24 Stellungnahmen keine Anmerkungen oder Hinweise zur Planung, 14 Stellungnahmen enthielten Anmerkungen oder Hinweise, die zur Kenntnis genommen wurden und zum Teil in die Abwägung eingeflossen sind.

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

**Der Geltungsbereich des Bebauungsplans D 160 Abschnitt I wird wie folgt begrenzt:**

Im Norden durch die Teutonenstraße (südliche Straßenbegrenzungslinie)

Im Osten durch private Gewerbegrundstücke

Im Süden durch die Larrelter Straße (Verkehrsgrün)

Im Westen durch die Grundstücksflächen der Fachhochschule

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

**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 Abschnitt I „Larrelter Straße“
- Anlage 2: Planzeichnung des Bebauungsplans D 160 Abschnitt I „Larrelter Straße“
- Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan D 160 Abschnitt I „Larrelter Straße“
- Anlage 4: Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge zum Bebauungsplan D 160 Abschnitt I „Larrelter Straße“
- Anlage 5: Artenschutzrechtliche Betrachtung
- Anlage 6: Schalltechnische Stellungnahme
- Anlage 7: Geotechnischer Bericht