

**Anlage 2:**

**Stadt Emden, Bebauungsplan Nr. B 12 (Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

Stadium II (Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB)

Erstelldatum: 16.12.2009

Anlage zur Vorlage Nr.: 15/0639/2

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

**Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB vom 05.10.2009 bis 06.11.2009**

<b>Folgende beteiligte Behörden teilten mit, dass gegen die Planung / Änderung des B-Planes / des FNP keine Bedenken bestehen:</b>	
<b>01 Stadt Emden, FD Schule und Sport</b> mit Schreiben vom 15.10.2009 <b>02 Industrie- und Handelskammer f. Ostfriesland u. Papenburg</b> mit Schreiben vom 04.11.2009 <b>03 Wasser- u. Schifffahrtsamt Emden</b> mit Schreiben vom 04.11.2009 <b>04 Einzelhandelsverband Ostfriesland e.V.</b> mit Schreiben vom 12.10.2009 <b>05 Niedersachsen Ports GmbH</b> mit Schreiben vom 23.10.2009 <b>06 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Emden</b> mit Schreiben vom 13.10.2009 <b>07 Deutsche Telekom Netzproduktion</b> mit Schreiben vom 03.11.2009	<b>Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.</b>

Stadium II (Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB)

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

<p><b>Des weiteren wurden von Behörden folgende Stellungnahmen abgegeben:</b></p>	
<p><b>08 Stadt Emden FD Bauaufsicht</b> mit Schreiben vom 05.11.2009</p> <p>Entlang der Osterbutvenne wurde mit Baugenehmigung 20080009 vom 17.09.2008 bereits eine Bebauung genehmigt, welche neben der gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss ab dem 1. Obergeschoss Wohnungen vorsieht.</p> <p>Die niedersächsische Bauordnung bietet mit § 13 die Möglichkeit ausnahmsweise geringere Abstände, als in § 7 bis 12 a NBauO vorgeschriebenen, zuzulassen. Hierfür gibt es gemäß Standardkommentar zur Niedersächsischen Bauordnung (Große-Suchsdorf/ Linford/ Schmaltz/ Wiechert, Verlag C.H. Beck, 8. Auflage, München 2006 Seite 246 f.) verschiedene Ausnahmetatbestände, wie beispielsweise besondere baugestalterische oder städtebauliche Absichten. In der Begründung zum Bebauungsplan wurde die städtebauliche Zielsetzung, Absicherung einer Blockrandbebauung, dargelegt und eine entsprechende Festsetzung von Baugrenzen in Verbindung mit der abweichenden Bauweise in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Gedeckelt werden die Möglichkeiten der Befreiung über § 13 NBauO allerdings durch den § 1 (2) NBauO welcher besagt, dass bauliche Anlagen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen müssen (ähnlich wie § 15 BauNVO, welcher aufgrund negativer</p>	<p><b>Der Hinweis / die Anregung wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><i>Erläuterung:</i> Den Ausführungen in der Stellungnahme wird zugestimmt, jedoch unterliegen die Bestimmungen der NBauO nicht der bauleitplanerischen Abwägung. Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um eine Angebotsplanung, die u.a. der Absicherung einer Lohnen- und Blockrandbebauung dient.</p> <p>Die tatsächliche Objektplanung ist abschließend im Baugenehmigungsverfahren zu beurteilen. Erst zu diesem Zeitpunkt kann über die Möglichkeit einer Befreiung gem. § 13 NBauO entschieden werden.</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Auswirkungen auch an sich zulässige Nutzungen in bestimmten Fällen ausschließt). Dies sehen wir im Bereich der „Unterbrechung“ der Blockrandbebauung als problematisch an. Im Abstand von nur drei Metern zur genehmigten Bebauung (hier besonders Wohnungen ab dem 1. OG) wäre gemäß Bebauungsplan eine zweigeschossige Bebauung (ev. plus Dach) möglich, durch welche ggf. eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohnräume nicht mehr gegeben wäre. Daher möchten wir darauf hinweisen, dass in diesem Bereich nicht gesichert ist, dass eine dem Bebauungsplan entsprechende Maximalbebauung auch genehmigungsfähig ist.</p>	
<p><b>09 Zentrale Polizeidirektion</b> mit Schreiben vom 16.10.2009</p> <p>Die hier vorhandenen alliierten Luftbilder wurden hinsichtlich des Antrags ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen eine Bombardierung im Planungsbereich (siehe Vermerke Kartenunterlage).</p> <p>Daher ist davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden Gefahrenforschungmaßnahmen empfohlen.</p> <p>Für eine solche Gefahrenforschungmaßnahme ist gem. RdErl. d. MU vom 08.12.1995 - Nds. MBl. Nr. 4/96, Seite 111, die Gefahrenabwehrbehörde zuständig. Wir bitten Sie daher, mit diesen Arbeiten eine geeignete Kampfmittelräumfirma zu beauftragen, die über eine Zulassung gem. § 7 Sprengstoffgesetz verfügt.</p>	<p><b>Der Hinweis / die Anregung wird berücksichtigt; die Begründung / Planzeichnung wird redaktionell geändert / überarbeitet.</b></p> <p><i>Erläuterung:</i> Im Rahmen der weiteren Objektplanung sind Gefahrenforschungmaßnahmen im Sinne der Stellungnahme erforderlich. Die erforderlichen Sondierungsarbeiten werden einer geeigneten Kampfmittelräumfirma übertragen. Beim Vorhandensein von Kampfmittel wird die Zentrale Polizeidirektion benachrichtigt. Die Kosten für die Gefahrenforschungmaßnahmen hat der Grundstückseigentümer zu tragen. Der räumliche Geltungsbereich wird als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können: Möglicher Bereich von Kampfmitteln (K), gekennzeichnet.</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Sollten bei der Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, bitten wir Sie, den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.</p> <p>Von hier aus werden die Kampfmittel dann im Rahmen der verfügbaren Möglichkeiten auf Kosten des Landes geborgen und vernichtet.</p>	
