

**Stadt Emden, Bebauungsplan A 32, I. Abschnitt** (B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB)  
 Stadium II (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB) vom 16.07.12 bis 03.08.12

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<b>Folgende beteiligte Behörden/Träger öffentlicher Belange teilen mit, dass sie von der Planung <u>nicht berührt/betroffen</u> werden:</b>	
<b><u>Träger Öffentlicher Belange</u></b>	
<p><b>1. Deutsche Telekom Technik GmbH</b> mit Schreiben vom 10.08.2012          Durch die o. a. Planung werden die Belange der Deutschen Telekom AG zurzeit nicht berührt.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir, uns erneut zu beteiligen.</p> <p>Wir bitten unsere verspätet abgegebene Stellungnahme zu entschuldigen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
<b>Folgende beteiligte Behörden/Träger öffentlicher Belange teilten mit, dass gegen die Planung <u>keine Bedenken</u> bestehen:</b>	
<b><u>Behörde</u></b>	
<p><b>2. BEE Bau- und Entsorgungsbetrieb Emden</b> mit Schreiben vom 27.07.2012          Gegen die Ausführung beider Bebauungspläne bestehen seitens der Abteilung Entsorgung des BEE <b>keine Bedenken</b>.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
<p><b>3. Untere Naturschutzbehörde</b> mit Schreiben vom 01.08.2012  <b>Keine Bedenken</b></p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
<p><b>4. Untere Wasserbehörde</b> mit Schreiben vom 01.08.2012  <b>Keine Bedenken</b></p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p><b><u>Träger Öffentlicher Belange</u></b></p>	
<p><b>5. Einzelhandelsverband Ostfriesland e. V. mit Schreiben vom 17.07.2012</b> Der Einzelhandelsverband Ostfriesland e. V. erhebt gegen die o. g. Bauleitplanung der Stadt Emden <b>keinerlei Bedenken.</b></p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
<p><b>6. IHK für Ostfriesland und Papenburg mit Schreiben vom 01.08.2012</b> Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 3. Juli 2012 möchten wir folgende Stellungnahme abgeben: Aus raumordnerischer Sicht der IHK für Ostfriesland und Papenburg bestehen <b>keine Bedenken.</b> Vielmehr ist zu erwarten, dass von der Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahme eine Stärkung der zentralen Versorgungsbereichs der Emdener Innenstadt ausgeht. Dies ist deutlich zu begrüßen.  Für weitere Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
<p><b><u>Des Weiteren wurden von Behörden/Träger öffentlicher Belange sonstige Stellungnahmen abgegeben:</u></b></p>	
<p><b><u>Behörde</u></b></p>	
<p><b>7. Untere Bodenschutzbehörde</b> mit Schreiben vom 01.08.2012 Kampfmittel: Für das Plangebiet liegt noch kein Ergebnis einer Auswertung der alliierten Luftbilder durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst vor. Eine entsprechende Auswertung ist daher beim LGLN seitens des FD 361 zu beantragen.  Altlastenverdacht: Für die Stellungnahme ausgewertet wurde das Altlastenverdachtsflächenka-</p>	<p><b>Wird berücksichtigt.</b> Die Luftbildauswertung wurde bei dem Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) beantragt und liegt mit Schreiben vom 24.09.2012 vor. Das LGLN hat mitgeteilt, dass wegen Trümmerschutt keine Aussage bzgl. evtl. Bombenblindgänger gemacht werden kann und deshalb aus Sicherheitsgründen Gefahrenerforschungsmaßnahmen vor Baubeginn empfohlen werden. Der Bebauungsplan erhält deshalb eine entsprechende zeichnerische Kennzeichnung K und einen entsprechenden textlichen Hinweis e.</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>taster des FD Umwelt und die vorliegenden Bauakten des FD 363 für die Gebäude im Plangebiet. Gemäß § 2 Abs. 6 sind altlastenverdächtige Flächen u. a. Altstandorte (Grundstücke stillgelegter Anlagen), bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.</p> <p>Im Altlastenverdachtsflächenkataster ist für das Grundstück Am Herrengarten 2 der Altstandort einer Autowerkstatt (Quelle Stadtadressbuch 1934/1937) unter der Kennnummer 57 verzeichnet. Für das gleiche Grundstück wird in der Bauakte eine Heizölverbrauchertankanlage im 1958 dort errichteten Mehrfamilienwohnhaus beschrieben (Batterietank Keller). Über unterirdische Heizöllagerbehälter verfügten die Wohn- bzw. Geschäftshäuser Lookvenne 18-20 und Neuer Markt 27. Untersuchungen wurden für alle genannten Grundstücke seitens der Bodenschutzbehörde mangels konkreter Anhaltspunkte nicht durchgeführt. Der Sachverhalt möglicher Bodenverunreinigungen ist im Zuge zukünftiger Baugenehmigungsverfahren zu klären.</p>	<p>Die auf den neben genannten Grundstücken bestehende Bausubstanz bleibt erhalten und somit sind die genannten Öllager, Tanks und sonstigen Verdachtsflächen von der geplanten Baumaßnahme nicht betroffen.</p> <p>Zusätzlich werden im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen baubegleitende Baugrund- und Bodenuntersuchungen durchgeführt, um eventuelle Altlasten lokalisieren zu können.</p>
<p><b><u>Träger Öffentlicher Belange</u></b></p>	
