

Stadt Emden, Bebauungsplan D 146, Abschnitt II, (Bereich Eisenbahndock)

Stadium I (Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB)

Erstelldatum: 12.02.2009

Anlage zur Vorlage Nr.:

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
-----------------------------	---------------------

Beteiligung der Behörden gemäß § 3(1) BauGB vom 07.07.2008 bis 08.08.2008

Folgende beteiligte Behörden teilen mit, dass sie von der Planung / Änderung des B-Plans / des FNP nicht berührt werden:	
01 Wintershall Holding AG mit Schreiben vom 11.07.2008 02 E.ON Netz GmbH, Betriebzentrum Lehrte mit Schreiben vom 14.07.2008 03 Nds. Landesbehörde f. Straßenbau und Verkehr mit Schreiben vom 15.07.2008 04 RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice mit Schreiben vom 21.07.2008 05 Wasser- und Schifffahrtsamt Emden mit Schreiben vom 03.07.2008 06 Deichacht Krummhörn mit Email vom 17.07.2008 07 Erdgas Münster mit Schreiben vom 28.07.2008 08 PLEdoc GmbH mit Schreiben vom 17.07.2008 09 BEB Transport und Speicher Service GmbH mit Schreiben vom 03.07.2008 10 ExxonMobil Production Deutschland GmbH mit Schreiben vom 07.07.2008 11 WINGAS GmbH, Schreiben vom 07.08.2008	Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Stadt Emden, Bebauungsplan D 146, Abschnitt II, (Bereich Eisenbahndock)

Stadium I (Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB)

Erstelldatum: 12.02.2009

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
-----------------------------	---------------------

Folgende beteiligte Behörden teilten mit, dass gegen die Planung / Änderung des B-Planes / des FNP keine Bedenken bestehen:

- 12 Stadt Emden, FD Untere Naturschutzbehörde** mit Schreiben vom 05.08.2008
- 13 Stadt Emden, FD Untere Landwirtschaftsbehörde** mit Schreiben vom 17.07.2008
- 14 Stadt Emden, FD Stadtplanung** mit Schreiben vom 23.07.2008
- 15 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt** mit Schreiben vom 14.07.2008
- 16 Landwirtschaftskammer Niedersachsen** mit Schreiben vom 11.07.2008
- 17 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie** mit Schreiben vom 17.07.2008
- 18 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH** mit Schreiben vom 06.08.2008
- 19 E.ON Netz Kraftwerke GmbH Immobilien** mit Schreiben vom 19.08.2008

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
-----------------------------	---------------------

