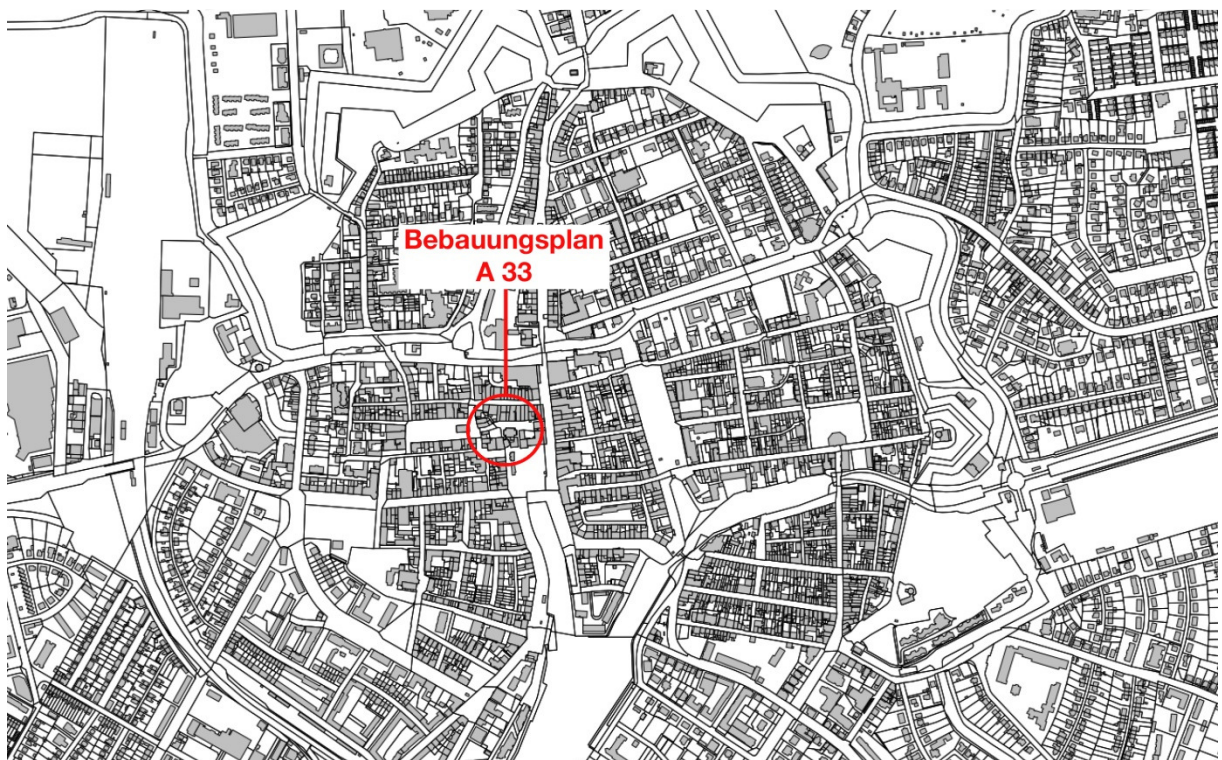


Bebauungsplan A 33
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

Fachdienst 361 Stadtplanung, Datum: 03.05.2013

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 2012.....	5
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Fachplanungen	5
4.4	Bebauungsplanung	6
4.5	EU-Richtlinien zum Umweltschutz /UVPG	6
4.6	Zusammenfassung/Standortbegründung	7
II	BESTANDSAUFNAHME (BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG)	7
5	NUTZUNGEN UND EINFLÜSSE	7
5.1	Gebietscharakteristik; Prägung	7
5.2	Äußere verkehrliche Erschließung	7
5.3	Ver- und Entsorgung; sonstige technische Infrastruktur	8
5.4	Emissionen / Immissionen	8
5.5	Bodendenkmale	8
III	PLANUNG (AUSWIRKUNGEN; MASSNAHMEN)	8
6	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	8
6.1	Städtebauliches Konzept	8
6.2	Textlichen Festsetzungen	9
6.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
6.2.2	Baulinien	11
6.2.3	Baugrenzen	12
6.2.4	Bauweise.....	12
6.2.5	Dachausrichtung	12
6.2.6	Gebäudehöhen	12
6.2.7	Stellplätze	13
6.2.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	14
6.3	Örtliche Bauvorschriften §84	15
6.3.1	Dachform	15
6.3.2	Dacheindeckung	15
6.3.3	Außenwände/Fassaden	15
6.3.4	Werbeanlagen	15
6.4	Hinweise.....	16



6.5	Innere verkehrliche Erschließung	17
6.6	Ver- und Entsorgung; sonstige techn. Infrastruktur	17
6.7	Emissionen / Immissionen	18
6.8	Natur- und Landschaft.....	19
IV	SONSTIGE PLANUNGS-/ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE	20
7	FLÄCHENBILANZIERUNG.....	20
8	STÄDTEBAULICHE KALKULATION.....	20
9	UMSETZUNG; REALISIERUNG	20
10	ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFGESTELLUNG	20
11	VERFAHRENSABLAUF	21
12	BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE	21
13	VERFAHRENSVERMERKE	21

V ANLAGEN/PLÄNE

Plan A: PLANZEICHNUNG BEBAUUNGSPLAN



I RAHMENBEDINGUNGEN

1 ANLASS DER PLANUNG UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

Anlass für die Aufstellung des A 33 ist die Absicht der Stadt Emden Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans A 3 A neu zu strukturieren.