<p><b>10 Stadt Emden FD Umwelt</b> mit Schreiben vom 19.10.2009</p> <p>Altlastenverdacht:</p> <p>Das Bauvorhaben befindet sich auf dem ehemaligen Betriebsgrundstück einer Holzhandlung, die als eingeschränkt altlastenrelevant einzustufen ist. Anhand der Hausakten konnte der Altlastenverdacht jedoch nicht weiter konkretisiert werden, daher sind die bei Gewerbestandorten seitens der LAGA in der TR Boden geforderten Untersuchungen im Vorfeld von Baumaßnahmen durchzuführen. Ich bitte daher folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan B 12 aufzunehmen:</p> <p>Entsprechend den Vorgaben der TR Boden der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (Stand 05.11.2004) ist bei Baumaßnahmen durchzuführender Bodenaushub fachgutachterlich zu begleiten. Soweit sich ein Verdacht auf Schadstoffbelastungen ergibt, ist der Untersuchungsumfang der im Vorfeld der Herstellung der Baugruben notwendigen Untersuchungen dem abgestuften Mindestuntersuchungsprogramm nach Tabelle 11.1.2-1 der TR Boden ggfs. ergänzt oder eingeschränkt aufgrund der Vorkenntnisse entsprechend</p>	<p><b>Der Hinweis / die Anregung wird berücksichtigt; die Begründung / Planzeichnung wird redaktionell geändert / überarbeitet.</b></p> <p><i>Erläuterung:</i></p> <p>Die fachgutachterliche Begleitung kann aus planungsrechtlichen Gründen nicht über eine Festsetzung öffentlich - rechtlich abgesichert werden. Ferner ist eine Beurteilung des anfallenden Bodenaushubs bei fehlenden Verdachtsmomenten nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Der Inhalt der Stellungnahme wird jedoch als Hinweis aufgenommen. Mit dem Hinweis wird die Handhabung kontaminierter Böden für den Bauherren und die Bauordnungsbehörden deutlich herausgestellt.</p> <p>Mit dem Fachdienst Umwelt wurde die planungsrechtliche Problematik erörtert. Grundlegendes Ziel der Stellungnahme ist Sicherstellung einer eindeutigen Handlungsanweisung auf der Plangrundlage, die das Vorgehen im Falle des Vorhandenseins von kontaminierten Böden festlegt. In Einigung mit dem Fachdienst Umwelt erfolgt dies über einen Hinweis auf der Plangrundlage.</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>festzulegen. Die Verwertung des Bodens ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Kampfmittelverdacht: Die unter Hinweisen aufgeführte Textpassage bzgl. Kampfmittel bitte ich als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen und um Vornahme der entsprechenden Kennzeichnung.</p>	<p><b>Der Hinweis / die Anregung wird berücksichtigt; die Begründung / Planzeichnung wird redaktionell geändert / überarbeitet.</b> <i>Erläuterung:</i> Gem. Baugesetzbuch besteht keine planungsrechtliche Voraussetzung den als Hinweis in der Plangrundlage aufgeführten Text festzusetzen. Im Rahmen der weiteren Planung wird der räumliche Geltungsbereich als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können: Möglicher Bereich von Kampfmitteln (K), gekennzeichnet. Neben der zeichnerischen Kennzeichnung erfolgt zusätzlich eine textliche Kennzeichnung auf der Plangrundlage. Aufgrund der planungsrechtlichen Beschränkung wird die textliche und zeichnerische Kennzeichnung auf der Planunterlage als Hinweisfunktion für ausreichend angesehen. Die Kennzeichnung wurde mit dem Fachdienst Umwelt abgestimmt.</p>
<p><b>11 Ostfriesische Landschaft</b> mit Schreiben vom 19.10.2009</p> <p>Vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen. Gegen die Planung bestehen aus der Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine grundsätzlichen Bedenken. Da es sich bei dem Plangebiet jedoch um eine zentrale Situation in der Stadt Emden handelt, können archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden. Da der Umfang der Erhaltung nicht bekannt ist, müssen Erdarbeiten</p>	<p><b>Der Hinweis / die Anregung wird berücksichtigt; die Begründung / Planzeichnung wird redaktionell geändert / überarbeitet.</b> <i>Erläuterung:</i> Im Sinne der Stellungnahme werden die Erdarbeiten 3 Wochen vor Beginn bei der Ostfriesischen Landschaft angezeigt. Der Hinweis auf die Genehmigungspflicht durch die Untere Denkmalschutzbehörde</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>fachlich begleitet werden. Der Beginn der Erdarbeiten ist uns 3 Wochen vorher anzuzeigen. Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichende Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Wird eine Ausgrabung erforderlich, muss diese nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden.</p> <p>Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), §§ 13 und 14, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.</p>	<p>wird in die Plangrundlage aufgenommen. Im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung erfolgt eine Abstimmung mit dem Fachdienst Bauaufsicht (Untere Denkmalschutzbehörde) der Stadt Emden.</p>
<p><b>12 Fachdienst Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz</b> mit Schreiben vom 07.10.2009</p> <p>Zu dem Planvorhaben nehme ich wie folgt Stellung: Für das Plangebiet ist eine ausreichende Löschwasserversorgung aus der örtlichen Trinkwasserversorgung mit bereits vorhandenen Unterflurhydranten sichergestellt.</p> <p>Öffentliche Verkehrsflächen sind vorhanden. Bei der Planung ist darauf zu achten, dass die vorhandenen Verkehrsflächen ein Befahren, Rangieren und Aufstellen von Feuerwehrfahrzeugen im Alarmfall zulassen.</p>	<p><b>Der Hinweis / die Anregung betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet.</b> <i>Erläuterung:</i> Im Rahmen der weiteren Ausbauplanung erfolgt eine Abstimmung mit dem Fachdienst Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz.</p>