<p><b>8. Kabel Deutschland Vertrieb</b> mit Schreiben vom 31.07.2012 Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 03.07.2012. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandplänen ersichtlich ist.</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 Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p>	<p><b>Wird berücksichtigt.</b></p> <p>Der Träger der Baumaßnahme wird sich rechtzeitig vor Baubeginn mit den Inhabern der Leitungsrechte abstimmen und die erforderlichen Bestandpläne anfordern. Die Leitungen bleiben soweit möglich in ihrem Bestand erhalten, eventuelle Umlenkungen von Leitungstrassen werden mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen abgestimmt.</p> <p>Die erforderlichen Schutzabstände und Sicherheitsbestimmungen bei Arbeiten in der Nähe von Leitungstrassen werden beachtet.</p> <p>Die Versorgungsunternehmen werden rechtzeitig vor Baubeginn in die Maßnahme</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Abschließend bitten wir Sie, Ihre bzw. die in Ihrer Dienststelle gespeicherte Adresse unserer zuständigen Planungsgruppe, von Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH &amp; Co. KG, Bavinkstr. 23, 26789 Leer, auf Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Bavinkstraße 23, 26789 Leer zu ändern.</p> <p>Anlage <u>Allgemeine Kabelschutzanweisung</u> zum Schutze unterirdischer Anlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH bei Arbeiten Dritter (Kabelschutzanweisung) Bearbeitet und Herausgegeben von Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH , Zentrale Planung und Projekte, Unterföhring Stand: August 2011</p> <p>Die im Erdreich verlegten Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH sind öffentlichen Zwecken dienende Telekommunikationsanlagen im Sinne des Telekommunikationsgesetzes (TKG). Sie können bei Arbeiten, die am oder im Erdreich durchgeführt werden, leicht beschädigt werden. Durch solche Beschädigungen wird der für die Öffentlichkeit wichtige Telekommunikationsdienst der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH erheblich gestört. Beschädigungen an Telekommunikationsanlagen sind nach Maßgabe der §§ 316b und 317 StGB strafbar, und zwar entsprechend §317 StGB auch dann, wenn sie fahrlässig begangen werden. Außerdem ist derjenige, der für die Beschädigung verantwortlich ist, der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH zum Schadensersatz verpflichtet. Es liegt daher im Interesse aller, die solche Arbeiten durchführen, äußerste Vorsicht walten zu lassen und dabei insbesondere folgendes genau zu beachten, um Beschädigungen zu verhüten.</p>	<p>vor Ort eingewiesen und erhalten anschließend ausreichend Zeit für die Einleitung aller erforderlichen Maßnahmen.</p> <p>Die in der nebenstehenden Kabelschutzanweisung aufgeführten Hinweise und Auflagen werden beachtet.</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>1. Bei Arbeiten jeder Art am oder im Erdreich, insbesondere bei Aufgrabungen, Pflasterungen, Bohrungen, Baggern, Setzen von Masten und Stangen, Eintreiben von Pfählen, Bohrern und Dornen, besteht immer die Gefahr, dass Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH beschädigt werden.</p> <p>2. Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH werden nicht nur in oder an öffentlichen Wegen, sondern auch durch private Grundstücke (z.B. Felder, Wiesen, Waldstücke) geführt. Die Kabel liegen gewöhnlich in einer Tiefe von 60 bis 100 cm. Eine abweichende - insbesondere geringere - Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten und dergleichen und aus anderen Gründen möglich. Die Kabel können in Röhren eingezogen, mit Schutzhauben aus Ton, mit Mauersteinen usw. abgedeckt, durch ein Trassenband aus Kunststoff gekennzeichnet oder frei im Erdreich verlegt sein. Röhren, Abdeckungen und Trassenband schützen die Kabel jedoch nicht gegen mechanische Beschädigungen. Sie sollen lediglich den Aufgrabenden auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen (Warnschutz).</p> <p>Bei Telekommunikationsanlagen mit Fernspeisung, bei denen die Grenzwerte nach VDE 800, Teil 3 überschritten werden, ist bei Beschädigung eine Gefährdung der damit in Berührung kommenden Personen nicht auszuschließen. In den Lageplänen sind derartige Telekommunikationskabel sowohl im Schriftfeld als auch im Kabelquerschnittsbild mit einem Blitzpfeil (⚡) gekennzeichnet.</p> <p>Bei einer Beschädigung von Telekommunikationskabeln, die auf dem Außenmantel mit einer Lichtwelle (↔) gekennzeichnet sind (Glasfaserkabel), ist Vorsicht geboten. Hier kann es beim Hineinblicken in den Lichtwellenleiter zu einer Gefährdung des Auges kommen.</p> <p>3. Vor der Aufnahme von Arbeiten am oder im Erdreich der unter Ziffer 1 bezeichneten Art ist deshalb bei der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH festzustellen, ob und wo in der Nähe der Arbeitsstelle Telekommunika-</p>	

**Stadt Emden, Bebauungsplan A 32, I. Abschnitt**

Stadium II (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB)

