

Stadium II
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
(gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB)
ENTWURF

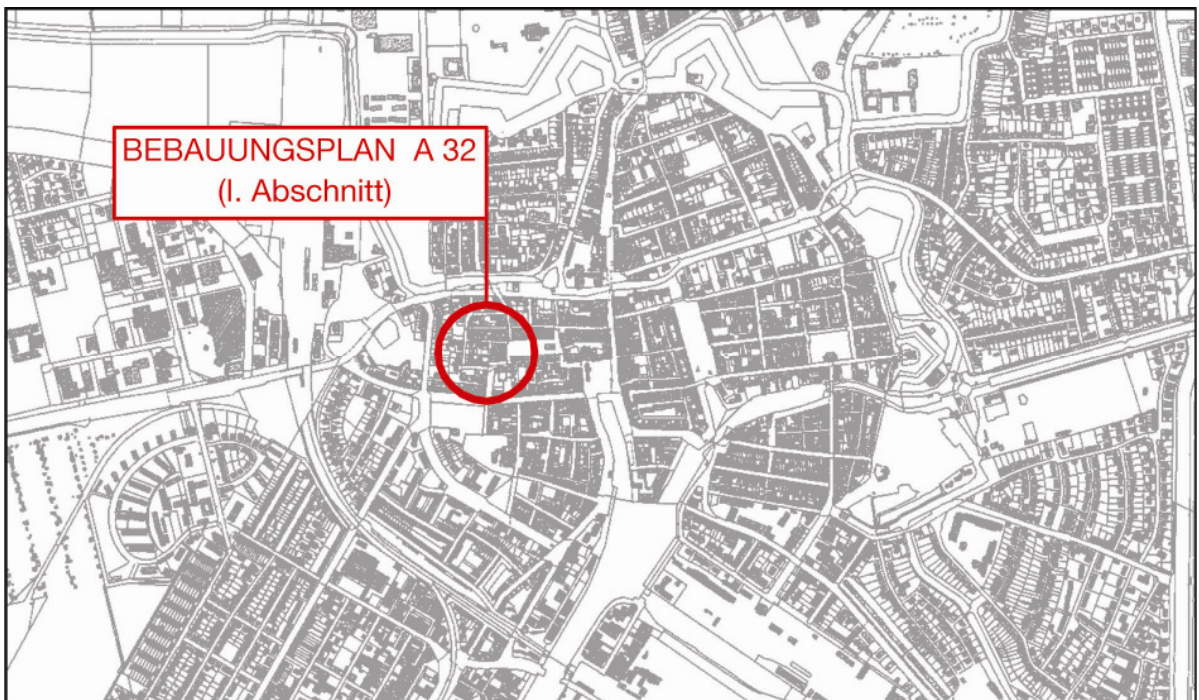
Stadt EMDEN

Der Oberbürgermeister

Bebauungsplan A 32 I. Abschnitt

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

Fachdienst 361 Stadtplanung, Datum: 04.06.2012



Fachdienst Stadtplanung

Telefon: 04921 / 87-1416

Telefax: 04921 / 87-10 1416

E-Mail: stadtplanung@emden.de

STADT EMDEN

Ringstraße 38 b

26721 Emden

INHALTSVERZEICHNIS

I	RAHMENBEDINGUNGEN.....	4
1	ANLASS DER PLANUNG UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG	4
2	GELTUNGSBEREICH UND INHALT DES PLANS	4
3	PLANVERFAHREN.....	4
3.1	Bisheriges Verfahren.....	4
4	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	5
4.1	Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008	5
4.2	Niedersächsisches Raumordnungsgesetz (NROG)	6
4.3	Sanierungskonzept der Stadt Emden.....	6
4.4	Flächennutzungsplan	7
4.5	Fachplanungen	7
4.6	Bebauungsplanung	8
4.7	Zusammenfassung/Standortbegründung	8
II	BESTANDSAUFNAHME (BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG)	9
5	NUTZUNGEN UND EINFLÜSSE	9
5.1	Gebietscharakteristik; Prägung	9
5.2	Äußere verkehrliche Erschließung	9
5.3	Ver- und Entsorgung; sonstige technische Infrastruktur.....	9
5.4	Emissionen / Immissionen.....	9
5.5	Bodendenkmale	9
III	PLANUNG (AUSWIRKUNGEN; MASSNAHMEN).....	10
6	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	10
6.1	Städtebauliches Konzept	10
6.2	Art der baulichen Nutzung.....	10
6.3	Maß der baulichen Nutzung	10
6.4	Bauweisen und Baugrenzen	11
6.5	Sonstige Festsetzungen.....	11
6.5.1	Textliche Festsetzungen	11
6.5.2	Hinweise.....	14
6.6	Innere verkehrliche Erschließung.....	14
6.7	Ver- und Entsorgung; sonstige techn. Infrastruktur	15
6.8	Emissionen / Immissionen.....	15
6.9	Natur- und Landschaft.....	16
IV	SONSTIGE PLANUNGS-/ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE	17
7	FLÄCHENBILANZIERUNG	17
8	STÄDTEBAULICHE KALKULATION	17
9	UMSETZUNG; REALISIERUNG.....	17