Des weiteren wurden von Behörden folgende Stellungnahmen abgegeben:	
<p>20 IHK für Ostfriesland und Papenburg mit Schreiben vom 08.08.2008</p> <p><i>Wir verweisen auf unsere Schreiben vom 27.11.2006 und 12.07.2006 zum Bebauungsplan Nr. D 146, Teil I, und 50. Änderung des Flächennutzungsplanes. Zu dem o. g. Bebauungsplan können wir erst nach der raumordnerischen Beurteilung abschließend Stellung nehmen.</i></p> <p><u>Schreiben vom 27.11.2006</u></p> <p><i>Wir danken Ihnen für die mit Schreiben (e-Mail) vom 29. September überlassenen Unterlagen.</i></p> <p><i>Nach Sichtung und Auswertung halten wir das angesprochene Gutachten für wichtig, welches hinsichtlich der tatsächlichen Erfordernisse der Nahversorgung an diesem Standort sowie der Auswirkungen auf die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen Auskunft geben soll; dieses Gutachten soll laut Ihrer Ankündigung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in Auftrag gegeben werden.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Es liegt eine raumordnerische Beurteilung vor, deren Inhalte in eine Begründung eingearbeitet sind. Im Ergebnis wird eine Raumverträglichkeit festgestellt.</i></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Der Rat der Stadt Emden hat am 04.12.2008 ein Einzelhandelskonzept auf der Grundlage eines Einzelhandelsgutachtens beschlossen. Der Standort im Plangebiet ist dabei als „zentraler Versorgungsbereich Eisenbahndock“ festgelegt und soll zu Zwecken der Nahversorgung der Bevölkerung aus dem Einzugsgebiet Bebauungsplan Nr. D 146 I und dem östlichen Stadtgebiet dienen. Dabei sind folgende Nutzungseinheiten vorgesehen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>ein Vollsortimenter mit max. 1.700 m² Verkaufsfläche,</i> • <i>ein Lebensmittel-Discounter mit maximal 900 m² Verkaufsfläche,</i> • <i>Fachmärkte bis max. insgesamt 400 m² Verkaufsnutzfläche.</i> <p><i>Wenn die Verkaufsflächenobergrenzen des Vollsortimenters und des Discounters nicht ausgenutzt werden und die Gesamtverkaufsfläche von 3.000 m² nicht überschritten wird, sind Fachmärkte ausnahmsweise bis max. insgesamt 800 m² Verkaufsnutzfläche zulässig.</i></p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
	<p><i>Für die geplanten Einzelhandelsentwicklung wurde ein Verträglichkeitsgutachten erstellt. Dabei wurde festgestellt, dass eine Verträglichkeit möglich ist, allerdings ist mit einer Verdrängung des vorhandenen Edeka-Marktes an der Courbierestraße zu rechnen. Zudem sind Einschränkungen bei zentrenrelevanten Sortimenten erforderlich. Die Stadt strebt eine Verlagerung des Edeka-Marktes an den zentralen Versorgungsbereich Eisenbahndock an; hierzu finden bereits Gespräche mit den Betreibern statt.</i></p>
<p><i>Dabei regen wir an, den schwierigen Einzelhandelsstandort Faldernstraße in diese Untersuchung einzubeziehen, damit für den Gesamtbereich eine Lösung gefunden werden kann.</i></p>	<p>Die Anregung wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. <i>Der Bereich Faldernstraße ist eine Innenstadtrandlage, die keinerlei funktionalen oder städtebaulichen Zusammenhang mit dem Vorhabenstandort hat. Im Bereich Faldernstraße sind außer einer Kleinstfläche für Obst und Gemüse keinerlei nahversorgungsrelevante Sortimente angesiedelt. Dort herrscht ein innenstadttypischer, aperiodischer Branchenmix vor. Daher kann von einer Lösung für den Gesamtbereich nicht gesprochen werden.</i></p>
<p><u>Schreiben vom 12.07.2006</u></p> <p><i>Zu den Plänen nehmen wir wie folgt Stellung: Laut Bebauungsplan (Seite 6) soll im nördlichen Teil der bebauten Fläche ein "kleinerer Versorgungsschwerpunkt in Form eines Lebensmittelvollsortiment mit maximal 3.000 qm Nettoverkaufsfläche, evtl. ergänzt durch kleinere Shops, zur Grundversorgung der Bewohner der umliegenden Wohnbebauung vorgesehen werden." Die genannte Fläche widerspricht dem Vorhaben eines "kleineren Versorgungsschwerpunktes".</i></p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt; die Begründung wird um folgende Aussagen ergänzt:</p> <p><i>Im Einzelhandelskonzept der Stadt Emden gibt es den Begriff der „kleinen Versorgungsschwerpunkte“ nicht mehr. Gemäß novelliertem BauGB wurde im Einzelhandelskonzept der Begriff „zentrale Versorgungsbereiche“ eingeführt. Zentrale Versorgungsbereiche sollen lt. Gesetzgeber eine „zentrale Versorgungsfunktion“ im Stadtgebiet wahrnehmen und entsprechende, auch zentrenrelevante Sortimente durchaus auch großflächig, außerhalb der Innenstadt vorhalten. Dabei muss es sich lt. Einzelhandelskonzept nicht um einen Vollsortimenter mit 3.000 qm VK handeln. Vielmehr wurden verschiedene Betriebstypen innerhalb dieses Flächenbudgets hinsichtlich ihrer Verträglichkeit geprüft (siehe oben).</i></p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p><i>Bei der vorgesehenen VK-Fläche von 3.000 qm handelt es sich um ein SB-Warenhaus – der drittgrößte Standort in Emden (nach Marktkauf mit 6.400 qm und Wal Mart 4.160 qm) würde entstehen.