Auslösender Faktor für die Planungen ist die Reaktivierung einer derzeitigen Brachfläche auf dem ehemaligen Gelände der Emdener Zeitung im zentralen Einzelhandelsbereich. Mittels hochwertiger Bebauung soll dieser Stadtraum neu definiert und die derzeit klaffende Lücke geschlossen werden. Durch die Planungen erfolgt eine Nachverdichtung derzeit brachliegender 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.

Durch die Schließung dieser Lücke wird die Fußgängerzone durch die Möglichkeit der Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe aufgewertet und gleichzeitig der Innenhof des „Katerganges“ in seiner Funktion gestärkt. Zudem wird die Innenstadt als Wohnstandort gefördert.

2 GELTUNGSBEREICH UND INHALT DES PLANS

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes A 33 liegt im Innenstadtbereich Emdens und umfasst eine ca. 3600 m² große Fläche im Bereich nördlich des Stadtgartens und östlich des Neuen Marktes.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch den „Katergang“,

Im Osten: durch die westliche Raumkante des Rikehauses und ihrer verlängerten Flucht in den „Katergang“ hinein,

Im Süden: durch die Straße „Zwischen beiden Märkten“ und der Platzfläche „Am Stadtgarten“

Im Westen: durch die Straße „Zwischen beiden Märkten“

Der Geltungsbereich des A 33 umfasst:

- Flächen für Kerngebiete (MK) gemäß § 7 BauNVO

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung dargestellt.

3 PLANVERFAHREN

3.1 Bisheriges Verfahren

Grundlage für die Planungen ist der am 07.01.1983 beschlossene und rechtskräftige Bebauungsplan A 3 A der Stadt Emden.

Nunmehr hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Emden am 14.03.2013 beschlossen, den vorgenannten Bebauungsplan im o.g. Geltungsbereich durch den Bebauungsplan A 33 zu überplanen.



4 ÜBERGEORDNETE VORGABEN

4.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2012

Der kreisfreien Stadt Emden wird durch das Landesraumordnungsprogramm von 1994, zuletzt geändert in 2008 und 2012 fortgeschrieben der Status eines Mittelzentrums mit oberzentralen Teilfunktionen zugewiesen.

Vorgaben aus dem LROP 2012

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.

4.2 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 Kerngebieten im gesamten Geltungsbereich zugrunde.

Aufgrund der vorgenannten gesetzlichen Grundlagen erfolgt die Entwicklung des Bebauungsplanes A 33 aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Emden gem. § (2) BauGB.

4.3 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 zu 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.

4.4 Bebauungsplanung

Für den Geltungsbereich liegt der rechtskräftige Bebauungsplan A 3 A der Stadt Emden vom 07.01.1983 vor (3. Änderung 03.03.1989). Dessen Geltungsbereich wird in einem Teilbereich überplant und für diesen Teilbereich durch den Bebauungsplan A 33 mit den textlichen, gestalterischen und zeichnerischen Festsetzungen ersetzt.

4.5 EU-Richtlinien zum Umweltschutz /UVP

Am 20. Juli 2004 ist das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien in Kraft getreten. Mit diesem Gesetz hat die Bundesrepublik Deutschland die „Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme“ (Plan-UP-Richtlinie, auch UPR-Richtlinie genannt) in nationales Recht umgesetzt.

Nach dieser Richtlinie müssen die Mitgliedstaaten der EU gewährleisten, dass ab dem 20. Juli 2004 für Pläne eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Damit ist die Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren eingeführt.

Die Änderungen des BauGB beziehen sich insbesondere auf die nunmehr für fast alle Bauleitpläne bestehende Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht. Dies ergibt sich aus § 2 (4) Satz 1 BauGB, der die Gemeinde verpflichtet, für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese Pflicht zur Umweltprüfung gilt auch bei einer Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen (§ 1 (8) BauGB). Für Satzungen nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 ist keine Umweltprüfung durchzuführen.

Ausnahmen von der Pflicht zur Umweltprüfung bestehen nur in drei Fällen:

1. Vereinfachtes Verfahren (§ 13 (3) BauGB)

Diese Ausnahme ergibt sich aus § 13 (3) BauGB, nach dem im sogenannten vereinfachten Verfahren auf eine Umweltprüfung verzichtet werden kann. Dieser Verzicht kommt aber nur für Bauleitplanverfahren in Betracht, die praktisch keine Auswirkungen auf Umweltbelange haben. Dies ergibt sich daraus, dass die im vereinfachten Verfahren zugelassenen Bauleitpläne entweder die Grundzüge einer Planung nicht berühren dürfen oder keine infrastrukturelle Bedeutung haben.

2. Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a (1) BauGB)

Die Umweltbelange können zurückgestellt werden, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung;
- die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m² oder zwischen 20.000 und 70.000 m², wenn eine überschlägige Prüfung der Umweltbelange ergeben hat, dass diese nicht beeinträchtigt werden;
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zulässig werden, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- die Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB nicht beeinträchtigt werden.



3. Kein Überschreiten des Zulässigkeitsmaßstabes nach § 34 BauGB

Soweit ein Gebiet nach § 34 BauGB erstmalig überplant wird, darf der Zulässigkeitsmaßstab, der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergibt, nicht wesentlich verändert werden. Außerdem dürfen diese Bebauungspläne keine UVP-pflichtigen Anlagen nach Bundes- oder Landesrecht zulassen (§ 13 (1) Nr. 1 BauGB) oder FFH bzw. Vogelschutzgebiete nicht erheblich beeinträchtigen (§ 13 (1) Nr. 2 BauGB).

Die oben erwähnten Ausnahmen treffen in Form des oben aufgeführten Punktes 2 zu. Da der Bebauungsplan bauliche Eingriffe in Form der Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung auslöst und die Flächengröße unter 20.000 m² liegt ist insoweit eine Umweltprüfung nicht durchzuführen und ein Umweltbericht nicht zu erstellen.

4.6 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 und als Wohnstandort optimal sind und sowohl den Vorgaben und Zielsetzungen des LROP als auch den städtebaulichen und infrastrukturellen Erfordernissen der Stadt Emden entsprechen. Zudem wirkt sich der Lückenschluss positiv auf das Stadtbild aus und bildet im Zuge der geplanten Kaufhallensanierung eine südliche Ankerfunktion des Einzelhandels.

II BESTANDSAUFNAHME (BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG)

5 NUTZUNGEN UND EINFLÜSSE

5.1 Gebietscharakteristik; Prägung

Der Geltungsbereich umfasst einen bebauten innerstädtischen Bereich sowie eine derzeitige Brachfläche.

Das Plangebiet ist durch gastronomische Nutzungen und Einzelhandel in Richtung Fußgängerzone („Zwischen beiden Märkten“) mit Gebäuden mit überwiegend III-geschossiger Randbebauung geprägt. Oberhalb des Erdgeschosses werden die Gebäude vorwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Die Bebauung in Richtung „Katergang“ weist mit zahlreichen Garagen, angrenzend ans Planungsgebiet und Anlieferungsverkehr für die gastronomischen Betriebe die Merkmale eines gewerblich genutzten Innenhofs auf.

5.2 Äußere verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben und somit von allen Seiten voll erschlossen. Die Erschließung für PKW und Anlieferung erfolgt über den Neuen Markt in Richtung „Katergang“.

Bei allen Planungen muss die Erreichbarkeit einer Trafostation im Plangebiet gewährleistet werden.

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 innenstadttypischen Verkehrsemissionen von den 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 Planungen ist die Absicht der Reaktivierung einer derzeitigen Brachfläche auf dem ehemaligen Gelände der Emdener Zeitung im zentralen Einzelhandelsbereich. Mittels hochwertiger Bebauung soll dieser Stadtraum neu definiert und die derzeit klaffende Lücke geschlossen werden. Durch die Planungen erfolgt eine Nachverdichtung derzeit brachliegender 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.

Durch die Schließung dieser Lücke wird die Fußgängerzone durch die Möglichkeit der Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe aufgewertet und gleichzeitig der Innenhof des „Katerganges“ in seiner Funktion gestärkt. Zudem wird die Innenstadt als Wohnstandort gefördert.

Ziel ist die Stärkung der Innenstadt als Geschäfts-, Dienstleistungs- und Wohnstandort unter Bereitstellung von Brachflächen in exponierter Lage zur Schaffung einer Ankerfunktion

für den südlichen Innenstadtbereich. Die vorhandene Blockrandbebauung der Innenstadt soll durch Nachverdichtung ergänzt werden. Zusätzlich soll der Innenhof gestalterisch aufgewertet und in seiner Funktion gestärkt werden.

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

Im Zuge des demographischen Wandels ist eine barrierefreie Wohnnutzung, besonders für ältere Generationen im Innenstadtbereich attraktiv. Bei Neubauten ist dieser Aspekt besonders zu berücksichtigen. Gerade die exponierte Innenstadtlage des Geltungsbereiches ermöglicht eine Stadt der kurzen Wege.

6.2 Textlichen Festsetzungen

6.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Emden ist der Geltungsbereich des derzeit rechtswirksamen Bebauungsplans A 3 A als Kerngebiet (MK) dargestellt. Diese Nutzung entspricht der derzeitigen und geplanten Nutzung. Mit der Ausnahme des ehemaligen Schutzbunkers, welcher künftig auch als Kerngebiet MK (§ 7 BauNVO) ausgewiesen wird.

Die Kerngebiete werden in vier Teilbereiche gegliedert (MK 1 bis MK 4).

Die Kerngebiete MK 1 und MK 3 bis MK 4 sind derzeit bebaut, wobei sich im MK 4 ein ehemaliger Luftschutzbunker befindet, der in seiner Funktion als Schutzraum aufgehoben wurde.