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>tionsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH liegen, die durch die Arbeiten gefährdet werden können. Die Anschrift der zuständigen Stelle, die Telekontakte und die Adresse für die Webauskunft können der beiliegenden Anlage entnommen werden.</p> <p>4. Sind solche Telekommunikationsanlagen vorhanden, so ist die Aufnahme der Arbeiten der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH rechtzeitig vorher schriftlich mitzuteilen (in eiligen Fällen auch telefonisch vorab), damit - wenn nötig - durch Beauftragte an Ort und Stelle nähere Hinweise über deren Lage gegeben werden können. Die Kontaktdaten können der beil. Anlage entnommen werden.</p> <p>5. Jede unbeabsichtigte Freilegung von Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH ist der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH unverzüglich und auf dem schnellsten Wege telefonisch zu melden (siehe Pkt. 2 der beil. Anlage). Freigelegte Kabel sind zu sichern und vor Beschädigung und Diebstahl zu schützen. Die Erdarbeiten sind an Stellen mit freigelegten Kabeln bis zum Eintreffen des Beauftragten der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH einzustellen.</p> <p>6. Bei Erdarbeiten in der Nähe von unterirdischen Telekommunikationsanlagen dürfen spitze oder scharfe Werkzeuge (Bohrer, Spitzhacke, Spaten, Stöß-eisen) nur so gehandhabt werden, dass sie höchstens bis zu einer Tiefe von 10 cm über der Telekommunikationsanlage in das Erdreich eindringen. Für die weiteren Arbeiten sind stumpfe Geräte, wie Schaufeln usw., zu verwenden, die möglichst waagrecht zu führen und vorsichtig zu handhaben sind. Spitze Geräte (Dorne, Schnurpfähle) dürfen oberhalb von Telekommunikationsanlagen nur eingetrieben werden, wenn sie mit einem von der Spitze nicht mehr als 30 cm entfernten fest angebrachten Teller oder Querriegel versehen sind. Da mit Abweichungen der Kabellage oder mit breiteren Kabelkanälen gerechnet werden muss, sind die gleichen Verhaltensmaßnahmen auch in einer Breite bis zu 50 cm rechts und links der bezeichneten Kabellage zu beachten. Bei der Anwendung maschineller Baugeräte in der Nähe von Kabeln ist grundsätzlich ein solcher Abstand zu wahren, um eine Beschädigung des Kabels</p>	

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>ausgeschlossen ist. Ist die Lage oder die Tiefenlage von Kabeln nicht bekannt, so ist besondere Vorsicht geboten. Gegebenenfalls muss der Verlauf der Kabel durch in vorsichtiger Arbeit herzustellender Querschläge ermittelt werden.</p> <p>7. In Gräben, in denen Kabel freigelegt worden sind, ist die Erde zunächst nur bis in die Höhe des Kabelauflagers einzufüllen und festzustampfen. Dabei ist darauf zu achten, dass das Auflager des Kabels glatt und steinfrei ist. Sodann ist auf das Kabel eine 10 cm hohe Schicht loser, steinfreier Erde aufzubringen und mit Stampfen fortzufahren, und zwar zunächst sehr vorsichtig mittels hölzerner Flachstampfer. Falls sich der Bodenaushub zum Wiedereinfüllen nicht eignet, ist Sand feinkiesig (Größtkorn 6,3 mm) einzubauen. Durch Feststampfen steinigem Bodens unmittelbar über dem Kabel kann dieses leicht beschädigt werden.</p> <p>8. Bei der Reinigung von Wasserdurchlässen, um die Kabel herumgeführt sind, sind die Geräte so vorsichtig zu handhaben, dass die Kabel nicht beschädigt werden.</p> <p>9. Jede Person oder Firma, die Erdarbeiten ausführt, ist verpflichtet, alle gebotene Sorgfalt aufzuwenden. Insbesondere Hilfskräfte müssen genauestens an- und eingewiesen werden, um der bei Erdarbeiten immer bestehenden Gefahr einer Beschädigung von Telekommunikationsanlagen zu begegnen. Nur so kann sie verhindern, dass sie zum Schadenersatz herangezogen wird.</p> <p>10. Die Anwesenheit eines Beauftragten der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH an der Aufgrabungsstelle hat keinen Einfluss auf die Verantwortlichkeit des Aufgrabenden in Bezug auf die von diesem verursachten Schäden an Kabeln der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH. Der Beauftragte der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH hat keine Anweisungsbefugnis gegenüber den Arbeitskräften der die Aufgrabung durchführenden Firma.</p> <p><u>1. Auskunftserteilung über die Lage der Kabeln (Planauskunft)</u> Webauskunft : <a href="https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft/">https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft/</a></p>	

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Regionaler Kontakt:                      E- Mail: <a href="mailto:Planauskunft1@kabeldeutschland.de">Planauskunft1@kabeldeutschland.de</a>                      Fax: +49 (0) 89 / 92 33 42-11 80  <u>2. Umgehend bei Freilegung von Kabelanlagen / Beschädigungen von Kabeln zu informieren:</u>                      Technisches Servicecenter: 0800 52 666 25 (kostenfrei erreichbar aus Deutschland)</p>	
<p><b>9. LGLN Regionaldirektion Hannover</b> mit Schreiben vom 31.07.2012                      Sie haben im Rahmen eines Bauleitverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hannover (Dezernat 6 – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB)beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Anlage; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.                      Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.                      Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.                      Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.</p> <p>Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbe-</p>	<p><b>Wird berücksichtigt.</b>                      Die Luftbildauswertung wurde bei dem Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) beantragt und liegt mit Schreiben vom 24.09.2012 vor. Das LGLN hat mitgeteilt, dass wegen Trümmerschutt keine Aussage bzgl. evtl. Bombenblindgänger gemacht werden kann und deshalb aus Sicherheitsgründen Gefahrenerforschungsmaßnahmen vor Baubeginn empfohlen werden. Der Bebauungsplan erhält deshalb eine entsprechende zeichnerische Kennzeichnung K und einen entsprechenden Hinweis e.</p>



Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
reich vorliegt.	