</i></p> <p><i>Im Umfeld des geplanten Gebietes befinden sich bereits verschiedene nahversorgungsrelevante Angebote. Hier würde also ein Angebot geschaffen, das deutlich über die Grundversorgung der Bewohner der umliegenden Wohnbebauung hinausgeht.</i></p>	<p><i>Lt. verschiedener Definitionen (u.a. EHI) spricht man von einem SB-Warenhaus, wenn die Verkaufsfläche die 5.000 qm VK übertrifft. Ein Vollsortimenter mit 3.000 qm VK ist also lediglich als Verbrauchermarkt zu verstehen. Daher kann ausschließlich Marktkauf (jetzt Multi) in Emden als SB-Warenhaus verstanden werden. Am Standort Eisenbahndocks könnte lt. B-Plan D 146 kein SB-Warenhaus entstehen.</i></p> <p><i>Der unweit des Planvorhabens liegende Edeka-Markt an der Courbierestraße kann die Versorgung für das östliche Kernstadtgebiet und die umliegenden Wohngebiete nicht ausreichend decken und dürfte mittelfristig in seinem Bestand auch ohne dieses Vorhaben gefährdet sein. Dennoch sind alle im Umfeld des Planvorhabens gelegenen Einzelhandelsbetriebe selbstverständlich erfasst worden und in die Analysedaten sowie die Empfehlung eingeflossen.</i></p> <p><i>Mit diesem Planvorhaben soll zudem ein zentraler Versorgungsbereich für das östliche Stadtgebiet etabliert werden, der über die Nahversorgung der direkt angrenzenden Bevölkerung hinaus geht (500 m Versorgungsradius) und die Versorgung mittel- und langfristig sicherstellt. Dabei können sich auch stark nachgefragte Angebote - wie z. B. eine Apotheke – entwickeln.</i></p>
<p>21 Einzelhandelsverband Ostfriesland e.V. mit Schreiben vom 06.08.2008</p> <p><i>In oben bezeichneter Angelegenheit bestehen aus Sicht des Einzelhandelsverbandes Ostfriesland e. V. gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes in Form der uns vorgelegten Begründung erhebliche Bedenken.</i></p>	<p>Die Bedenken werden ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p><i>Der Einzelhandelsverband Ostfriesland ist strikt gegen eine Ausweisung von weiteren Einzelhandelsflächen im Stadtbereich Emden, solange keine Verbesserung der Einzelhandelssituation im Innenstadtbereich erreicht worden ist. Im Hinblick auf den Bereich Eisenbahndock stellen wir fest, dass die ange-dachte Größenordnung von Flächen für die Nahversorgung bzw. für den Einzelhandel von bis zu 3.000 qm Verkaufsfläche aus unserer Sicht völlig überzo-gen sind.</i></p> <p><i>Wir halten es allenfalls für denkbar, die Ansiedlung eines Nahversorgers mit einer Verkaufsfläche in der Größenordnung bis zu 1.000 qm zu ermöglichen. Ein weitergehender Bedarf an Nahversorgungsaufgaben wird diesseits nicht gesehen und auf Grund der Anziehungseffekte für die Entwicklung und Sanie-rung des Innenstadtbereiches für sehr bedenklich gehalten.</i></p> <p><i>Im Rahmen der Ermöglichung der Ansiedlung eines Nahversorgers im Bereich Eisenbahndock sollten insbesondere Gespräche mit der Familie Camp, welche in der Courbierestraße einen Edeka-aktiv-Markt betreiben und solchen Ge-sprächen offen gegenüber stehen würden, geführt werden.</i></p>	<p><i>Das Einzelhandelskonzept des Mittelzentrums Emden, das eine oberzentrale Teil-funktion Einzelhandel hat, steht auf mehreren Säulen. Zentrales Anliegen ist die Entwicklung der Innenstadt. Weiterhin sind die sonstigen zentralen Versorgungsbe-reiche zu entwickeln oder anzulegen. Dann gilt es auch für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel adäquate Rahmenbedingungen zu schaffen. Es gilt alle drei Säulen gleichberechtigt zu entwickeln. Dabei sollten alle drei Säulen zu einander im Gleichgewicht stehen. Im Sinne einer ganzheitlichen Strategie sollten Maßnahmen in allen drei Bereichen umgesetzt werden, um das Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion in allen Bereichen wettbewerbsfähig zu halten. Die Entwicklung eines neuen zentralen Versorgungsbereiches bedarf einer gewis-sen Stärke, die sich auch in der geplanten Verkaufsfläche ausdrückt. Ein zentraler Versorgungsbereich in einem Mittelzentrum braucht mit oberzentraler Teilfunktion Einzelhandel eine gewisse Angebotsmasse, um im Wettbewerb bestehen zu kön-nen. 3.000 qm Verkaufsfläche können dabei als Untergrenze verstanden werden.</i></p> <p><i>Eine Größenordnung von 1.000 qm hat daher nichts mit einem zentralen Versor-gungsbereich für ein neu entstehendes Stadtviertel zu tun, sondern wäre ein weite-rer Solitärbereich. Zudem muss betont werden, dass es im östlichen Kernstadtbe-reich bisher keinen zentralen Versorgungsbereich gibt, der eine entsprechende Versorgungsfunktion wahrnehmen könnte. Daher kann der EHV diese im Einzel-handelskonzept der Stadt Emden verankerte Aussage nicht ignorieren. Während der zentrale Versorgungsbereich Borssum die wesentliche Nahversor-gungsfunktion für die Stadtteile Friesland und Borssum hat, wird vom Planvorha-benstandort das östliche und nordöstliche Stadtgebiet versorgt.</i></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Die Stadt Emden strebt eine Verlagerung des Marktes an den zentralen Versor-gungsbereich Eisenbahndock an; hierzu finden bereits Gespräche mit den Betrei-bern statt.</i></p>