10	Ziel der Bebauungsplanaufstellung.....	17
11	Verfahrensablauf.....	17
12	Beurteilung der Umweltbelange.....	18
13	VERFAHRENSVERMERKE	18

V ANLAGEN/PLÄNE

Plan A: PLANZEICHNUNG BEBAUUNGSPLAN



I RAHMENBEDINGUNGEN

1 ANLASS DER PLANUNG UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes A 32 I. Abschnitt ist die Absicht der Stadt Emden, eine Teilfläche im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans A 16 westlich an den Bereich des Neuen Markts angrenzend städtebaulich neu zu strukturieren. Hierbei sind die Vorgaben des Sanierungskonzepts der Stadt Emden zu berücksichtigen und umzusetzen.

Auslösender Faktor für die Planungen ist die Absicht eines im Plangebiet bereits ansässigen Lebensmittelmarktes, seine Marktfläche zu erweitern und an die aktuellen Anforderungen an moderne Marktstrukturen anzupassen. Es ist geplant, den Lebensmittelmarkt auf zusätzlichen, derzeit überwiegend als Lager- und Abstellflächen genutzten Flächen westlich des vorhandenen Marktes zu erweitern. Die Verfügbarkeit dieser Flächen ist bereits im Vorfeld der formellen Planung durch den Betreiber des Lebensmittelmarktes sichergestellt worden.

Zusätzlich soll die Festsetzung der Flächennutzung an den aktuellen Bestand angepasst werden.

Durch die Planungen erfolgt eine Nachverdichtung bereits bebauter Flächen im Innenstadtbereich, somit wird der Forderung des § 1a BauGB nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nachgekommen und der Zersiedelung freier Landschaftsflächen entgegengewirkt.

2 GELTUNGSBEREICH UND INHALT DES PLANS

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes A 32 I. Abschnitt liegt im Innenstadtbereich Emdens und umfasst eine ca. 1,16 ha große Teilfläche im Bereich westlich des Neuen Marktes.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	durch die Rademacherstraße,
im Osten:	durch die Bauzeile an der Straße am Kattewall,
im Süden:	durch die Straßen Am Herrengarten und Lookvenne
im Westen:	durch die Fläche Neuer Markt

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst:

- ❖ Flächen für Allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- ❖ Flächen für Kerngebiete (MK) gemäß § 7 BauNVO

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 1,16 ha ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Flur- bzw. Flurstücksnummern gehen aus der Planunterlage hervor.

3 PLANVERFAHREN

3.1 Bisheriges Verfahren

Grundlage für die Planungen ist der am 16.11.1973 beschlossene und rechtskräftige Bebauungsplan A 16 der Stadt Emden.



Nunmehr hat der Rat der Stadt Emden am _____ beschlossen den vorgenannten Bebauungsplan durch den Bebauungsplan A 32 I. Abschnitt zu überplanen. Der vorliegende Plan stellt nur den I. Abschnitt von weiteren beabsichtigten Bauleitplanverfahren in diesem innerstädtischen Betrachtungsbereich dar.

4 ÜBERGEORDNETE VORGABEN

4.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008

Der kreisfreien Stadt Emden wird durch das Landesraumordnungsprogramm von 1994, zuletzt überarbeitet in 2008, der Status eines Mittelzentrums mit oberzentralen Teilfunktionen zugewiesen. Derzeit wird das Landesraumordnungsprogramm novelliert, der für die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung erarbeitete Entwurf hält an dieser Ausweisung fest.

Vorgaben aus dem LROP 2008

Zentralörtliche Funktion : Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen

Das struktur- und leistungsstarke Mittelzentrum Emden soll aus überregionalen strukturpolitischen Erwägungen oberzentrale Teilfunktionen für seinen Verflechtungsbereich übernehmen und dazu beitragen, dass die Versorgung mit hochwertigen Angeboten und oberzentralen Einrichtungen in den peripheren ländlichen Regionen verbessert wird.

Die oberzentralen Teilfunktionen dieses Mittelzentrums sind folgendermaßen begründet:

- Die Stadt Emden besitzt als Arbeitsort für ihren Verflechtungsraum oberzentrale Teilfunktion, ebenso verhält es sich mit der Versorgungsfunktion im Einzelhandel. Aufgrund der vorhandenen Fachhochschule ist eine oberzentrale Teilfunktion im Bildungsbereich gegeben.