Das MK 2 setzt sich aus den drei Teilbereichen MK 2.1, MK 2.2 und MK 2.3 zusammen und bildet planungsrechtlich ein Baugrundstück. Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird nicht für einzelne Teilbereiche dieses Kerngebiets festgesetzt, sondern bezieht sich auf das gesamte Baugrundstück (MK 2.1 bis MK 2.3).

Die Verrechnung der GFZ der einzelnen Teilbereiche des MK 2 ermöglicht einen hohen Ausnutzungsgrad der Grundstücksflächen in Richtung Fußgängerzone. Durch die Festsetzungen einer maximalen GFZ für das gesamte Baugrundstück, wahrt somit auch die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse laut § 17 BauNVO.

In den Kerngebieten wird einheitlich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt. Die Höchstmaße der Bebauung werden wie folgt festgelegt:

MK 1 3-geschossig

MK 2.1 5-geschossig zzgl. Dach

MK 2.2 1-geschossig

MK 2.3 3-geschossig

MK 3 3-geschossig

Das Maß der Bebauung im MK 1 und MK 3 entspricht weitestgehend der vorhandenen Bauweise. Diese stimmt mit den Vorgaben des rechtskräftigen A 3 A überein und ist an die umgebende Bebauung angelehnt. Durch diese Dichte wird die Urbanität des Gebietes unterstrichen.

Die Betrachtung des MK 2 als ein Baugrundstück und somit Verrechnung der GZF der einzelnen Teilflächen miteinander, ermöglicht die Fortschreibung und Verdichtung der vorhandenen Randbebauung im Bereich der Fußgängerzone, als auch eine rückwärtige Bebauung, welche die Funktion des Innenhofs fördert und stärkt. Durch eine angrenzende eingeschossige Bebauung im MK 2.2 ergeben sich großzügige Grundflächen im EG für den Einzelhandel.

In den Kerngebieten MK 1 bis MK 4 sind im Erdgeschoss (EG) die folgenden Nutzungen zulässig (§1 Abs. 7 BauNVO):

- Einzelhandel (§ 7 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO)
- Schank- und Speisewirtschaften (§ 7 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO)

Diese Festsetzung erfolgte aus städteplanerischen Gründen, da in den innenliegenden Bereichen MK 1 bis MK 4 die Erdgeschosszone vorwiegend vom Einzelhandel und Schank- und Speisewirtschaften geprägt ist. Diese bevorzugte Lage fördert die o.g. Nutzungen und stärkt die Innenstadt als Einkaufsstandort.

Alle weiteren allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO sowie ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO sind im EG unzulässig.

In den Kerngebieten MK 1 bis MK 4 sind in allen Obergeschossen zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 7, Abs. 2, Nr. 1 BauNVO)
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 7, Abs. 2, Nr. 2 BauNVO)
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (§ 7, Abs. 2, Nr. 3 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 7, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)
- Wohnungen (§ 7, Abs. 3, Nr. 2 BauNVO)

Die Zulässigkeit der vorgenannten baulichen Nutzungen in den Bereichen MK 1 bis MK 4 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 Kerngebieten MK 1 bis MK 4 sind unzulässig:

- Vergnügungsstätten (§ 7, Abs. 2, Nr. 2 BauNVO)
- Tankstellen (§ 7, Abs. 2, Nr. 5 BauNVO und § 7, Abs. 3, Nr. 1 BauNVO)

Der Ausschluss der vorgenannten Nutzungen in den Bereichen MK 1 bis MK 4 begründet sich aus der Tatsache, dass durch das Nutzungskonglomerat aus Wohnen und Gewerbe mit Einzelhandel eine Struktur vorgegeben wurde, die 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.

Gesonderte Regelungen zum Wohnen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 bedarf es nicht, da Wohnungen in den Obergeschossen allgemein zulässig sind.

6.2.2 Baulinien

Im MK 2.1 werden zur öffentlichen Verkehrsfläche hin geschossweise Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt:

Im EG und 1. OG sind keine Vor- bzw. Rücksprünge durch Balkone/Loggien/Terrassen zulässig. Für das EG und 1. OG wird weiterhin ein Luftgeschoss mit einer maximalen Breite von 3,00 m und einer Länge von maximal 17,50 m im öffentlichen Straßenraum festgesetzt. (siehe Schemazeichnung A)

Im 2. OG wird eine Auskrragung, in den Abmessungen des Luftgeschosses (Breite maximal 3,00 m; Länge maximal 17,50 m), zur Überbauung der Verkehrsfläche festgesetzt. Die Durchgangshöhe beträgt mindestens 6,00 m, gemessen an der Oberkante der Straßenbefestigung. Vor- bzw. Rücksprünge durch Balkone/Loggien sind im Bereich der Auskrragung unzulässig. (siehe Nebenzeichnung 1 und Schemazeichnung A)

Im 3. OG ist die Auskrragung des 2. OG als Dachterrasse nutzbar. Vor- und Rücksprünge sind auf der Auskrragung (Dachterrasse) unzulässig. (siehe Nebenzeichnung 2 und Schemazeichnung A)

Im 4. und 5. OG sind Vorsprünge für Balkone/Loggien bis maximal 1,60 m zulässig. Rücksprünge für Balkone/Loggien sind bis maximal 1,00 m zulässig. Die maximale Länge der Balkone/Loggien beträgt 4,00 m (siehe Nebenzeichnung 3 und Schemazeichnung A).