Stadium I (Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB)

Erstelldatum: 12.02.2009

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p><i>Darüber hinaus sind nach diesseitiger Auffassung weitere Ausweisungen von größeren Einzelhandelsflächen und einer Ansiedlung von Fachmärkten, insbesondere mit innenstadtrelevanten Sortimenten, unbedingt zu vermeiden.</i></p> <p><i>Es wird bereits an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass das angesprochene Einzelhandelsgutachten der CIMA noch nicht verabschiedet ist und noch strittige Punkte enthält. Der Einzelhandelsverband Ostfriesland wird in einer gesonderten Stellungnahme bis zum 01.09.2008 auf dieses Gutachten dezidiert eingehen. Diese Stellungnahme wird unter Beteiligung des Kreisverbandes Emden des Einzelhandelsverbandes Ostfriesland, dem Schaufenster Emden und der Emdener Marketing- und Tourismusgesellschaft erstellt werden.</i></p> <p><i>Die Bedenken gegen die im Bebauungsplan ausgewiesenen Einzelhandelsflächen müssen bereits an dieser Stelle so deutlich ausgedrückt werden, da auch das CIMA-Gutachten einen bedrohlich niedrigen Einzelhandelsbesatz in der Innenstadt von lediglich 17 % aufweist. Ein weiteres Absinken des Anteils am Einzelhandelsbesatz in der Innenstadt im Falle von weiteren Ausweisungen von Einzelhandelsflächen ist unter Zielsetzung der Sanierung und Stärkung der Innenstadt unbedingt zu vermeiden.</i></p>	<p><i>Die Ausweisung von zentrenrelevanten Sortimenten wird im Einzelhandelskonzept der Stadt Emden besonders restriktiv gehandhabt. Hier besteht keine Gefahr, dass am Standort Eisenbahndock zu starke Anteile zentrenrelevanter Sortimente angesiedelt würden.</i></p> <p><i>Von den zentrenrelevanten Sortimenten sind als Hauptsortiment lediglich Schreibwaren, Bücher bis zu einer Verkaufsfläche von 200 m² zulässig. Alle anderen Sortimente sind nur als Randsortiment bis zu einem Anteil von 10 % der Verkaufsfläche zulässig.</i></p> <p><i>Bei der genannten Stellungnahme handelt es sich um eine gesonderte Stellungnahme, die nicht unmittelbar dieses Bauleitplanverfahren betrifft; die Abwägung erfolgte daher an anderer Stelle.</i></p> <p><i>Ziel des Konzeptes ist es, die Innenstadt zu stärken und die Nahversorgung zu sichern.</i></p> <p><i>Mittlerweile hat der Rat der Stadt Emden auf der Grundlage des Einzelhandelsgutachtens ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Emden beschlossen.</i></p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
-----------------------------	---------------------