Mittelzentren haben neben der eigenen grund- und mittelzentralen Versorgung auch einen nachweisbaren überörtlichen Versorgungsauftrag für die Einzugsbereiche mehrerer Grundzentren, d.h. eine über die Grundversorgung hinausgehende Versorgungsfunktion und Zentralitätsbedeutung.

Versorgungsstrukturen sind so zu entwickeln, dass

- die Daseins- und Versorgungsfunktionen dauerhaft in allen Teilräumen für alle Bevölkerungsgruppen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität erhalten bleiben,
- unter den Bedingungen des demographischen Wandels auf eine regional abgestimmte Entwicklung, die in besonderem Maße auf die individuellen und strukturellen Anforderungen einzelner Altersgruppen der Bevölkerung und die Versorgungsstrukturen benachbarter Kommunen Rücksicht genommen wird,
- die Grund- und Nahversorgung der ortsansässigen Bevölkerung, als eigenverantwortliche Sicherung aller Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Planungshoheit der Städte und Gemeinden sichergestellt wird. Voraussetzung dafür sind u.a. stabile, funktionsfähige und tragfähige Standortstrukturen innerhalb der Städte und Gemeinden.
- Gleichwertige Lebensverhältnisse erhalten und gewährleistet werden. Dazu zählt auch die möglichst gute Versorgung der Bevölkerung mit einem vielfältigen Angebot an Waren und Dienstleistungen des Einzelhandels in zumutbarer Entfernung zum Wohnort,



Die raumordnerischen Anforderungen aus dem LORP gelten sowohl für neue Vorhaben als auch für die Erweiterung bestehender Einzelhandelsgroßprojekte. Die raumordnerischen Ziele sind dabei in erster Linie bei der bauleitplanerischen Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte zu beachten, dabei spielt es auch keine Rolle ob es sich um Angebotsplanungen oder projektbezogene Planungen handelt.

4.2 Niedersächsisches Raumordnungsgesetz (NROG)

Gemäß § 21 NROG haben Städte und Gemeinden die zuständige untere Landesplanungsbehörde frühzeitig über geplante großflächige Einzelhandelsvorhaben zur Überprüfung ihrer raumordnerischen Verträglichkeit frühzeitig in Kenntnis zu setzen. Von der Behörde ist zu prüfen ob das Vorhaben mit den Zielen der Landesplanung vereinbar ist, ob ausgeglichene Versorgungsstrukturen wesentlich beeinträchtigt werden und ob schädlich raumordnerische Auswirkungen zu erwarten sind.

Zu der vorliegenden Bauleitplanung liegt eine Stellungnahme der Stadt Emden als untere Landesplanungsbehörde vom 30.05.2012 vor.

In dieser Stellungnahme wird der Planung die Übereinstimmung mit den Grundsätzen und Zielen der Landesplanung attestiert:

Der kreisfreien Stadt Emden wird durch das Landesraumordnungsprogramm von 1994, zuletzt überarbeitet in 2008, der Status eines Mittelzentrums mit oberzentralen Teilfunktionen zugewiesen. Derzeit wird das Landesraumordnungsprogramm novelliert, der für die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung erarbeitete Entwurf hält an dieser Ausweisung fest. Eine oberzentrale Teilfunktion stellt der Bereich „Versorgung“ dar. Somit hat die Stadt Emden im Bereich des Einzelhandels sowohl im periodischen als auch aperiodischen Sortimentsbereich über die Eigenversorgung hinaus auch für den handelsökonomischen Verflechtungsbereich eine Versorgungsfunktion zu übernehmen. Die vorliegende Bauleitplanung ist vor diesem Hintergrund als unkritisch zu bewerten, da sie einerseits inmitten des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt liegt, andererseits in keiner Weise geeignet ist, die zentralen Versorgungsstrukturen in Emden oder aber in den angrenzenden Gemeinden – und hierauf kommt es maßgeblich an – zu beeinträchtigen. Messbare Umsatzumverteilungen aus anderen zentralen Versorgungsbereichen heraus werden durch diesen Bebauungsplan nicht begründet, die Planung dient ausschließlich der weiteren Attraktivierung und Stärkung der Emder Innenstadt. Der Planbereich liegt auch aktuell in einem Bereich, der bereits in Teilen als Kerngebiet ausgewiesen ist.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass das Vorhaben auch von der „Regionalen Einzelhandelskooperation für Ost-Friesland“ (2003) getragen wird und hiernach keiner vorlaufenden Moderation mit den benachbarten Gemeinden und Landkreisen bedarf.