Stadium II (Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB)

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p><b>13 Kabel Deutschland Breitband Services GmbH</b> mit Schreiben vom 07.10.2009</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Planzeug über die vorhandenen Anlagen können Sie bei unserer Web-Auskunft (Einstieg und Anmeldung unter <a href="https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft/">https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft/</a>) kostenlos ausdrucken. Bzw. bei der Planauskunft in 54292 Trier, Zurmaiener Str. 175, unter der E-Mail Adresse: <a href="mailto:Planauskunft1@kabeldeutschland.de">Planauskunft1@kabeldeutschland.de</a> oder der Fax-Nr.: (089) 92 33 42 -1180, anfordern.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn einen Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p>	<p><b>Der Hinweis / die Anregung betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet.</b></p> <p><i>Erläuterung:</i> Im Rahmen der weiteren Planung werden die erforderlichen Planunterlagen beim zuständigen Leitungsträger eingeholt. Ferner wird die Ausbauplanung im Sinne der Stellungnahme mit dem zuständigen Leitungsträger abgestimmt.</p> <p>Der folgende Hinweis wird in die Plangrundlage aufgenommen: Beim Ausbau der technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver – und Entsorgungsleitungen) sind die Ausbauunternehmer vor Beginn der Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer).</p>

Stadium II (Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB)

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

**Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB vom 05.10.2009 bis 06.11.2009**

<b>Folgende Stellungnahmen wurden von Bürgern abgegeben:</b>	
<b>Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung liegen keine Stellungnahmen vor.</b>	