<p><b>10. Ostfriesische Landschaft</b> mit Schreiben vom 24.07.2012</p> <p>Das angefragte Areal befindet sich im Altstadt kern von Emden. Es bestehen daher insofern <b>Bedenken</b>, da bei Bodeneingriffen und auch Gebäuderückbau/-abriss mit archäologischen Bodendenkmälern bzw. Baubefunden zu rechnen ist. Durch Bodeneingriffe und Bautätigkeit würden diese zerstört. Um die notwendigen Maßnahmen zu ermitteln, Zeitpläne einzuhalten etc. sind frühzeitig vor den Baumaßnahmen im Hinblick auf die Archäologie notwendig. Je nach Bauart, Eingriffstiefen und Befundsituation sind baubegleitende Maßnahmen oder Ausgrabungen notwendig. Diese sind einschließlich der Kosten nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz zu regeln.</p> <p>Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135) §§ 2, 6, 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 Auflagen erteilt werden.</p>	<p><b>Wird berücksichtigt.</b></p> <p>Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird die Untere Denkmalschutzbehörde beteiligt und evtl. erforderliche Untersuchungsmaßnahmen zwischen dem Bauherrn und der Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Der Träger der Baumaßnahme wird bei erkennbaren archäologischen Bodendenkmälern bzw. Baubefunden die zuständigen Behörden verständigen.</p> <p>Auf der Planzeichnung wird mit dem Hinweis b) auf das Nds. Denkmalschutzgesetz und die entsprechende Meldepflichtigkeit von archäologischen Funden hingewiesen.</p>
<p><b>Folgende Stellungnahmen wurden von <u>Bürgern</u> abgegeben:</b></p>	
<p><b><u>Bürger</u></b></p>	
<p><b>11. Eheleute Fast / Frau Pautz / Frau Pautz-Uphoff</b> mit Schreiben vom 23.07.2012</p> <p><b>11.1 Informationslücken</b></p> <p>Wir, die betroffenen Grundstückseigentümer, wurden nicht hinreichend vom Architekten informiert. Demnach ging es lediglich um eine Überbauung des jetzigen Lageplatzes.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Nachfolgend angeführte Punkte werden im Rahmen der Abwägung zu diesem Bebauungsplanverfahren ungeachtet der Frage behandelt, ob der für die Hochbau-</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Nach den Aussagen des Bauamtsleiters der Stadt Emden liegt eine schriftliche Einverständniserklärung seitens der Nachbarn für eine Grenzbebauung vor. Dies ist nicht erfolgt.</p> <p><b>11.2 Baugrenzen</b>                      Baugrenzen der geplanten Erweiterung des EDEKA zu den angrenzenden Grundstücken 92 (Eigentümer Fam. Pautz / Pautz-Uphoff) und 97 (Fam. Fast) müssen ½ H des geplanten Gebäudes oder mindestens 3 m sein (§7 Niedersächsische Bauordnung NBauO et al).</p> <p><b>11.3 Baurechtlicher Nachbarschutz</b>                      Zwischen der EDEKA Baugrenze und den Grundstücksgrenzen der betroffenen Grundstücke 92 und 97 ist ein unbebauter Grünstreifen als Gebietsabgrenzung und Pufferzonen einzurichten.</p> <p>Ebenso ist das Entwässerungssystem entlang der Grundstücksgrenzen 92 und 97 derart einzurichten, dass benachbarte Grundstücke von Regen-, Schnee- und Schmelzwasser geschützt sind.</p>	<p>maßnahme (= Erweiterung EDEKA) verantwortliche Architekt mit den betroffenen Nachbarn sich bereits abgestimmt hat oder nicht.</p> <p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>                      Eine schriftliche Einverständniserklärung seitens der Einwender für eine Grenzbebauung liegt nicht vor.</p> <p><b>Wird berücksichtigt.</b>                      Die auf Landesrecht fußenden Abstandsregelungen der NBauO können bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, der auf Bundesrecht fußt (BauGB), überwunden werden (s. hierzu auch § 5 Abs. 5 NBauO v. 3.4.2012, nds. GVBl. S. 46). Vorliegend war beabsichtigt, mit dem 1-geschossigen Gebäude des Lebensmittelmarktes auf die Grenzen zu bauen, um keine unattraktiven, ungenutzten Zwischenräume (= Grenzabstände) zu schaffen. Voraussetzung für die Zulässigkeit einer möglichen (keiner verpflichtenden) Grenzbebauung wäre die Eintragung von sog. Abstandsbaulasten auf den betroffenen Nachbargrundstücken gewesen. Da eine Bereitschaft hierzu seitens der Einwender nicht vorliegt und um Konflikte in der Nachbarschaft zu vermeiden, wird der Anregung Rechnung getragen und es werden generell 3m Grenzabstand zu allen Nachbargrundstücken im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p><b>Wird berücksichtigt.</b>                      Wie unter 11.2 dargelegt, wird zu den jeweiligen Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von 3m im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>                      Ein Entwässerungsnachweis ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu führen.</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Die Höhe der bebauten Geländeoberfläche darf nicht die existierende Höhe übersteigen. Diese ist gleich der Geländeoberfläche der Nachbargrundstücke 92, 97 (§16 Landesbauordnung-Niedersachsen).