4.3 Sanierungskonzept der Stadt Emden

Die Stadt Emden hat im Herbst 2006 mit sog. vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB in der gesamten Innenstadt begonnen, um funktionale, strukturelle und gestalterische Defizite zu ermitteln und zu benennen. Hierauf aufbauend sind Rahmenpläne zur Behebung dieser Defizite erarbeitet worden, diese bilden die Grundlage zur Festlegung eines förmlichen Sanierungsgebietes durch den Rat der Stadt Emden im Jahr 2009 (Sanierungssatzung gem. § 142 BauGB). Das Sanierungsgebiet ist Bestandteil des Städtebauförderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“.



Ziel der Sanierung ist es u.a., die Emdener Innenstadt als Einkaufsstandort, als Ort des kulturellen Lebens mit zum Teil überregionalem Charakter, als Anziehungspunkt für Touristen und auch als Wohnstandort attraktiver und zukunftsfähig zu gestalten.

Die Sanierung umfasst mit Blick auf vorliegende Planung zwei wesentliche Zielvorgaben:

1. Anpassung/Vergrößerung der Betriebsflächen

Vergrößerung der zusammenhängenden Geschäftsfläche in der vorhandenen Erdgeschosszone nach einer Verlegung des Hauseingangs.

Erweiterung der Geschäftsfläche nach oben im Gebäude, nach hinten im Zuge eines Anbaus oder zur Seite durch Zusammenlegung der Geschäftszonen zweier benachbarter Gebäude.

2. Verbesserung des „Auftritts“ von Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie in der Öffentlichkeit

Geschlossene Bauzeilen/-reihen in derselben vorderen Bauflucht.

Traufständigkeit, einheitliche Traufhöhe in einer Bauzeile/-reihe und geneigte Dächer.

Einheitlicher Farbkanon mit rotem Ziegelmauerwerk, roten Pfannendächern und ansonsten weiße/hellen Bauteilen.

Schlichte Fassaden ohne Dekoration und Profilierung.

Bauliche Neu- und Umbaumaßnahmen im Plangebiet bedürfen der sanierungsrechtlichen Genehmigung, durch die die Umsetzung der Ziele und Zwecke der Sanierung sicher gestellt wird.

4.4 Flächennutzungsplan

Für die kreisfreie Stadt Emden ersetzt der Flächennutzungsplan nach den bisher geltenden Regelungen das Regionale Raumordnungsprogramm.

Der Planung liegt der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Emden mit der Darstellung von Wohnbauflächen im westlichen Abschnitt und von Kerngebieten im östlichen Abschnitt zugrunde.

Aufgrund der vorgenannten gesetzlichen Grundlagen erfolgt die Entwicklung des Bebauungsplanes A 32 I. Abschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Emden gem. § 8 (2) BauGB.

4.5 Fachplanungen

Die Belange des archäologischen Denkmalschutzes, Gefährdung durch Kampfmittel sowie eventueller Altlastenverdachtsflächen sind im weiteren Verfahren in die Begründung einzustellen. Hierzu werden die entsprechenden Fachbehörden zur Stellungnahmen aufgefordert.

In die Begründung und die Planzeichnung wurde ein Hinweis aufgenommen, dass Bodenfunde unverzüglich den zuständigen Stellen zu melden sind.

Die Ausbauunternehmer sind verpflichtet, sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen nach der Lage der vorhandenen Leitungen zu erkundigen. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist eine gemeinsame Trassenbegehung erforderlich.

Weitere fachliche Belange werden nach Abschluss des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB in die Planungen eingestellt.

4.6 Bebauungsplanung

Für den Geltungsbereich liegt der rechtskräftige Bebauungsplan A 16 der Stadt Emden vom 11. Mai 1973 vor. Dessen Geltungsbereich wird in einem Teilbereich überplant und für diesen Teilbereich durch den Bebauungsplan A 32 (I. Abschnitt) mit den textlichen, gestalterischen und zeichnerischen Festsetzungen ersetzt.

4.7 Zusammenfassung/Standortbegründung

Durch die Planungen erfolgt eine Nachverdichtung bereits bebauter Flächen im Innenstadtbereich, somit wird der Forderung des § 1a BauGB nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nachgekommen und der Zersiedelung freier Landschaftsflächen entgegengewirkt. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird minimiert.

Es wurden keine alternativen Standorte im Stadtbereich untersucht, da die derzeitigen Standortbedingungen für den Einzelhandel optimal sind und sowohl den Vorgaben und Zielsetzungen des LROP, den wirtschaftlichen und strukturellen Erfordernissen des Marktbetreibers als auch den städtebaulichen und infrastrukturelle Erfordernissen der Stadt Emden entsprechen.



