

Begründung:

Im Stadtteil Larrelt der Stadt Emden befindet sich ein Grundstück in zentraler Lage, das mit dem Gebäude eines ehemaligen Bauernhofs bestanden war. Vonseiten des Eigentümers besteht die Absicht, eine Neubebauung vorzunehmen. Da keine verbindliche Bauleitplanung vorliegt, wurde eine mögliche Zulässigkeit dieses Vorhabens anhand der vom Vorhabenträger vorgelegten Unterlagen nach den Kriterien des Einfügens gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Dies hatte zum Ergebnis, dass die geplante Bebauung im unbeplanten Innenbereich nicht zulassungsfähig ist.

Die Stadt Emden ist als Träger der Bauleitplanung bestrebt, im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben Potenziale der Innenentwicklung zu erschließen. Dies hat für die Erhaltung und Fortentwicklung Emdens und seiner Funktion als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen große Bedeutung. Zudem wird so den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und dem Ziel einer breiten Eigentumsbildung entsprochen. Hierfür ist es angebracht, unter Berücksichtigung der städtebaulich sehr gut integrierten Lage des Grundstücks und der baulichen Nutzungen in der Umgebung eine Nachverdichtung zu realisieren, die über das hinausgeht, was bei Anwendung der o. g. Kriterien des Einfügens nach § 34 BauGB möglich wäre.

Umgebung und Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung liegt zentral im Stadtteil Larrelt. Er grenzt im Nordosten an die K 38 „Hauptstraße“ und im Nordwesten bzw. Südwesten an die Ortsstraßen „Elsterstraße“ bzw. „Lerchenweg“ an. Er ist rund 2.400 m² groß und umfasst in der Flur 7 der Gemarkung Larrelt das Flurstück 88/38.

Das Plangebiet wird gegenwärtig hauptsächlich über die K 38 „Hauptstraße“ erschlossen. Daneben besteht eine weitere Zufahrt von der „Elsterstraße“. Die Schaffung einer Zufahrt vom „Lerchenweg“ ist möglich und für die vorliegende Planung vorgesehen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans D 165 wird wie folgt begrenzt:

Im Norden und Nordosten: durch die Hauptstraße

Im Osten: durch das Betriebsgelände der SCORE Tankstelle

Im Süden und Südwesten: durch angrenzende private Wohnbebauung bzw. durch den Lerchenweg

Im Westen und Nordwesten: durch die Elsterstraße

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

Emissionen/Immissionen

Hauptimmissionsquelle für das Plangebiet ist der Kraftverkehr auf der K 38 „Hauptstraße“ sowie die mit dem Betrieb der benachbarten Tankstelle einhergehenden Einwirkungen. Um die Auswirkungen auf die vorhandenen und geplanten Nutzungen zu klären und in der Planung ent-

sprechend berücksichtigen zu können, hat der Vorhabenträger ein schalltechnisches Gutachten eingeholt.

Weitere immissionsschutzrechtlich relevante Immissionen werden durch die Nutzungen in der Umgebung nicht erzeugt.

Festsetzungen

Für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Stadt gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht an den Katalog der Festsetzungen nach § 9 BauGB bzw. nach dem Katalog der BauNVO gebunden. Im vorliegenden Fall wurde jedoch ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO allgemein festgesetzt, da es so möglich ist, ohne erneutes Verfahren auf sich möglicherweise ergebende Änderungen beim Vorhaben reagieren zu können. Hierfür wäre dann nur eine Änderung des Durchführungsvertrages (und des Vorhaben- und Erschließungsplans) erforderlich, ohne ein erneutes Planverfahren beginnen zu müssen. Diese gewählte Vorgehensweise ist im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die an sich ändernde Gegebenheiten flexibel angepasst werden kann.

Aufstellung als vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Die Stadt kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag). Die Beschlussfassung über den Durchführungsvertrag erfolgt mittels separater Beschlussvorlage (vergl. Vorlage Nr. 17/1799/1).

Auf rechtlicher Grundlage des § 13a BauGB kann weiterhin ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Aufgrund der innerörtlichen Lage und den geplanten Maßnahmen zur Wiedernutzbarmachung von Flächen und zur Nachverdichtung sind die Grundsätze für eine Innenentwicklung sowie die weiteren Kriterien für das beschleunigte Verfahren gegeben. Die für die vorliegende Planung erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans hin zu einem Wohngebiet wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Bauleitplanverfahren, Verfahrensschritte:

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Plans im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) fand durch eine öffentliche Auslegung vom 29.03.2021 bis zum 30.04.2021 statt.

In der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.03.2021 bis zum 30.04.2021 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 eingegangen. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind 41 Stellungnahmen eingegangen. Davon enthielten 18 Stellungnahmen keine Anmerkungen oder Hinweise zur Planung, 23 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 Anlage 4 zu entnehmen.

Auswirkungen auf den Demografieprozess:

Im Hinblick auf die demografische Entwicklung stellt die Nutzung von Baulandreserven eine bedarfsgerechte Erweiterung des Wohnraumangebots in Emden dar.

Anlagen:

- Anlage 1 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans D 165 „Wohnbebauung Hauptstraße 1b, Larrelt“
- Anlage 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplans/ Vorhaben- u. Erschließungsplan D 165 „Wohnbebauung Hauptstraße 1b, Larrelt“
- Anlage 3: Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan D 165 „Wohnbebauung Hauptstraße 1b, Larrelt“
- Anlage 4: Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan D 165 „Wohnbebauung Hauptstraße 1b, Larrelt“
- Anlage 5: Schalltechnische Stellungnahme
- Anlage 6: geotechnischer Bericht
- Anlage 7: Ergebniskarte der Kampfmittelauswertung
- Anlage 8: Städtebaul. Vertrag