</p> <p>Die geologische Grundwassersituation ist genauestens zu überprüfen (Tonwannen im Untergrund). Dabei ist sicher zu stellen, dass keine Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke erfolgt.</p> <p>Es ist zudem sicherzustellen, dass keine Lärmbelastigung durch Anlieferung und Kühlaggregate erfolgt (Lärmschutzgutachten!).</p> <p>Gleiches gilt für Belästigung durch Licht (Autoscheinwerfer, Reklame etc. (Lichtgutachten!))</p>	<p><b>Wird berücksichtigt.</b> Der angeführte § 16 der NBauO ist im Rahmen der Novellierung entfallen (NBauO v. 3.4.2012, aaO). Gleichwohl wird im Bebauungsplan eine Festsetzung dergestalt aufgenommen, als dass die Oberflächen der angrenzenden Straßen als relevante Bezugspunkte des Geländes definiert werden.</p> <p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Nachweis hat im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen.</p> <p><b>Wird bereits berücksichtigt.</b> Die Richtwerte der TA Lärm sind gebietsbezogen, als je nach unterschiedlichem Schutzanspruch von Wohn- und Kerngebieten, einzuhalten. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.</p> <p><b>Wird berücksichtigt.</b> Es wird eine Festsetzung aufgenommen, die bestimmt, dass beleuchtete Werbeanlagen ausschließlich straßenseitig im MK-1-Gebiet zulässig sind. Belästigungen durch Autoscheinwerfer sind nicht zu erwarten, da durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes keine Zunahme des Verkehrs in der Rademacherstraße zu erwarten ist. Die Stellplätze liegen im Bereich „Am Burggraben / Lookvenne“, der PKW-Verkehr fährt über diese Straßen auf besagten Stellplatz und verlässt das Gebiet auf gleichem Weg. Die Rademacherstraße bleibt maßgeblich eine Anliegerstraße, die insbesondere durch die Bewohner der östlich angrenzenden Wohngebäude (Kattewall) genutzt wird. Auch der Lieferverkehr nutzt nicht die Rademacherstraße, sondern fährt über den Burggraben an den Lebensmittelmarkt heran. Es wird aber ergänzend eine Festsetzung aufgenommen, dass die Anlieferung von der Ostseite aus an der Lookvenne zu erfolgen hat.</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>und für Geruchs-Belästigungen (z.B. Kühleis für Fischsortiment nicht auf dem Außengelände entsorgen!).</p> <p>Anlieferungszeiten und Beleuchtung sind nur zu Marktöffnungszeiten bzw. nicht vor 6 Uhr 30 und nach 20 Uhr zu gestatten.</p> <p><b>11.4 Gründungsarbeiten</b> Ramm-Arbeiten bei der Erweiterung des EDEKA dürfen nicht schlagartig durchgeführt werden, sondern mittels Bohrungen wegen großer Empfindlichkeit des Gebäudes Rademacher Straße 8 (s. auch Punkt 3, geologische Situation).</p> <p><b>11.5 Vorhandene Mauern/Gehölze/Bewuchs</b> Der vorhandene EDEKA Holzzaun an der Ostseite zu Grundstück 97 sollte als Bauschutz verbleiben. Nach dem Umbau ist ein neuer Zaun nach geltenden Baunormen mit einer Höhe von 2 m (ab 0,5 m Höhe lichtdurchlässig) zu errichten.</p>	<p><b>Wird bereits berücksichtigt.</b> Vorliegende Planung dient u.a. auch dazu, eine Lagerhaltung im Außenbereich auszuschließen und somit für die Nachbarschaft ein verträglicheres Miteinander zu ermöglichen. Derzeit liegen die Lagerflächen des Lebensmittelmarktes in jenem Bereich unter freiem Himmel, in dem zukünftig eine 1-geschossige Überbauung beabsichtigt ist (MK 3). Durch eine eingehauste Lagerhaltung wird sich die Immissions-situation für die Nachbarschaft in jeder Hinsicht, insbesondere auch hinsichtlich Lärm und Gerüche, erheblich verbessern.</p> <p><b>Wird bereits berücksichtigt.</b> Die Nachbarschaft in der Rademacherstraße wird durch vorgenannte Maßnahmen und Umstände weder durch Beleuchtung noch durch Anlieferverkehr in unzulässiger Weise beeinträchtigt. Die konkrete Planung der Werbung an der Stätte der Leistung sowie die Anlieferungszeiten sind im Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage geltender Vorschriften (NBauO, TA Lärm) zu regeln.</p> <p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> Diese Fragen werden nicht im Bebauungsplanverfahren geklärt, sondern auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens.</p> <p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> Eine planungsrechtliche bzw. städtebauliche Regelungsnotwendigkeit liegt hier nicht vor. Jenseits der öffentlich-rechtlichen Vorschriften im Zusammenhang mit der Errichtung von Einfriedungen, die z.B. die Frage der Genehmigungsfreiheit nach NBauO betreffen, sind die zivilrechtlichen Vorschriften des Niedersächsischen Nachbarschaftsgesetzes zu beachten. Hiernach ist an beiderseits rückwärtigen Grundstücksgrenzen gemeinsam einzufrieden. Diese Fragen sind außerhalb des Bebauungsplanverfahrens im beiderseitigen Einvernehmen zu regeln.