II BESTANDSAUFNAHME (BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG)

5 NUTZUNGEN UND EINFLÜSSE

5.1 Gebietscharakteristik; Prägung

Der Geltungsbereich umfasst einen bebauten innerstädtischen Bereich westlich des Neuen Marktes.

Das Plangebiet ist durch gewerbliche Nutzungen im östlichen Bereich, wie z. B. Sparkasse/Bank, Lebensmittelmarkt, Brillenfachgeschäft, Versicherung sowie dem Sanierungsbüro der Stadt Emden, mit Gebäuden in bis zu III-geschossiger Bauweise geprägt. Das westliche Plangebiet ist durch Wohnbaunutzung in offener und geschlossener Bauweise mit Gebäuden mit I bis II Geschossen geformt. Teilweise befinden sich im Bereich der Wohnbebauung Bereiche mit Hausgartennutzung.

5.2 Äußere verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben und somit von allen Seiten voll erschlossen.

5.3 Ver- und Entsorgung; sonstige technische Infrastruktur

Die vorhandenen baulichen Nutzungen sind an die Ver- und Entsorgungsleitungen der jeweiligen Versorgungsträger angeschlossen. Bei baulichen Um- und Ausbaumaßnahmen werden die bestehenden Anschlüsse in Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen an die neue Situation angepasst.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Stadt Emden.

5.4 Emissionen / Immissionen

Die innenstadtypischen Verkehrsemissionen der öffentlichen Verkehrsflächen sind bestandsgebunden und entsprechen typischerweise denen zentraler Kerngebiete, dementsprechend sind diese von den Anwohnern hinzunehmen. Die Emissionen, die durch Lieferverkehr der im Plangebiet angesiedelten gewerblichen Nutzungen herrühren, haben den Status der sozialen Adäquanz erreicht und sind ebenfalls als bestandsgebunden hinzunehmen. Die zulässigen Orientierungswerte der TA-Lärm für die jeweilige Gebietsnutzung dürfen bei Tag und Nacht jedoch nicht überschritten werden, hier sind im jeweiligen Genehmigungsverfahren die entsprechenden Nachweise zu führen.

5.5 Bodendenkmale

Im Plangebiet können sich Bodendenkmale befinden, die einer fachlichen Betreuung bedürfen.

In die Begründung und die Planzeichnung wurde ein Hinweis aufgenommen, dass Bodenfunde unverzüglich den zuständigen Stellen zu melden sind.

III PLANUNG (AUSWIRKUNGEN; MASSNAHMEN)

6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Städtebauliches Konzept

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes A 32 I. Abschnitt ist die Absicht der Stadt Emden, eine Teilfläche im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans A 16 westlich an den Bereich des Neuen Markts angrenzend städtebaulich neu zu strukturieren. Hierbei sind die Vorgaben des Sanierungskonzepts der Stadt Emden zu berücksichtigen und umzusetzen.

Die Stadt Emden beabsichtigt, den innerstädtischen Bereich westlich und südlich des Neuen Markts (u.a. auch der Bereich zwischen den Straßen Am Brauersgraben und Küperstraße) durch die Aufstellung verschiedener Bebauungspläne an die zukünftige Entwicklung im Bereich des Neuen Marktes anzupassen. So sind verschiedene Nutzungsänderungen von Gebäuden und die Umstrukturierung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der privaten und öffentlichen Stellplätze vorgesehen.

Die vorliegende Bauleitplanung passt sich in das städtebauliche Konzept ein und stellt einen bedeutenden Baustein zur Umsetzung der Ziele der Sanierung und Attraktivierung der Emdener Innenstadt dar.

Die Stärkung und Bestandssicherung des in diesem Bereich vorhandenen Einzelhandels ist eine wichtige Aufgabe innerhalb des vorgenannten Konzeptes.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Emden ist das Plangebiet im Westen als Wohnbaufläche (W), im Osten als Kerngebiet (MK) dargestellt.

Aufgrund der tatsächlichen Nutzung und des Bedarfs wurden im Plangebiet A 31, I. Abschnitt folgende baulichen Nutzungen gem. BauNVO festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet „WA“ gem. § 4 BauNVO;
dieses Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen.
- Kerngebiet „MK“ gem. § 7 BauNVO;
dieses Gebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 für die Wohnbauflächen „WA“ und 1,0 für die Kerngebietsflächen „MK“ gem. § 17 BauNVO bestimmt.

Die Zahl der Vollgeschosse für die Wohnbauflächen wurde mit 1 und die zugehörige Geschoßflächenzahl mit 0,5 festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen den Vorgaben des Ursprungsplanes und der tatsächlichen Nutzung.