<p>22 EWE Netz GmbH mit Schreiben vom 22.07.2008</p> <p><i>Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 03.07.2008. Bedenken grundsätzlicher Art erheben wir gegen das oben genannte Vorhaben nicht, bitten jedoch um Beachtung folgender Hinweise: Unsere Versorgungsleitung (Telekommunikation) verläuft entlang der Petkumer Straße. Wir möchten deshalb auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer hinweisen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkunden, deren Leitungen vor Ort verlegt sind. Vor Beginn von Baumaßnahmen bitten wir um rechtzeitige Abstimmung der Arbeiten bzw. Terminabstimmung für eine gemeinsame Trassenbegehung. Für Rückfragen erreichen Sie Herrn Beitelmann unter Tel. 0491/84-271.</i></p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt; die Planunterlagen werden um entsprechende Hinweise ergänzt.</p>
<p>23 Stadt Emden, FD 437 mit Schreiben vom 31.07.2008</p> <p><i>Die Forderungen meiner Stellungnahme vom 28.06.2005 gelten auch für diesen Abschnitt. Es wird darum gebeten, diese an den Bau- und Entsorgungsbetrieb der Stadt Emden, die Stadtwerke und dem ausführenden Tiefbauunternehmen rechtzeitig weiterzuleiten, damit die Umsetzung im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen erfolgen kann. <u>Schreiben vom 28.06.2005</u> In brandschutztechnischer Sicht nehme ich wie folgt Stellung:</i></p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>1.) <i>Im geplanten Änderungsbereich ergibt sich nach DVGW – Blatt 405 eine Löschwassermenge für den Grundsatz in Höhe von 800 l/min. – 1600 l/min in einem Umkreis von 300 Metern.</i></p> <p><i>Die Bereitstellung hat durch die öffentliche Trinkwasserversorgung zu erfolgen. Abstände der Unterflurhydranten max. 140 Meter.</i></p> <p>2.) <i>Das Leitungssystem ist als mindestens 125 PE Ringleitung auszulegen. Die geplante Trinkwasserversorgung ist entsprechend auszuführen.</i></p> <p>3.) <i>Eine teilweise Entnahme aus dem Hafenecken mittels frostfrei installierter Saugrohranschlüsse ist möglich.</i></p> <p>4.) <i>Die Planstraßen im neuen Planbereich sind den Erfordernissen der Feuerwehr entsprechend herzurichten (Kurvenradien, Wendehammer, Straßenbreiten u. a. m.). Sofern zur Verkehrsberuhigung Maßnahmen erwogen werden, müssen diese den belangen der Feuerwehr Rechnung tragen. Eine Abstimmung mit mir sollte daher vorgenommen werden.</i></p> <p>5.) <i>Bei Anpflanzung von Gehölzen, Anlegen von Gewässern und Brücken ist zu berücksichtigen, dass die Feuerwehr nicht behindert wird. Dieses gilt für das Befahren der Flächen, als auch bei der Aufstellung der Fahrzeuge im Brandfalle sowie der Anleitbarkeit höherer Gebäude.</i></p> <p>6.) <i>Bei geplanten Rückbaumaßnahmen ist dem Brandschutz Rechnung zu tragen.</i></p>	<p>Die Hinweise betreffen nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und werden im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet</p> <p><i>Zur Information werden die Hinweise in die Planunterlagen aufgenommen.</i></p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
-----------------------------	---------------------