Im Übrigen sind außerhalb der Auskrragung ab dem 3. OG Vorsprünge für Balkone/Loggien bis maximal 1,00 m zulässig; Rücksprünge für Balkone/Loggien sind bis maximal 1,50 m zulässig. Die maximale Länge der Balkone/Loggien beträgt 5,00 m.

Die geschossweise Festsetzung von Baulinien dient der Schaffung einer städtebaulichen Struktur, die sich in die vorhandene Bausubstanz eingliedert. Durch Festsetzung einer Auskrragung wird das künftige Gebäude rhythmisiert. Bei Auskrragungen ist jedoch im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen, inwiefern eine Auskrragung durch Stützen mit dem Erdreich verbunden werden muss, oder ob bei einer geringen Auskrragung von maximal 3,00 m bei einer Gebäudetiefe von ca. 9,50 m (inkl. Auskrragung) auf Stützen verzichtet werden kann.

Die Festsetzung Vor- und Rücksprünge für Balkone/Loggien erst ab dem 3. OG zuzulassen, wurde aus städtebaulichen Gründen gewählt, um die Fußgängerzone weiterhin als

öffentlichen Raum wahrzunehmen und keinen Hofcharakter in den Einzelhandelsbereich zu transportieren.

6.2.3 Baugrenzen

Für den rückwärtigen Bereich des MK 2.1 werden geschossweise Baugrenzen (§23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt:

Ein Teilbereich im EG und 1. OG des MK 2.1 muss für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) freigehalten werden, so dass sich ein Verkehrsraum mit mindestens 2,50 m Breite und mindestens 6,00 m lichter Höhe im MK 2.1 und auf dem angrenzenden Grundstück (Flur 22, Flurstück 301/7) ergibt.

Ab dem 2. OG im MK 2.1 ist eine abweichende Baugrenze zulässig (siehe Nebenzeichnung 4)

Zusätzlich wird im MK 1 ab dem 1. OG eine Baugrenze im rückwärtigen Bereich festgelegt, die die Bautiefe begrenzt um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen zu wahren.

6.2.4 Bauweise

Für die Kerngebiete MK 1 bis MK 3 wird eine geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt.

Diese Bauweise ist typisch für den Innenstadtbereich und steht für die Wiederaufbauarchitektur Emdens. Die Schließung der Innenhofsituation „Katergang“ unter Berücksichtigung einer Durchfahrt für Lieferverkehre unterstützt die geschlossene Bauweise weiterhin.

Die Abstände sind gemäß §§ 5 und 6 NBauO einzuhalten und gegebenenfalls mittels Baulasten abzusichern.

6.2.5 Dachausrichtung

Im MK 1 bis MK 3 ist nur eine traufständige Dachausrichtung zulässig.

Ausnahmsweise sind im MK 2.1 untergeordnete Gebäudeteile aus städtebaulichen Gründen giebelständig zulässig. Diese Giebelständigkeit ist nur im MK 2.1 im Bereich der Flucht der Straße „Alter Markt“ in Richtung des MK 2.1 mit einer Breite von maximal 11,00 m zulässig.

Wie die Bauweise ist auch eine traufständige Dachausrichtung typisch für den Innenstadtbereich und die Wiederaufbauarchitektur Emdens. Die Schaffung einer neuen Ankerfunktion im Einzelhandel mit der Ausweisung einer 5-geschossigen Bebauung im MK 2.1 spiegelt sich auch durch Festsetzung der Giebelständigkeit für untergeordnete Gebäudeteile, in Flucht der Straße „Alter Markt“, wieder.

6.2.6 Gebäudehöhen

Im Kerngebiet MK 2.1 und MK 4 werden Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) wie folgt festgesetzt:

Im Kerngebiet MK 2.1 sind traufständige Gebäudeteile mit einer Fristhöhe von maximal 21,00 m und giebelständige Gebäudeteile mit einer Höhe von maximal 23,00 m zulässig. Bezugshöhe ist die Oberkante des angrenzenden öffentlichen Straßenraums „Zwischen beiden Märkten“ (gemessen in der Straßenmitte).

Im Kerngebiet MK 4 ist eine maximale Höhe von 35,00 m zulässig. Bezugshöhe ist die Oberkante des angrenzenden öffentlichen Straßenraums „Katergang“ (gemessen in der Straßenmitte).

Im MK 4 wird die Bebauung durch einen ehemaliger Luftschutzbunker mit einer Höhe von 31,00 m dargestellt. Um künftige kerngebietstypische Nutzungen zu begünstigen und die Attraktivität solcher Bauwerke zu fördern ist eine maximale Höhe von 35,00 m möglich.

6.2.7 Stellplätze

Für die bestehenden Kerngebiete MK 1, MK 3 und MK 4 gelten die Bestimmungen zu notwendigen Stellplätzen gemäß § 47 NBauO.