Für die Kerngebietsfläche wurde entsprechend den gestalterischen und städtebaulichen Vorgaben der Stadt Emden bzw. des Sanierungskonzeptes eine abgestufte bauliche Nutzung hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen Geschoßflächenzahl festgesetzt.



Hierzu wurde die Kerngebietsfläche in drei Bereiche MK₁ bis MK₃ unterteilt.

MK₁: max. III Vollgeschosse und GFZ 3,0

MK₂: max. III Vollgeschosse und GFZ 3,0

MK₃: max. I Vollgeschoss und GFZ 1,0

6.4 Bauweisen und Baugrenzen

Aus dem Ursprungsplan wurde die geschlossene Bauweise „g“ für das Kerngebiet und die offene Bauweise „o“ für die Wohnbaunutzung übernommen, da diese Bauweisen den städtebaulichen Vorgaben der Stadt Emden entsprechen und auch zukünftig bei Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen berücksichtigt werden sollen.

Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass die gemäß NBauO geforderten Abstände eingehalten werden. Für die Bebauung zu den Grundstücken Flurstück 92 und 97 ist eine Grenzbebauung nur zulässig, wenn der Vorhabenträger (Flurstück 96 und 99) eine förmliche Baulasteintragung vorweist. Eine Baulasteintragung zur Grenze Flurstück 692 ist nicht erforderlich, wenn sich diese Fläche im Eigentum des Vorhabenträgers (Flurstück 96 und 99) befindet; hier ist es erforderlich die betreffenden Grundstücke grundbuchmäßig zu vereinigen.

Im Bereich des Kerngebietes wurden Baulinien zur Grenze der anliegenden Erschließungsstraße festgesetzt. Hier ist es aus städtebaulichen und gestalterischen Zwecken erforderlich die Gebäude auf dieser Linie zu errichten. Die Festsetzung wurde aus dem Ursprungsplan übernommen und entspricht der tatsächlichen Bebauung und der Bauweise im umliegenden innerstädtischen Bereich.

6.5 Sonstige Festsetzungen

6.5.1 Textliche Festsetzungen

1. GLIEDERUNG DER KERNGEBIETE MK (§7 BauNVO i.V.m. §1 BauNVO)

Das Kerngebiet wird in 3 Teilbereiche gegliedert (MK₁ bis MK₃)

1.1 Generelle Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

In den MK₁ und MK₂ sind allgemein zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Wohnungen

Die Zulässigkeit der vorgenannten baulichen Nutzungen in den Bereichen MK1 und MK2 sind aufgrund der vorhandenen umgebenden Strukturen und Nutzungen festgesetzt worden. Insofern

wird eine kontinuierliche Weiterentwicklung der innerstädtischen Strukturen entsprechend der städtebaulichen Absichten und Vorgaben der Stadt Emden forciert.

In den MK₁ und MK₂ sind unzulässig:

- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe, die Waren und / oder Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten
- Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen
- Tankstellen sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen

Der Ausschluss der vorgenannten Nutzungen in den Bereichen MK₁ und MK₂ begründet sich aus der Tatsache, dass durch den Nutzungsmix Wohnen und Gewerbe/Einzelhandel eine Struktur vorgegeben wurde die durch die o.g. Einrichtungen in einer Art und Weise beeinträchtigt werden, die ein einvernehmliches Miteinander hinsichtlich der zu erwartenden Emissionen und der sozialen Verflechtungen ausschließen. Für die o.g. Nutzungen stehen in anderen städtischen Bereichen ausreichende Flächen zur Ansiedelung der entsprechenden Nutzungen zur Verfügung.

Im MK₃ sind ausschließlich Einzelhandelbetriebe zulässig. Einzelhandelbetriebe, die Waren und / oder Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten, sind unzulässig.

Diese Festsetzung erfolgte aus städteplanerischen Gründen, da im innenliegenden Bereich MK₃ eine Wohnnutzung durch die Stadt Emden nicht gewünscht wird. Eine „Innenhofnutzung“ zu Wohnzwecken entspricht nicht den umgebenden Strukturen im innerstädtischen Bereich der Stadt Emden. Die Fläche soll ausschließlich der Erweiterung dem im Gebiet zulässigen Einzelhandel zur Verfügung stehen. Durch die Festsetzung von I Vollgeschoß hat die Stadt Emden auch schon kenntlich gemacht, dass eine Nutzung zu Wohnzwecken nicht vorgesehen ist, da in den umgebenden Bereich die Wohnnutzung vorwiegend erst oberhalb des I. Vollgeschoss zulässig ist. Der Ausschluss bestimmter Einrichtungen begründet sich wie vorgenannt durch die zu erwartenden Konflikte mit der in den Bereichen zulässigen Wohnbaunutzung. Auch hier stehen im Stadtgebiet ausreichende Flächen zur Verfügung die eine Ansiedelung der ausgeschlossen Einrichtungen zulässt.