<p>24 Stadt Emden, Fachdienst 362 mit Schreiben vom 20.08.2008</p> <p><i>Kampfmittel:</i> <i>Gem. Bericht der Wessling Beratende Ingenieure GmbH, Dresden, vom 12.10.2007, hier eingegangen am 16.10. und am gleichen Tage den Fachdiensten 361 u. 363 in Kopie vorgelegt, besteht für das B-Plan-Gebiet ein Restrisiko, das dem normalen Lebensrisiko entspricht.</i> <i>Hierfür werden keine weitergehenden Maßnahmen zur Kampfmittelerkundung für erforderlich erachtet.</i> <i>Lediglich für den Bereich des Hafenbeckens des Eisenbahndocks einschl. Uferbefestigung (Kaimauer) empfiehlt der Gutachter aus Vorsorgegründen, bei Gründungsarbeiten mittels Stahlrammpfählen, Spundwandbohlen oder Bohrpfählen je Ansatzpunkt eine Vorbohrung zur Kampfmittelüberprüfung durchzuführen. Die Verwendung von Holzrammpfählen ist hier wie im gesamten Bereich D 146 ohne Einschränkungen möglich.</i></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Planunterlagen eingearbeitet.</p> <p><i>Das Eisenbahndock ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes, so dass Festsetzungen zur Kampfmittelerkundung nicht erforderlich sind.</i></p>
<p>25 Ostfriesische Landschaft mit Schreiben vom 29.07.2008</p> <p><i>Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken.</i> <i>Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden.</i> <i>Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), § 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.</i></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Planunterlagen eingearbeitet.</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>26 Nds. Landesbehörde f. Straßenbau und Verkehr mit Schreiben vom 14.07.2008 (e-Mail)</p> <p><i>Das Plangebiet liegt an der Petkumer Straße (L 2). Baulastträger dieses Streckenabschnitts ist die Stadt Emden. Die Belange der NLStBV-GB Aurich werden allenfalls berührt, wenn sich durch die verkehrliche Erschließung Auswirkungen auf den Knotenpunkt B 210 / L 2 ergeben. Soweit Auswirkungen erkennbar sind, bitte ich die Fachplanung rechtzeitig vor Baudurchführung mit mir abzustimmen.</i></p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>
<p>27 Kabel Deutschland mit Schreiben vom 08.07.2008</p> <p><i>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG zum größten Teil in einer Kabelkanalanlage der Deutschen Telekom AG. Maßnahmen an unseren Telekommunikationslinien werden damit auch bei Folgemaßnahmen der Deutschen Telekom AG an der Kabelkanalanlage erforderlich. Zurzeit sind uns keine Folgemaßnahmen der Deutschen Telekom AG bekannt. Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen.</i></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Planunterlagen eingearbeitet.</p> <p><i>Die Kabel befinden sich im Straßenrandbereich zur Petkumer Straße in der nicht überbaubaren Flächen und haben nach derzeitigem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf die Planung.</i></p>
<p>28 Eisenbahn-Bundesamt mit Schreiben vom 24.07.2008</p> <p><i>In o. g. Angelegenheit weise ich zur Vermeidung von Missverständnissen vorsorglich darauf hin, dass im Falle der beabsichtigten Überplanung von gewidmeten Eisenbahnbetriebsgelände eine vorherige Freistellung ("Entwidmung") der betroffenen Eisenbahnbetriebsanlagen nach Eisenbahnrecht erforderlich ist. Für etwaige Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>29 DB Service Immobilien GmbH mit Schreiben vom 01.08.2008</p> <p><i>Die DB Service Immobilien GmbH, als von der Deutschen Bahn AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der DB AG als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o. g. Verfahren.</i></p> <p><i>Gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes bestehen keine Einwendungen. Der Planinhalt ist in Plan und Text mit der AURELIS REAL ESTATE GmbH & Co. KG abgestimmt und entspricht deren Absichten.</i></p> <p><i>Zugunsten der DB AG ist noch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu definieren, welches ebenso wie das bereits vorhandene GFL-Recht nicht freistellbar ist.</i></p> <p><i>Dieses Recht wird derzeit durch Vermessung genau definiert und müsste folgerichtig ungefähr in folgender Weise noch Eingang in den Plan finden (siehe anliegender Plan).</i></p> <p><i>Wir weisen vorsorglich auf den Bestandsschutz sowie Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb hin, damit hieraus später keine Forderungen abgeleitet werden können.</i></p> <p><i>Auch künftig ist mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens auf der Schiene zu rechnen und bei der Berechnung eines Lärmgutachtens zu berücksichtigen (Qualifizierte Lärmprognose).</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt; Begründung / Planzeichnung werden überarbeitet.</p> <p><i>Die nicht entwidmeten Flächen werden nachrichtlich übernommen. Dabei sind die Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichnet sind, dauerhaft nicht freistellbar, die übrigen Flächen sind befristet nicht freistellbar.</i></p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt; die Begründung wird um eine Abwägung zum Verkehrslärm ergänzt.</p> <p><i>Durch den Verkehrslärm von den umgebenden Erschließungsstraßen und den Schienenlärm sind erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten. Dieses ist bedingt durch den vorhandenen Verkehr auf der Petkumer Straße im Nordosten und den Schienenverkehr auf der Bahnlinie im Süden.</i></p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Für Neupflanzungen im Zusammenhang mit der vorgesehenen Baumaßnahme sind die Richtlinien "Landschaftspflege (Grün an der Bahn)" Nr.: 882 ff. zu berücksichtigen, zu beziehen bei der DB Anlagen und Hausservice, Druck und Informationslogistik, Logistikcenter, Kriegstraße 1 in 76131 Karlsruhe, Tel.: 0721/938-1529 oder -3827, Fax: 0721/938-3079.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass die Betriebsfähigkeit der planfestgestellten Eisenbahnanlagen durch Ihre Planungen nicht beeinträchtigt wird. Wir bitten um weitere Beteiligung am Planverfahren.</p>	<p><i>Die Stadt ist sich bewusst, dass es sich hier um einen stark vorbelasteten Standort handelt. Aufgrund der zentralen Lage ist das Plangebiet für einen Versorgungsschwerpunkt, der die Versorgung der neuen Wohngebiete am Eisenbahndock und dem östlichen Stadtgebiet sicherstellt, sehr gut geeignet. Die Stadt Emden stellt daher die Überschreitungen der Orientierungswerte aufgrund der Vorbelastung und zur Sicherung der wohnungsnahen Versorgung in der Abwägung zurück, zumal hier Nutzungen mit höheren Schutzansprüchen nur in geringem Umfang zulässig sind.</i></p> <p><i>Für schützenswerte Nutzungen (Büro- und Aufenthaltsräume in Wohnungen) werden aus Vorsorgegründen und zum Schutz vor Auswirkungen durch Verkehrslärm umfangreiche Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Für die Außenbauteile werden passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Lärmpegelbereichen der DIN 4109 festgesetzt sowie Maßnahmen zum Schutz von Schlafräumen festgesetzt. Zudem werden in den am stärksten belasteten Bereichen Wohnungen ausgeschlossen bzw. nur unter besonderen Voraussetzungen im Ausnahmefall zugelassen.</i></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <i>Zur Information wird der Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen.</i></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>30 im Nachgang zu unserem Schreiben vom 01.08.2008 mit Az. FRI-BRE-11 Ke TÖB-BRE-08-1887, Frau Keltling, möchten wir den Punkt Geh-, Fahr- und Leitungsrecht konkretisieren und einen Punkt hinzufügen:</p>	