Für das Kerngebiet MK 2 sind notwendige Stellplätze für Wohnnutzung auf den Baugrundstücken innerhalb des MK 2 nachzuweisen. Diese notwendigen Stellplätze sind auf dem Dach des EG des MK 2.2 und MK 2.3 zulässig. Die Stellplatzanlage ist in geeigneter Art und Weise mittels Pergolensystemen zu begrünen. Die Gestaltung und Pflanzliste ist mit der Stadt Emden abzustimmen.

Die Begrünung mittels einheitlichem Pergolensystem dient der Vermeidung einer ungewollten Aufheizung der Gebäudeteile und erhöht die Verdunstungsrate im Innenbereich. Durch Verdunstung - also Wasserabgabe der Pflanzen an die Umwelt - wird trockene Luft befeuchtet, umgekehrt überschüssige Nässe in den Wurzeln gespeichert. Extreme Temperatur- und Feuchtigkeitsschwankungen werden so gemindert. Dichte Blätter und Zweige fangen als natürliche Staubfilter Schadstoffe aus Abgasen auf, die sich an Staubpartikel gehängt haben (Aerosole) und der menschlichen Lunge gefährlich werden können. Dichtes Laub wirkt bremsend auf die Windgeschwindigkeit, so werden auch größere Staubpartikel aufgehalten. Der durch die Begrünung produzierter Sauerstoff, die gefilterte Luft, die absorbierte Strahlung sowie die Abkühlung durch die Wasserverdunstung an den Blattoberflächen und damit einhergehender Verdunstungskälte verbessern nachhaltig insgesamt das Mikroklima des Planungsgebiets. Sie wirken temperaturnausgleichend durch Wärmedämmung, dämpfen Lärm und schützen das Dach vor Witterungseinflüssen und mechanischem Verschleiß.

In Stadtgebieten liegt die Lufttemperatur höher als im nicht bebauten Umland. Die Ursachen sind vielfältig und liegen vor allem in der hohen Wärmekapazität der Bausubstanz, die außerdem den Luftaustausch herabsetzt und in der verringerten Verdunstung. Hinzu kommen die Wärmefreisetzung aus Verkehr, Industrie, Gewerbe und privaten Bereichen sowie die höhere atmosphärische Gegenstrahlung durch den erhöhten Aerosolgehalt in der Stadtluft. Die Bebauung und die versiegelten Straßen- und Wegeflächen geben die tagsüber gespeicherte Wärme in der Nacht an die Umgebung ab, so dass sich die Temperaturunterschiede am stärksten in den Abend- und Nachtstunden ausprägen. Dachflächen spielen auf Grund ihres hohen Anteils an der Stadtläche bei der Ausprägung dieser Temperaturunterschiede eine wesentliche Rolle. Durch partielle Begrünung der Dachflächen mittels Pergolensystem können in der näheren Umgebung die Lufttemperatur, die Luftfeuchtigkeit und die Strahlungsverhältnisse beeinflusst werden, wie in unterschiedlichen Messungen nachgewiesen worden ist.

Fassadenbegrünung:**Mit Kletterhilfe:**

- Anemonen-Waldrebe (*Clematis montana* „Rubens“)
- Knöterich (*Polygonum aubertii*)
- Blauregen (*Wisteria sinensis*)
- Immergrünes Geißblatt (*Lonicera henryi*) (immergrün)
- Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*)
- Feuer-Geißblatt (*Lonicera heekrottii*)

Zusätzlich zur Wahrung des Mikroklimas, der Verhinderung einer ungewollten Aufheizung sowie der Erhaltung einer ausreichenden Verdunstungsrate durch die geplante Begrünung der Stellplatzflächen, erfolgt eine gestalterische Aufwertung der Gebäudeteile und dient somit der Wahrung der Wohnqualität in der umgebenden Bebauung.

Auf den Nachweis der Errichtung von notwendigen Stellplätzen für die übrigen im MK 2 zulässigen Nutzungen wird verzichtet.

Für je 1 Stk. Wohneinheit ist mindestens 1 Stk. Stellplatz zu errichten.

Auf die notwendigen Stellplätze für die übrigen im MK 2 zulässigen Nutzungen kann verzichtet werden um die, durch diese Nutzung ausgelösten, Parkziel- und -quellverkehre auf lediglich durch die Wohnnutzung ausgelösten Parkverkehre zu reduzieren. Diese Maßnahme fördert die Fußgängerzone, da die Kerngebiete des MK 1 bis MK 4 über den „Katergang“, also rückwärtig für den motorisierten Individualverkehr, erschlossen werden. Die Reduktion des Nachweises der notwendigen Stellplätze auf den Bereich Wohnen begünstigt somit die verkehrliche Situation. Des Weiteren sehen zukunftsorientierte, städtebauliche Planungen die Schließung des Parkplatzes am Neuen Markt im Zusammenhang mit der Realisierung der Umgestaltung des Kaufhallengeländes vor. Somit können Parksuch-verkehre in die Randbereiche der Innenstadt verlagert werden und die zentralen innerstädtischen Bereiche für Fußgänger weiter gestärkt werden. In diesem Zusammenhang wird die Wochenmarktfunktion gestärkt, was wieder positive Synergieeffekte auf den Einzelhandel im Bereich des Planungsgebietes haben kann. Diese Reduktion des Verkehrs, auch im Innenhof des „Katergangs“, auf ein Minimum begünstigt die Vernetzung mit der geplanten Kaufhallenentwicklung, da die Innenhöfe für Fußgänger und Radfahrer somit attraktiver werden und die gesamten räumlichen Strukturen der Innenstadt eine Aufwertung erfahren und optimaler genutzt werden können. Für die zu erwartende Kaufkraft sind in der näheren Umgebung, beispielsweise an der Daaler Str., am Stephansplatz oder am Kaufhallengelände, ausreichend Stellplätze vorhanden. Zudem verfügt die Stadt Emden über ein innenstadtnahes Parkhaus. Im Zuge der Stadt der kurzen Wege und Förderung sowie Ausbau der Radwegeverbindungen in Emden, ist der Nachweis der notwendigen Stellplätze für den Bereich Wohnen ausreichend.