1.2 Besondere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen

Im MK₁ sind Wohnungen nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

Diese Festsetzung entspricht der Nutzung in den innerstädtischen Kerngebieten und insofern wird eine kontinuierliche Weiterentwicklung der innerstädtischen Strukturen, entsprechend der städtebaulichen Absichten und Vorgaben der Stadt Emden forciert.

2. GLIEDERUNG DER ALLGEMEINEN WOHNGBIETE - WA (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke



- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Diese Festsetzung entspricht der Nutzung in den innerstädtischen Wohngebieten und insofern wird eine kontinuierliche Weiterentwicklung der innerstädtischen Strukturen, entsprechend der städtebaulichen Absichten und Vorgaben der Stadt Emden forciert

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind unzulässig:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Der Ausschluss der vorgenannten Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten begründet sich aus der Tatsache, dass die Wohnnutzung durch die o.g. Einrichtungen in einer Art und Weise beeinträchtigt wird, die ein einvernehmliches Miteinander hinsichtlich der zu erwartenden Emissionen und der sozialen Verflechtungen ausschließen. Für die o.g. Nutzungen stehen in anderen städtischen Bereichen ausreichende Flächen zur Ansiedelung der entsprechenden Nutzungen zur Verfügung. Hinsichtlich jener Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, die unzulässig sind, sei angemerkt, dass genau diese Einrichtungen in den unmittelbar angrenzenden innerstädtischen Kern- und Mischgebieten vorzufinden sind und ein Vordringen in die benachbarten Wohngebiete städtebaulich nicht erwünscht ist.

6.5.2 Hinweise

a) Sanierungsgebiet

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich eines vom Rat der Stadt Emden förmlich festgelegten Sanierungsgebietes.

Rechtsvorgänge gem. §144 BauGB, hierzu zählen auch Bauanträge, bedürfen der schriftlichen sanierungsrechtlichen Genehmigung.

Gegenstand eines solchen sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens sind unter anderem auch Neu- oder Umbaumaßnahmen, die auch in Bezug auf die Außengestaltung von Fassaden hinsichtlich ihrer Vereinbarkeit mit den Zielen und Zwecken der Sanierungssatzung überprüft werden müssen.

b) Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978).

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Ostfriesischen Landschaft zu melden.

Archäologische Funde sowie deren Fundstellen sind ggfs. bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

c) Baugrund

Bauwilligen wird empfohlen, vor Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung, Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054 vornehmen zu lassen.

d) Brandschutz

Die Sicherstellung des Brand- und Feuerschutzes für dieses Plangebiet wird von der Feuerwehr der Stadt Emden gewährleistet. Im Einvernehmen mit der Stadt, der Feuerwehr und der hauptamtlichen Brandschau werden die Einrichtungen zur Löschwasserversorgung für den Brandfall (Zisternen, Hydranten, Ausstattung der Feuerwehr mit technischem Gerät) festgelegt.

Im Übrigen sind bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes die Forderungen des Merkblattes „Feuerwehruzufahrten – Löschwasserversorgung“ zu beachten.

e) Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

f) Bauliche Nutzung

Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

6.6 Innere verkehrliche Erschließung

Eine öffentliche innere verkehrliche Erschließung ist nicht erforderlich, da die Grundstücke von den das Plangebiet umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend erschlossen sind.



6.7 Ver- und Entsorgung; sonstige techn. Infrastruktur

Schmutzwasser

Die Grundstücke des Plangebietes sind an das öffentliche Kanalnetz der Stadt Emden angeschlossen. Eventuelle Anpassungen der Anschlüsse an Aus- und Umbaumaßnahmen sind von dem jeweiligen Vorhabenträger mit dem zuständigen Ver-/Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

Oberflächenentwässerung

Die Grundstücke des Plangebietes sind an das öffentliche Kanalnetz der Stadt Emden angeschlossen. Eventuelle Anpassungen der Anschlüsse an Aus- und Umbaumaßnahmen sind von dem jeweiligen Vorhabenträger mit dem zuständigen Ver-/Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

Sonstige Erschließung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt durch den Bau- und Entsorgungsbetrieb (BEE) entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung der Stadt Emden.

Evtl. anfallender Sondermüll wird einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt.