Stadium I (Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB)

Erstelldatum: 12.02.2009

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>1. <i>Im Plangebiet befinden sich betriebsnotwendige Anlagen. Gem. § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG), ist hier eine Freistellung nicht möglich. Für diese Anlagen sind eigene Flurstücke zu bilden, diese bleiben für den Bahnbetrieb gewidmet und dürfen nicht überplant werden. Hierbei handelt es sich um eine Zuwegung und um Abwasserkanäle (s. Lageplan Anlage 1 und 2).</i></p> <p>2. <i>Bei Bauanträgen/Baumaßnahmen im Planbereich ist die Deutsche Bahn AG über die rechts im Briefkopf genannte Stelle zu beteiligen.</i></p> <p><i>Wir bitten um weitere Beteiligung im Planverfahren.</i></p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt; Begründung / Planzeichnung werden überarbeitet.</p> <p><i>Die nicht entwidmeten Flächen werden nachrichtlich übernommen. Dabei sind die Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichnet sind, dauerhaft nicht freistellbar, die übrigen Flächen sind befristet nicht freistellbar.</i></p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>

Stadium I (Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB)

Erstelldatum: 12.02.2009

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
-----------------------------	---------------------

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vom 07.07.2008 bis 25.07.2008

Folgende Stellungnahmen wurden von Bürgern abgegeben:	
<p>1 Herr Ahlborn (Büro Kalberlah) mit Schreiben vom 08.07.2008 (e-Mail)</p> <p><i>Mit Interesse haben wir Ihre Planungen zum obigen B-Plan zur Kenntnis genommen, In Ihrem überplanten Bereich befinden sich derzeit drei Betriebe, die mittlerweile über Jahre hier erfolgreich wirtschaftlich tätig sind. Es handelt sich dabei um die Betriebe: Mathe & Co., Projekt Gartenbau und Kalberlah – Bodenbiologie -. Da Ihre Planungen sicherlich Auswirkungen auf unsere Betriebe haben werden, würden wir es begrüßen, wenn Sie bei einem gemeinsamen Gesprächstermin (am besten bei uns vor Ort) Ihre genauen Planungen vorstellen könnten und wir Ihnen unsere Bedürfnisse schildern könnten. Wir würden uns freuen, recht bald von Ihnen in dieser Sache zu hören.</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Dem Einwender wurden die Planungsziele von der Stadt erläutert. Die gewerblichen Betriebe befinden sich auf dem Gelände der Aurelis, die dieses als Einzelhandelsstandort zur Verfügung stellen wird.</i></p>