</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Die auf der Südseite von Grundstück 97 vorhandene Mauer vor den Garagen bis zu 3m Höhe ist stehenzulassen als Bauschutz und Pufferzaun. Der vorhandene Bewuchs ist zu erhalten.</p> <p>Die an der Südseite von Grundstück 92 vorhandene Mauer ist ebenfalls als Bauschutz und Pufferzaun stehenzulassen; der vorhandene Bewuchs ist zu erhalten. Ebenfalls ist der Erhalt der großgewachsenen Bäume, ggfs. Mit entsprechendem Kronenrückschnitt als Immissionsschutz zu sichern.</p> <p><b>11.6 Gebäude / Ökologie</b>                  Welche Art von geplanten Gebäuden kommt auf die bezeichnete neue Baufläche des EDEKA? Art von Dachbedeckung? Nur umweltfreundlich, bei Sommerhitze geruchsfrei und keine Dachpappe.                  In jedem Fall ist eine extensive Dachbegrünung vorzusehen, um die Wertigkeit des Standortes für das Stadtklima zu erhalten ebenso wie eine Fassadenbegrünung in Form von Efeu oder Weinanpflanzung sowie eine Bepflanzung des 3 m breiten Grenzabschnitts mit einer Rotbuchenhecke (schnellwüchsig), ggfls. Eiben (mind. 150 cm).</p> <p>Traufhöhe, Breite, Länge und Nutzungsart?                  Welche Art von Gebäuden ist geplant mit einer GFZI und GFZIII?</p>	<p>Die neben genannte Mauer ist denkmalschutzrechtlich nicht von Belang. Die Mauer steht auf dem Grundstück des Vorhabenträgers und wird entsprechend der geplanten Nutzung, in Eigenverantwortung des Grundstückseigentümers, in Planungen einbezogen.</p> <p>Soweit sich die Mauer nicht auf dem Grundstück des Vorhabenträger befindet, genießt diese Bestandsschutz und wird erhalten. Der auf dem Grundstück des Vorhabenträgers befindliche Bewuchs und Einzelbäume müssen soweit sie die Baumaßnahme behindern, entfernt werden. Die Kompensation erfolgt gemäß den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Emden.                  Zusätzlich zur rechtlich erforderlichen Kompensation wird der Bauherr zur Wahrung des nachbarschaftlichen Friedens als eine Art Ausgleich entsprechende Begrünungsmaßnahmen durchführen, die im Bebauungsplan textlich festgesetzt werden (TF 6 Fassaden- und Dachbegrünung).</p> <p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>                  Es handelt sich um eine 1-geschossige gewerbliche Bebauung für einen Lebensmittelmarkt. Regelungen zur Fassadengestaltung (Materialien) werden nicht getroffen.                  Der Bauherr wird zur Wahrung des nachbarschaftlichen Friedens als eine Art Ausgleich entsprechende Begrünungsmaßnahmen durchführen, die im Bebauungsplan textlich festgesetzt werden (TF 6 Fassaden- und Dachbegrünung).</p> <p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>                  Im MK<sub>3</sub> wird eine Höhenbegrenzung der Gebäude auf 4,50 m über OK Fahrbahndecke der Rademacherstraße im Bebauungsplan festgesetzt.                  Es handelt sich um eine 1-geschossige gewerbliche Bebauung für einen Lebensmittelmarkt, dessen Außenwände in 3m Abstand von den Grenzen (s. 2.) parallel zu diesen verlaufen (können). Unter Berücksichtigung des Grenzabstands ist eine voll-</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p><b>11.7 Flächengröße</b>                      Mit der geplanten Erweiterung des EDEKA wird die Verkaufsfläche von 550 m<sup>2</sup> auf 1.100 m<sup>2</sup> vergrößert.                      Zulässig ist lediglich eine Verkaufsfläche mit 800 m<sup>2</sup> bzw. eine Geschäftsfläche bis 1.200 m<sup>2</sup>.                      Nach § 8, § 11. Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO wird der geplante Bau des EDEKA als „Störender Betrieb“ mit „großen negativen Auswirkungen“ eingestuft. Die Wohnumgebung und die Wohnqualität WA und MK werden äußerst stark beeinträchtigt. (zum Vergleich: Lidl, Aldi haben Standardformate mit 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).                      Wir fordern den Umbau des EDEKA im Rahmen der BauNVO durchzuführen und die Verkaufsfläche auf 800 m<sup>2</sup> und die Geschäftsfläche auf 1.200m<sup>2</sup> zu beschränken.</p>	<p>ständige Überbauung möglich (GRZ 1,0, GFZ 1,0).</p> <p><b>Wird nicht berücksichtigt.</b>                      Der rechtskräftige Bebauungsplan A 16 setzt für den Bereich des bestehenden EDEKA-Marktes ein Kerngebiet fest. In Kerngebieten zulässig sind u.a. großflächige Einzelhandelsbetriebe, eine solche Zulässigkeit besteht bereits aktuell und soll durch die Planung bestätigt werden. Das Planungsrecht kennt die Begriffe „Verkaufsfläche“ und „Großflächigkeit“ nicht, diese haben sich durch die Rechtsprechung zum § 11 Abs. 3 S. 3 BauNVO entwickelt. Hiernach handelt es sich in solchen Fällen um großflächigen Einzelhandel, in denen die Geschossfläche (nicht die Geschäftsfläche!) 