Das Bebauungsplangebiet ist an die Versorgungsnetze der Stadtwerke, der EWE und an das Netz der Deutschen Telekom oder eines anderen Anbieters angeschlossen. Somit ist die Erschließung des Plangebietes durch Strom-, Wasser-, Gas- und Telekommunikationsleitungen sichergestellt. Eventuelle Anpassungen der Anschlüsse an Aus- und Umbaumaßnahmen sind von dem jeweiligen Vorhabenträger mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

6.8 Emissionen / Immissionen

Die baulichen Maßnahmen im Plangebiet müssen so ausgeführt werden, dass die für die festgesetzten Nutzungen zulässigen Grenzwerte gemäß TA Lärm eingehalten werden.

Allgemeines -Wohngebiet (WA):

Tag (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	55 dB(A) tags
Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr)	40 dB(A) nachts

Kerngebiet (MK):

Tag (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	60 dB(A) tags
Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr)	45 dB(A) nachts

Nach Aussage des Vorhabenträgers für den Umbau des Lebensmittelmarktes entstehen durch den Umbau keine zusätzlichen Emissionen aus Anlieferverkehre. Der Nachweis der Gebietsverträglichkeit ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren zu erbringen.

Die erforderlichen technischen Einrichtungen, wie z.B. Lüfter, Kühlanlagen und Pressen, werden entsprechend den aktuellen technischen Möglichkeiten in schallreduzierender Bauweise hergestellt.

Der Nachweis der Einhaltung der Grenzwerte gemäß TA Lärm wird im Zuge des Bauantragsverfahrens geführt.

6.9 Natur- und Landschaft

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen. Dies gilt zudem für die weiteren Schutzgüter Boden, Wasser, Luft/Klima und Landschaftsbild.

Im Plangebiet gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zudem sind keine weiteren Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches und im direkten Umfeld vorhanden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan A 16 der Stadt Emden ist das Plangebiet als Kerngebiet „MK“ und allgemeines Wohngebiet „WA“ festgesetzt. Die Plangebietsfläche ist vollständig bebaut.

Die Nachverdichtung mit den Änderungen der städtebaulichen Grundwerte führt diesbezüglich zu keinem weiteren Eingriff gem. § 14 BNatSch in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Die festgesetzte Grundfläche des Änderungsbereichs beträgt $\leq 20.000 \text{ m}^2$.

Durch das Verfahren wird keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

Die Änderung kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Somit kann u.a.:

- nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,

abgesehen werden.

Durch diese Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht vorbereitet. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

IV SONSTIGE PLANUNGS-/ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE

7 FLÄCHENBILANZIERUNG

Die Flächen des Bebauungsplanes gliedern sich wie folgt:

Fläche des Geltungsbereiches	ca.	1,16 ha
Davon		
Wohnbaufläche (WA)	ca.	0,43 ha
Kerngebietsfläche (MK)	ca.	0,34 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	0,39 ha

8 STÄDTEBAULICHE KALKULATION

Der Stadt Emden entstehen durch die Bauleitplanung keine Kosten; diese werden vollständig vom Betreiber des bestehenden Lebensmittelmarktes übernommen werden, da dieser die durch diese Bauleitplanung begründete Erweiterung begehrt.

9 UMSETZUNG; REALISIERUNG

Die Umsetzung der Bebauungsverdichtung soll 2012/2013 realisiert werden.

10 Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes A 32 I. Abschnitt ist die Absicht der Stadt Emden, eine Teilfläche im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans A 16 westlich an den Bereich des Neuen Markts angrenzend städtebaulich neu zu strukturieren. Hierbei sind die Vorgaben des Sanierungskonzepts der Stadt Emden zu berücksichtigen und umzusetzen.

Zusätzlich soll die Festsetzung der Flächennutzung an den aktuellen Bestand angepasst werden.

Durch die Planungen erfolgt eine Nachverdichtung bereits bebauter Flächen im Innenstadtbereich, somit wird der Forderung des § 1a BauGB nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nachgekommen und der Zersiedelung freier Landschaftsflächen entgegengewirkt.

11 Verfahrensablauf

Durch die beabsichtigten Änderungen im rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt eine Nachverdichtung bzw. erfolgen Maßnahmen der Innenentwicklung. Die festgesetzte Grundfläche des Änderungsbereiches ist $\leq 20.000 \text{ m}^2$.

Die Änderung kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Somit kann:

- nach § 13 Abs. 2 Nr.1 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB,

- nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,

abgesehen werden.

Durch diese Änderung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Mit dem Wirksamwerden des Bebauungsplans A 32, I. Abschnitt treten für diesen Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes A 16 inklusive aller vorangegangenen Änderungen außer Kraft.

12 Beurteilung der Umweltbelange

Eingriffe die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 a Abs.3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig.

13 VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Emden hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplans A 31, I. Abschnitt beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Emden hat in seiner Sitzung am _____ die Auslegung des Bebauungsplans A 31, I. Abschnitt beschlossen.

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)