6.2.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für die private Verkehrsfläche, südlich und westlich vor dem ehemaligen Bunker, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) festgesetzt. Das GFL dient der Führung und Wartung von unterirdischen Versorgungsleitungen, als Zugang zur vorhandenen Trafostation



zugunsten der Stadtwerke Emdens sowie als Durchfahrt bzw. Durchgang zur Herstellung von Fußwegen zugunsten der künftigen Nutzungen (mögliche Ein- und Ausgangsbereiche).

Für das GFL sind die in der Planzeichnung angegebenen Mindestmaße einzuhalten. Im Bereich des ehemaligen Bunkers muss eine Mindestfahrbahnbreite von 3,60 m und im Bereich zum Zugang der Trafostation muss eine Mindestwegebreite von 2,50 m, verbunden mit einer lichten Höhe von mindestens 6,00 m, gewährleistet sein.

6.3 Örtliche Bauvorschriften (§84 NBauO)

6.3.1 Dachform

Im gesamten Planungsgebiet sind zu den öffentlichen Straßenräumen hin nur traufständige, geneigte Dächer, Satteldächer und nur im MK 2.1 zusätzlich gekappte Satteldächer (s. Schemazeichnung A) zulässig.

Die gekappten Satteldächer erlauben eine optimale Ausnutzung der Dachflächen unter Berücksichtigung der festgesetzten Gebäudehöhen (s. 6.2.6 Gebäudehöhen), ergeben aber aus Sicht des Passanten den Eindruck eines Satteldachs, welches die typische Dachform des Innenstadtbereichs und der Wiederaufbauarchitektur widerspiegelt.

6.3.2 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen ist mit roten / braunen unglasierten, nicht glänzenden Tondachziegeln oder Betondachsteinen vorzunehmen.

Diese Farben entsprechen der gebietstypischen Dacheindeckung.

Sonnenkollektoren, zur Warmwassergewinnung, Stromgewinnung oder kombinierten Energieerzeugung, sind an den straßenraumzugewandten Dachflächen und Fassaden nicht zulässig.

Die Festsetzung Sonnenkollektoren nicht an den straßenraumzugewandten Seiten zuzulassen, wurde aus städtebaulichen Gründen gewählt, um die Fußgängerzone weiterhin als hochwertigen öffentlichen Raum und die im MK 2.1 bereits gekappten Satteldächer als vollwertige Dächer wahrnehmen zu können.

6.3.3 Außenwände/Fassaden

Die Außenwände von Gebäuden sind aus rotem Klinker herzustellen.

Diese Farben entsprechen den gebietstypischen Fassadenfarben.

6.3.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur im EG und im Übergangsbereich zum 1. OG zulässig und in allen anderen Geschossen sowie an Auskragungen unzulässig.

In Anlehnung an die Gestaltungsmerkmale der Sanierung Innenstadt sind die folgenden ergänzenden Grundsätze für die Anbringung von Werbeanlagen zu beachten:

- *Werbeanlagen dürfen die Gestaltqualität eines Gebäudes nicht verdecken.*
- *Werbeanlagen dürfen Fensteröffnungen und die seitlichen vertikalen Teile des Mauer- oder Tragwerks nicht überschneiden.*
- *Flächiges Be- oder Hinterkleben mit Werbefolien oder Platten von Fenster- und Schaufensterscheiben sowie Eingangstüren ist nicht zulässig.*
- *Horizontale Werbeanlagen aus Einzelsymbolen oder Symbolfolgen (Einzelsymbol kleiner als 0,1 m²) sind mindestens 10 cm unterhalb der Brüstungshöhe der Fensterfront des 1. OG anzubringen.*
- *Horizontale Werbetafeln, Transparente oder Symbole größer 0,1 m² haben einen Mindestabstand von 30 cm zur Brüstungshöhe der Fensterfront des 1. OG einzuhalten.*
- *Französische Fenster und Erker dürfen von Werbeanlagen nicht überdeckt werden.*

6.4 Hinweise

a) 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).