1.200m<sup>2</sup> überschreitet. Die BauNVO selbst definiert nicht den Begriff der Großflächigkeit, aber der ursprünglich vorgegebene Schwellenwert von 1500m<sup>2</sup> Geschossfläche folgte aus der vom Handel selbst aus Gründen der Wirtschaftlichkeit benannten Mindestverkaufsfläche von Verbrauchermärkten mit 1000m<sup>2</sup>. Der Verordnungsgeber ging hierbei auf Grund der Beziehung zwischen Geschoss- und Verkaufsfläche von einer typisierenden Betrachtungsweise davon aus, dass 2/3 der Geschoss- als Verkaufsfläche gewertet werden könne (vgl. auch OVG Nordrhein-Westfalen, 03.11.1988 - 11 A 2310/86, BRS 49, Nr. 72).</p> <p>Aufgrund der Reduzierung des Wertes der Geschossfläche von 1.500m<sup>2</sup> auf 1.200m<sup>2</sup> in der BauNVO 1990 infolge optimierter Betriebsführung folgte demnach zwangsläufig eine Reduzierung der Großflächigkeitsgrenze auf nunmehr 800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. In der Regel ist also aktuell bei einer Verkaufsfläche von mehr als 800m<sup>2</sup> von Großflächigkeit auszugehen. Das BVerwG hat aber in mehreren Entscheidungen nicht ausgeschlossen, dass ein Einzelhandelsbetrieb auch unterhalb dieser Werte als großflächig eingestuft werden kann (vgl. z. B. BVerwG 22.07.2004 - 4 B 29/04, BRS 67, Nr. 76 und eindeutiger: BVerwG 24.11.2005 - 4 C 8/05, BRS 69, Nr. 73).</p> <p>§ 11 Abs. 3 BauNVO unterstellt bei Vorliegen der Großflächigkeit (1.200m<sup>2</sup> Ge-</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p><b>11.8 Wertminderung</b>                      Infolge des geplanten EDEKA Umbaus werden die angrenzenden Grundstücke 92 und 97 stark belastet und unterliegen einer enormen Wertminderung. (Momentan grüner und kleinklimatisch wertvoller Innenstadtstandort).</p>	<p>schosfläche = 800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) regelmäßig eine Gefährdung der Versorgungsfunktion der innerstädtischen Zentren und verbietet deshalb die unkontrollierte Errichtung dieser Betriebe <u>außerhalb</u> von Kern- bzw. Sondergebieten. Wird der o. g. Wert überschritten, spricht demnach für die negativen städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens eine sog. Regelvermutung, d.h., der Bauherr hat die Beweislast, wenn er die Gefahr für die verbrauchernahe Versorgung widerlegen will.</p> <p>Entscheidend ist aber vorliegend, dass es sich bei dem Betrachtungsbereich um den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt handelt, den es gerade zu stärken und auszubauen gilt. Der Gesetz- bzw. Verordnungsgeber fordert und fördert die Stärkung der Zentren und ermöglicht deshalb gezielt die Ansiedlung großflächiger Betriebe in für Innenstädte typischen Kerngebieten (vgl. § 7 BauNVO). Die Erweiterung des bestehenden EDEKA-Marktes dient der nachhaltigen Sicherung eines attraktiven Einzelhandelsangebotes (hier Lebensmittel) in der Innenstadt, um diese insbesondere auch in ihrer Funktion als Wohnstandort zu stärken.</p> <p>Bei der beabsichtigten Erweiterung des EDEKA-Marktes handelt es sich gerade nicht um einen „störenden Betrieb“ mit „großen negativen Auswirkungen“, sondern um eine Maßnahme, die der Funktion der Innenstadt entspricht und die auch darüber hinaus mit keinerlei unzumutbaren Belästigungen einhergeht (vgl. auch Punkt 3.).</p> <p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>                      Durch die vorliegende Planung werden keine unzumutbaren Beeinträchtigungen entstehen (vgl. Punkt 3.), Anhaltspunkte für eine Wertminderung sind nicht zu erkennen. Durch die beabsichtigte Einhausung der bislang vollständig unter freiem Himmel im Innenhofbereich statt findenden Lagerhaltung und des damit einhergehenden Lärms wird sich eine Verbesserung der ungeordneten Situation in städtebaulicher und schalltechnischer Hinsicht ergeben. Die Beseitigung von Bäumen und Gehölzen ist auch aktuell ohne Änderung des Bebauungsplans grundsätzlich</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p><b>11.9 Entschädigung</b>  Aufgrund oben genannter Punkte werden wir ggfls. die betroffenen Grundstückswerte geltend machen und Anspruch auf Entschädigung wegen Grundstücks-Wertminderung beantragen, sollten wir dem Umbau EDEKA zustimmen, und dies nur unter Berücksichtigung bei positiver Antwort auf unsere Fragen Ihrerseits und der Umsetzung unserer Vorschläge (s. Punkt 1-11) beim EDEKA Umbau).</p> <p><b>11.10 Alternativen</b>  Sind alternative Varianten geprüft worden? Nach der Regelung für Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung § 11(3) BauNVO als Einzugsbereich für die Nahversorgung gilt ein Radius von 700 m um den Standort. Im Stadtkerngebiet befinden sich zudem zwei Lebensmittelgeschäfte: ein Aldi, in ca. 200 m Entfernung zum EDEKA, was nicht den geltenden Baunormen entspricht. Alternativer Standort, z. B. Kaufhalle?