Nachrichtlich werden die folgenden Hinweise der ostfriesischen Landschaft, welche nicht die Grundzüge der Planung betreffen, ergänzt:

- Alle Auskofferungsmaßnahmen sind durch eine archäologisch versierte Fachkraft zu begleiten. Mögliche archäologisch relevante Schichten, Funde oder Befunde sind nach dem niedersächsischen Denkmalschutzgesetz zu behandeln.
- Aufgrund möglicher historisch relevanter Schichten ist die Unterkante des Fundamentes nicht tiefer als 2,00 m unter der Oberkante des Katerganges einzubauen. Mit historisch relevanten Schichten ist gemäß erfolgter Bodensondierungen voraussichtlich ab einer Tiefe von etwa 3,00 m zu rechnen.
- Sollten für ein Bauvorhaben Punktfundamente mit entsprechend größeren Einbautiefen notwendig werden, sind weitere archäologische Maßnahmen, Hinweise oder Auflagen über den Umgang der Fundamentierung mit der Ostfriesischen Landschaft und dem Denkmalschutz der Stadt Emden abzustimmen.

Aufgrund des hohen zeitlichen und personellen Aufwandes während der archäologischen Ausgrabungen ist von jedem Bauherrn abzuwägen, ob eine Unterkellerung bei einem Neubau wirtschaftlich tragbar ist. Die Kosten für die archäologischen Untersuchungen sind vom Bauherrn zu tragen.



b) Baugrund

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

c) 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.

d) Kampfmittelbeseitigung

Der folgende Hinweis der zentralen Polizeidirektion wird nachrichtlich übernommen. Die Grundzüge der Planung sind hiervon nicht berührt.

- Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans können sich Kampfmittel (Bombenblindgänger) befinden. Vor Durchführung einer Baumaßnahme sind in Abstimmung mit der Stadt Emden Maßnahmen zur Gefahrenerforschung durchzuführen.

In der Planzeichnung wird das Planzeichen Kampfmittel K (im gesamten Plangebiet können sich Kampfmittel befinden, s. Hinweise) ergänzt.

e) Bauliche Nutzung

Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, geändert 22.04.1993 (BGBl. I S. 132)

6.5 Innere verkehrliche Erschließung

Eine öffentliche innere verkehrliche Erschließung ist nicht erforderlich, da die Grundstücke durch, das Plangebiet umgebende, öffentliche Verkehrsflächen, ausreichend erschlossen sind.

6.6 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.

6.7 Emissionen / Immissionen

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



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

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

6.8 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 3 A der Stadt Emden ist das Plangebiet als Kerngebiet „MK“ festgesetzt. Die Plangebietsfläche verfügt über eine Brachfläche, die restlichen Bereiche sind vollständig bebaut.

Ein, im öffentlichen Straßenraum („Zwischen beiden Märkten“) befindlicher, Baum, der nicht unter die Baumschutzsatzung fällt, kann bei künftigen Baumaßnahmen voraussichtlich nicht erhalten werden. Dieser ist, bei notwendiger Rodung, in äquivalenter Form im Planungsgebiet zu ersetzen. Der Ersatz sowie der künftige Standort sind mit der Stadt Emden abzustimmen.

Die Nachverdichtung mit den Änderungen der städtebaulichen Grundwerte führt diesbezüglich zu keinem weiteren Eingriff gem. § 14 BNatSchG 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; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Durch diesen Bebauungsplan 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.	3600 m ²
Davon		
Kerngebietsfläche (MK)	ca.	2200 m ²
Verkehrsfläche	ca.	1400 m ²

8 STÄDTEBAULICHE KALKULATION

Der Stadt Emden entstehen durch die Bauleitplanung keine Kosten.

Die Kosten durch mögliche Baumaßnahmen verursachten Umbauten im Straßenraum sowie die Herstellung der notwendigen Gebäudeanschlüsse für Ver- und Entsorgungsleitungen sind vom Investor zu tragen.

Da im Rahmen der Bauleitplanung keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen zu tätigen sind entstehen in diesem Zusammenhang keine Kosten.

9 UMSETZUNG; REALISIERUNG

Die Umsetzung des Lückenschlusses soll voraussichtlich 2013/2014 realisiert werden.

10 ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans A 33 ist die Absicht der Stadt Emden, der Reaktivierung einer derzeitigen Brachfläche auf dem ehemaligen Gelände der Emdener Zeitung im zentralen Einzelhandelsbereich. Mittels hochwertiger Bebauung wird dieser Stadtraum neu definiert und die derzeit klaffende Lücke geschlossen. Durch die Planungen erfolgt eine Nachverdichtung derzeit brachliegender 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.

Durch die Schließung dieser Lücke wird die Fußgängerzone durch die Möglichkeit der Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe aufgewertet und gleichzeitig der Innenhof des „Katerganges“ in seiner Funktion gestärkt, zudem wird die Innenstadt als Wohnstandort gefördert.



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; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

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 33 treten für diesen Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes A 3 A 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 14.03.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans A 33 beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Emden hat in seiner Sitzung am 14.03.2013 die Auslegung des Bebauungsplans A 33 beschlossen.

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)

Stadt Emden, den

Oberbürgermeister

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:



FD | Stadtplanung

Fachdienst 361

Emden, 21.02.2013

Lars Kolk
Leiter FD Stadtplanung

Andreas Docter
Stadtbaurat