</p>	<p>möglich, eine Ausgleichspflicht durch Umsetzung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans A 32 besteht nicht (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Der Bauherr wird zur Wahrung des nachbarschaftlichen Friedens als eine Art Ausgleich entsprechende Begrünungsmaßnahmen durchführen, die im Bebauungsplan textlich festgesetzt werden (TF 6 Fassaden- und Dachbegrünung).</p> <p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>  Die §§ 39 bis 44 des BauGB regeln abschließend durch Bauleitplanung ausgelöste entschädigungsrechtliche Fragen. Das sog. Planungsschadensrecht setzt voraus, dass den Grundstückseigentümern ein Wertverlust infolge einer planerischen Festsetzung entsteht, die ihr Grundstück <u>unmittelbar</u> betrifft. Für diese Fälle gibt es im BauGB entsprechende Entschädigungsverfahren, nicht aber für solche Fälle, in denen durch Entwicklungen auf Nachbargrundstücken lediglich eine mittelbare (vermeintliche) Beeinträchtigung entsteht – der Gesetzgeber geht davon aus, dass solche Entwicklungen auf Nachbargrundstücken in jenen Fällen, in denen sie mit geltendem Recht vereinbar sind, hinzunehmen sind oder aber umgekehrt (also wenn sie nicht rechtmäßig sind) schlicht unzulässig sind. Es ist vorliegend nicht erkennbar, dass durch die vorliegende Planung auf den Nachbargrundstücken der Einwander unzulässige Entwicklungen ermöglicht würden. Das Planungsschadensrecht greift demnach nicht, Anspruch auf Entschädigung kann nicht begründet werden, die Planung ist gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich (zum städtebaulichen Erfordernis der Planung: s. auch Punkt 11.7).</p> <p><b>Wird nicht berücksichtigt.</b>  Das vom Rat der Stadt Emden beschlossene Einzelhandelsgutachten der Stadt Emden (CIMA, 2008) legt verbindlich fest, wo in Emden sog. Nahversorgungsbereiche und zentrale Versorgungsbereiche zur Sicherstellung einer attraktiven Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des periodischen (täglichen) und aperiodischen (unregelmäßigen) Bedarfs bestehen bzw. zu entwickeln sind. Die Innenstadt mit dem Standort des EDEKA-Marktes liegt innerhalb des wichtigsten zentralen Versorgungsbereiches der Stadt (vgl. dbzgl. auch Punkt 11.7). Es handelt sich bei die-</p>



Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p><b>11.11 Umweltbericht</b>                      Auch wenn es sich im vorliegenden Fall um ein beschleunigtes Verfahren handelt und auf den „klassischen“ Umweltbericht verzichtet werden kann, sind die Auswirkungen auf Natur und Landschaft darzustellen.</p>	<p>sem Gutachten um ein Konzept i.S. des § 11 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist. Grundlage und Richtschnur für die Einzelhandelsentwicklung ist demnach besagtes Einzelhandelsgutachten, das über Bebauungspläne Verbindlichkeit für Dritte erlangt. Einer Alternativenprüfung bedarf es nicht, da die notwendige die Abwägung ergänzende planerische Grundlage bereits vorliegt und bei Betrachtung des konkret vorliegenden Einzelfalls keine städtebaulichen Gründe erkennbar sind, dass diese Planung nicht die Versorgungssituation der Wohnbevölkerung in der Innenstadt und darüber hinaus stärken könnte. Nur wenn dem so wäre, würde eine Alternativenprüfung - auch auf Ebene des Einzelhandelsgutachtens - angezeigt sein.</p> <p>Im Übrigen gibt es keine Gesetze oder Verordnungen oder einschlägigen technischen Vorschriften, die Einzugsbereiche für Einzelhandelsbetriebe festlegen! Es gibt in der umfassenden Planungsliteratur zahlreiche Vorschläge in dieser Hinsicht, die nicht verbindlich sind. Das unmittelbare Nebeneinander von Discounter und Vollsortimenter ist in handelsökonomischer Hinsicht durch sog. Kopplungseffekte zu begrüßen, stößt aber regelmäßig in solchen Fällen auf städtebauliche Bedenken, in den eine Realisierung auf nicht integrierten Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche erfolgen soll oder aber die Versorgungsfunktion eines zentralen Versorgungsbereiches mit einer solchen Kombination überschritten würde und deshalb negative Auswirkungen auf übergeordnete Bereiche, z.B. die Innenstadt, infolge Umsatzumlenkung zu befürchten wären. Genau dieser Fall liegt hier aber nicht vor: Das Nebeneinander von Discounter und Vollsortimenter sowie Wochenmarkt stärkt den Standort Innenstadt als bedeutendstem zentralen Versorgungsbe- reich (vgl. Punkt 11.7). Genau dieses Ziel der Stärkung hat der Rat der Stadt mit seinem Beschluss zum Einzelhandelsgutachten zum Ausdruck gebracht.</p> <p><b>Wird berücksichtigt.</b>                      Die Begründung wird hinsichtlich der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft redaktionell ergänzt.</p>

**Stadt Emden, Bebauungsplan A 32, I. Abschnitt**

Stadium II (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB)

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung