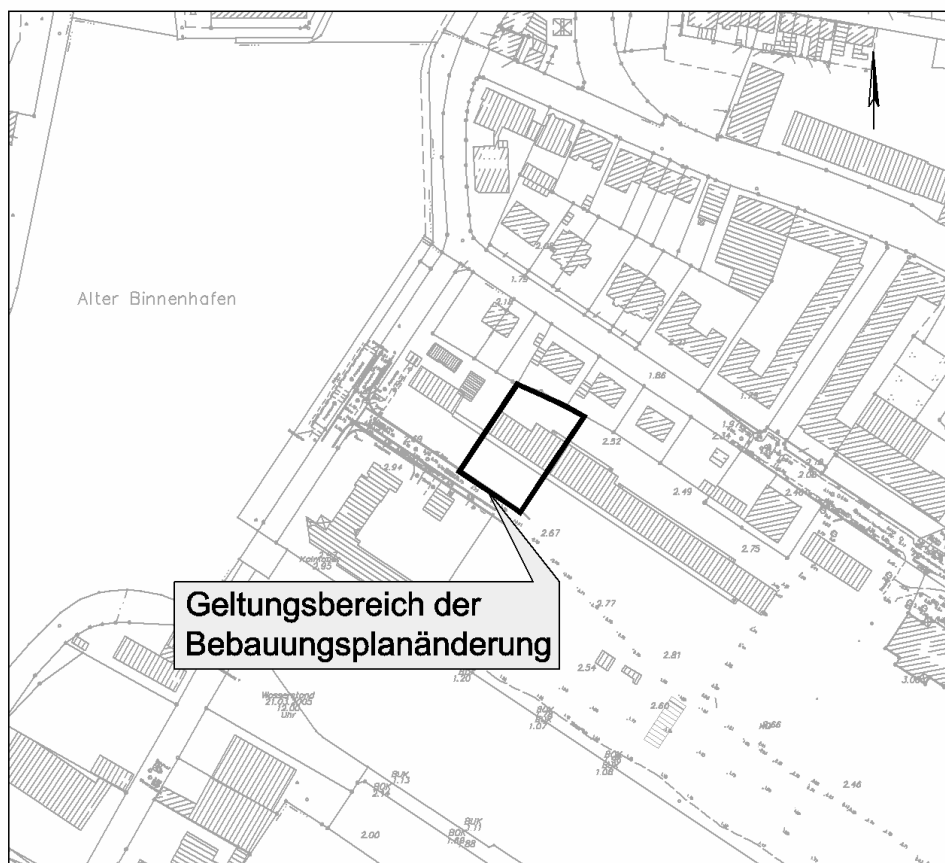


## 3. Änderung des Bebauungsplanes D 146 Teil I, Eisenbahndock, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB



**STADTTEIL**  
Innenstadt / Bereich Eisenbahndock

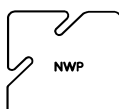
**BEGRÜNDUNG**

Übersichtsplan

Fachdienst 361 Stadtplanung, Datum: 21.05.2013

**Fachdienst Stadtplanung**

Telefon: 04921/87-1416  
Telefax: 04921/87-1223  
stadtplanung@emden.de  
STADT EMDEN  
Ringstraße 38 b  
26721 Emden



NWP Planungsgesellschaft mbH  
Postfach 3867  
26028 Oldenburg  
Tel. 0441/971740 – Fax 0441/9717473

## INHALTSVERZEICHNIS

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| <b>I</b>   | <b>RAHMENBEDINGUNGEN.....</b>                                   | <b>3</b>  |
| 1          | ANLASS DER PLANUNG UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG .....             | 3         |
| 2          | GELTUNGSBEREICH .....   | 4         |
| 3          | ÜBERGEORDNETE VORGABEN.....                                     | 5         |
| 3.1        | Flächennutzungsplan .....                                       | 5         |
| 3.2        | Ergebnisse des Städtebaulichen Wettbewerbs .....                | 5         |
| 3.3        | Fachplanungen.....  | 6         |
| 3.4        | Umweltbelange.....  | 7         |
| 3.5        | Bebauungsplanung.....   | 7         |
| <b>II</b>  | <b>BESTANDSAUFNAHME (BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG) .....</b>      | <b>8</b>  |
| 4          | NUTZUNGEN UND EINFLÜSSE .....                                   | 8         |
| 4.1        | Gebietscharakteristik; Prägung .....                            | 8         |
| 4.2        | Äussere verkehrliche Erschliessung .....                        | 8         |
| 4.3        | Ver- und Entsorgung; sonstige techn. Infrastruktur .....        | 8         |
| 4.4        | Emissionen / Immissionen .....                                  | 9         |
| <b>III</b> | <b>PLANUNG (AUSWIRKUNGEN; MASSNAHMEN).....</b>                  | <b>10</b> |
| 5          | PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....                          | 10        |
| 5.1        | Art und Mass der baulichen Nutzung, Bauweise .....              | 10        |
| 5.2        | Innere verkehrliche Erschliessung.....                          | 10        |
| 5.3        | Ver- und Entsorgung; sonstige techn. Infrastruktur .....        | 10        |
| <b>IV</b>  | <b>SONSTIGE PLANUNGS-/ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE.....</b>   | <b>11</b> |
| 6          | FLÄCHENBILANZIERUNG.....  | 11        |
| 7          | ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEM. § 10 (4) BAUGB.....             | 11        |
| 7.1        | Ziel der Bebauungsaufstellung .....                             | 11        |
| 7.2        | Verfahrensablauf.....   | 11        |
| 7.3        | Beurteilung der Umweltbelange.....                              | 11        |
| 7.4        | Ergebnis der Abwägung, Beschlüsse der politischen Gremien ..... | 12        |
| 8          | VERFAHRENSVERMERKE.....   | 13        |



## **I RAHMENBEDINGUNGEN**

### **1 ANLASS DER PLANUNG UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG**

Im Jahre 2003 hat die Stadt Emden einen städtebaulichen Wettbewerb ausgelobt, um ein brachliegendes rd. 13 ha großes Gelände der Deutschen Bahn AG einer neuen Nutzung zuzuführen. Das Wettbewerbsgebiet ist Teil des Entwicklungsgebietes Alter Binnenhafen südlich der Innenstadt in Emden und erfasst neben dem aufgegebenen Eisenbahngelände ein umschlossenes Hafenbassin sowie weitere Flächen von Bahn, Stadt und Privaten und hat insgesamt eine Größe von ca. 26 ha.

Die dem Wettbewerbsergebnis zugrundeliegende städtebauliche Konzeption sieht vor, im nordwestlichen Teil des Wettbewerbsgebietes (primäres Wettbewerbsgebiet) eine lockere und verdichtete Wohnbebauung mit ergänzenden Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen und im Nordosten ein Nahversorgungszentrum und Gewerbe anzusiedeln. Das Wasser- und Schifffahrtsamt wurde in das Plangebiet mit einbezogen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen wurden durch den Bebauungsplan D 146 und der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes geschaffen.

Im nordwestlichen Abschnitt des Bebauungsplanes D 146 Teil I ist im Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes D 146 Teil I ein Sonstiges Sondergebiet für ein Bürogebäude mit Läden ausgewiesen. Der Parkplatz ist bereits realisiert und dient teilweise der Nutzung durch Bedienstete angrenzender Verwaltungseinrichtungen; grundsätzlich ist der Parkplatz jedoch öffentlich zugänglich. Darüber hinaus sind Versorgungseinrichtungen für benachbarte Wohnmobilstellplätze sowie für den touristischen Hafenbetrieb dem Parkplatz baulich zugeordnet.

Die Flächen des Sondergebietes wurden baulich aus ökonomischen Gründen nicht umgesetzt. Auf der gleichen Fläche sollen jetzt Wohnungen und Büroflächen in einem Gebäude der bereits im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes D 146 Teil I planungsrechtlich gesicherten Kubatur und Gestalt entstehen.

Zielsetzung der Stadt Emden ist hier die Errichtung eines mehrgeschossigen Kopfgebäudes, das zusammen mit dem vorhandenen Wasser- und Schifffahrtsamt den Übergang vom Alten Binnenhafen in das Baugebiet am Eisenbahndock markiert.

Der Stadt lag im Weiteren ein Antrag auf eine Bebauung eines Wohngebäudes mit Büronutzungen vor.

#### Beschreibung des ursprünglichen Vorhabens

Die Reederei plante ein 4-geschossiges Gebäude (3 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss) mit einer Gebäudehöhe von insgesamt 13 m. Über die Ebenen verteilt waren Büro- und Verwaltungsräume, Empfangs-, Besprechungs-, Personal-, Technik-, Lager-, Sozial- und Reserveräume vorgesehen.

Im Erdgeschoss sollten kleinere nicht störende Läden, die sich in die Gebietsstruktur einfügen, angesiedelt werden. Zudem war ein Kellergeschoss für weitere Technik- und Lagerräume vorgesehen.

Der Eingangsbereich des Gebäudes war auf der Ostseite angeordnet. Offene Einstellplätze sollten beim Eingangsbereich, auf der Südseite (zur Erschließungsstraße) und auf der Westseite (zum Parkplatz) entstehen. Zudem war eine Garage mit Abstellraum auf der Nordseite (zu den vorhandenen Wohngrundstücken) geplant.

Die Ansichten sollten aus unterschiedlichen ortstypischen Materialien gestaltet und ansprechend gegliedert werden. Die Fassadengestaltung fügte sich in die maritim geprägte Umgebung ein.

Das geplante Gebäude konnte aus den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise sowie aus den überbaubaren Flächen entwickelt werden.



Die geplante Nutzung als Bürogebäude ließ sich jedoch nicht aus einem Allgemeinen Wohngebiet entwickeln. Daher war eine Änderung des Bebauungsplanes D 146 Teil I erforderlich. Aus diesem Grunde wurde ein Sonstiges Sondergebiet für ein Bürogebäude mit Läden ausgewiesen.

Das Vorhaben konnte aus ökonomischen Gründen jedoch nicht verwirklicht werden. Mittlerweile liegt eine Neuplanung vor, die den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses vorsieht, wobei das Gebäude als Hülle in Kubatur, Geschossigkeit und Gestaltung unverändert zu den vorigen Planungen ausfallen soll.

Um einen größeren Nutzungsmix mit Wohnungen zu ermöglichen und vor dem Hintergrund, dass die vorige Planung bzw. der Vorhaben- und Erschließungsplan aus wirtschaftlichen Gründen nicht umgesetzt wurde, soll nunmehr die Planung verändert werden.

Zielsetzung ist somit die Festsetzung eines Mischgebietes, in dem Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig sind und in dem Flexibilität in Bezug auf die Umsetzung und Anordnung dieser Nutzungen besteht.

### Verfahren

Auf rechtlicher Grundlage des § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Aufgrund der innerörtlichen Lage und den geplanten Maßnahmen zur Wiedernutzbarmachung von Flächen sind die Grundsätze für eine Innenentwicklung gegeben.

Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens müssen mehrere rechtliche Voraussetzungen erfüllt werden:

- Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur dann aufgestellt werden, wenn die Grundfläche 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt mit einer Gesamtfläche von 1.440 m<sup>2</sup> deutlich unter dem Schwellenwert.
- Gemäß § 13 a Abs.1 Nr. 2 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Beide Punkte treffen für das Vorhaben nicht zu. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB sind nach Prüfung der o.g. Kriterien gegeben.

## **2 GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes D 146 liegt südöstlich der Innenstadt von Emden und des Binnenhafens. Der Änderungsbereich für den Bebauungsplan liegt im Nordwesten des rechtskräftigen Bebauungsplanes D 146 Teil I unmittelbar nördlich der Erschließungsstraße und östlich des öffentlichen Parkplatzes.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1.440 m<sup>2</sup>.



### 3 ÜBERGEORDNETE VORGABEN

#### 3.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Für die kreisfreie Stadt Emden ersetzt der Flächennutzungsplan das Regionale Raumordnungsprogramm.

Für die Flächen im Plangebiet gilt die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes, die in etwa das primäre Wettbewerbsgebiet mit den Abschnitten I und II des Bebauungsplanes D 146 erfasst. Im Teilbereich I sind Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, eine Wasserfläche (Eisenbahndock), zwei Gemeinbedarfsflächen für eine öffentliche Verwaltung (Wasser- und Schifffahrtsamt) und für sanitäre Anlagen, eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz“ und eine Grünfläche (ehemaliger Bahnhofsvorplatz) dargestellt.

Im Änderungsbereich für den Bebauungsplan ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bürogebäude mit Läden“ dargestellt. Wenn die Planung zur 3. Änderung des Bebauungsplans D 146 Teil I Rechtskraft erlangt, wird der Flächennutzungsplan berichtigt; es wird dann eine gemischte Baufläche dargestellt.

#### 3.2 ERGEBNISSE DES STÄDTEBAULICHEN WETTBEWERBS

Grundlage für die Neuordnung des Quartiers ist der städtebauliche Wettbewerb. Hierbei war für das Wettbewerbsgebiet folgende Konzeption vorgesehen:

##### Konzept Wohnen

Es sind Geschosswohnungsbauten als Kopfgebäude den Bestandsgebäuden des Wasser- und Schifffahrtsamtes und dem Zollamt gegenüber stehend geplant. Beidseitig des Docks sind Hausgruppen mit III-geschossigen Hauptgebäuden auf der Wasserseite und II-geschossigen Nebengebäuden auf der Erschließungsseite vorgesehen. An die Hausgruppen schließt sich ein nördliches Band mit flexiblen Baufeldern und variablen Haustypen von freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern an.

##### Konzept Handel, Gewerbe und Dienstleistungen

Im östlichen Bereich am Eingang des Gebietes an der Petkumer Straße ist ein Lebensmittelmarkt für einen größeren Einzugsbereich vorgesehen. Dienstleistungs- und Gewerbegebiete sowie kleinere Läden für die Grundversorgung sind im primären Wettbewerbsgebiet zwischen Erschließungsstraße des nördlichen Gebietes und der Entlastungsstraße angeordnet. Weiteres Gewerbe befindet sich zwischen der Petkumer Straße und der Entlastungsstraße.

##### Verkehrskonzept

Die Erschließung der nördlichen Wohnflächen erfolgt über die vorhandenen Querstraßen und eine parallel laufende zusätzliche Erschließungsachse, die beide an die Petkumer Straße angeschlossen sind. Die Erschließung des primären Wettbewerbsgebietes südlich des Docks erfolgt über einen Anschluss an die nördliche Erschließungsstraße. Im sekundären Wettbewerbsgebiet ist eine Entlastungsstraße mit Anschluss an die Petkumer Straße vorgesehen.



#### Konzept Freiflächen und Wasserkonzept

Die öffentliche Zugänglichkeit am Alten Binnenhafen wird durch eine Promenade gesichert. Geplant sind auch eine öffentliche Zugänglichkeit der Uferbereiche des Eisenbahndocks und Sichtbeziehungen zwischen den Hausgruppen. Weiterhin ist eine Begrünung der Straßen und Parkplätze vorgesehen.

#### Einbindung in das vorhandene Stadtgefüge

Im Nordteil soll eine Fortsetzung der vorhandenen städtischen Strukturen in Baustruktur und Erschließung erfolgen. An der Wasserlinie soll eine eigenständige Baustruktur gesichert werden.

#### Berücksichtigung der Altbausubstanz

Das Zollamt soll als Marina genutzt werden. Zur Bunkernutzung wurden keine Aussagen getroffen.

### **3.3 FACHPLANUNGEN**

#### Altlasten

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes D 146 wurde bezüglich der sich aus der vorherigen Nutzung ergebenden Altlastensituation ein Sanierungsplan gemäß § 13 BBodSchG erstellt; dieser umfasst auch den jetzigen Änderungsbereich, so dass Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

#### Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes wurden im Ursprungsplan bezüglich der vorhandenen Baudenkmäler berücksichtigt. Im Änderungsbereich befinden sich keine Baudenkmale, aufgrund der Abstände zu den Baudenkmalern ist der Umgebungsschutz nicht relevant.

#### Bodendenkmäler

Im Änderungsbereich befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler. Sollten jedoch bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Bodenaltertümer festgestellt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Ostfriesischen Landschaft zu melden.

#### Entwässerungskonzept

Für den Ursprungsplan wurde die schadlose Oberflächenentwässerung durch ein Entwässerungskonzept nachgewiesen.

Sonstige Planungen, die bei der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes zu beachten wären, sind nicht bekannt.



### 3.4 UMWELTBELANGE

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde im Ursprungsplan ein Umweltbericht erstellt. Auswirkungen auf die Schutzgüter werden durch entsprechende Maßnahmen vermieden oder ausgeglichen.

Im für diese Planung anzuwendenden beschleunigten Verfahren ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Die Planung hat keine Auswirkungen auf die Umweltbelange, da das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert und keine lärmintensive Nutzung erzeugt wird.

### 3.5 BEBAUUNGSPLANUNG

Der Änderungsbereich gehört zum Bebauungsplan D 146 Teil I, Bereich Eisenbahndock, der seit dem 19.07.2006 rechtsverbindlich ist und aus den Darstellungen der 50. Flächennutzungsplanänderung mit folgenden Festsetzungen entwickelt wurde:

- ⇒ Das Eisenbahndock ist wie im Flächennutzungsplan als Wasserfläche ausgewiesen. Die Festsetzungen für das Wasser- und Schifffahrtsamt, die sanitären Anlagen und den öffentlichen Parkplatz entsprechen ebenfalls den Darstellungen der 50. Flächennutzungsplanänderung.
- ⇒ Aus den Wohnbauflächen wurden entsprechend der im Wettbewerbskonzept geplanten Verdichtung allgemeine Wohngebiete mit unterschiedlichen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung entwickelt. Dabei ist entlang des Eisenbahndocks eine Verdichtung durch zweigeschossige Hausgruppen vorgesehen. Zwischen dieser Wohnbebauung und der vorhandenen Wohnbebauung im Norden ist eine eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung geplant, die sich in Richtung Südosten mit dreigeschossigen Baukörpern fortsetzt. Zum öffentlichen Parkplatz im Nordwesten ist ein viergeschossiges Kopfgebäude geplant. Die Steuerung der baulichen Verdichtung erfolgt durch Festsetzung unterschiedlicher Grund- und Geschossflächenzahlen sowie Gebäudehöhen.
- ⇒ Im Südosten sind Mischgebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und unterschiedlichen Geschossflächen und Gebäudehöhen ausgewiesen.
- ⇒ Zum Lärmschutz sind aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, u.a. eine Wand/Wallanlage südlich des Eisenbahndocks.
- ⇒ Des Weiteren beinhaltet der Bebauungsplan D 146 Teil I Grünflächen, u.a. zur Nutzung als Parkanlage und Kinderspielplatz.
- ⇒ Die Erschließung ist durch die Ausweisung öffentlicher Verkehrsflächen gesichert.
- ⇒ Außerdem gelten örtliche Bauvorschriften für die Dachgestaltung und die Ausführung der Außenwohnbereiche am Wasser sowie für die Lärmschutzwand.

Der Änderungsbereich für den vorliegenden Bebauungsplan erfasst den Bereich, der im Rahmen der 2. Änderung des o. a. Bebauungsplanes als Sonstiges Sondergebiet für Bürogebäude mit Läden ausgewiesen wurde. Das Maß der baulichen Nutzung ist hier mit einer Grundflächenzahl von 0,6, einer Geschossflächenzahl von 1,2 und einer maximalen Gebäudehöhe von 13 m festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise. Die überbaubaren Flächen sind im Abstand von 3 m zu den nördlich vorhandenen Wohngrundstücken und im Abstand von 6 m zur südlich gelegenen Erschließungsstraße ausgewiesen. Im Westen folgt ein direkter Anschluss an die Verkehrsfläche Parkplatz, im Osten geht der Bauteppich in das WA 2 über. Für das WA 4 gelten keine örtlichen Bauvorschriften.



## **II BESTANDSAUFNAHME (BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG)**

### **4 NUTZUNGEN UND EINFLÜSSE**

#### **4.1 GEBIETSCHARAKTERISTIK; PRÄGUNG**

Das Plangebiet liegt im südlichen Anschluss des Stadtzentrums zwischen Altem Binnenhafen im Westen, den Siedlungsflächen an der Petkumer Straße im Norden, der Bahnunterführung der Petkumer Straße im Osten und der Bahnstrecke Leer – Norddeich im Süden.

Die vorhandenen Baugebiete südlich der Petkumer Straße sind durch eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung aus der Vor- und Nachkriegszeit, durch repräsentative zweieinhalb- bis dreigeschossige gründerzeitliche Wohngebäude aus der Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert, durch einige gewerbliche und gemeinnützige Nutzungen und durch einen zweieinhalb- bis dreigeschossigen Wohnungsbau aus dem Anfang des 20. Jahrhunderts geprägt.

Zentraler Punkt im Wettbewerbsgebiet ist das Hafenbecken „Eisenbahndock“, das mit dem westlich gelegenen Alten Binnenhafen durch ein ehemaliges Schleusenbauwerk verbunden ist. An der Nordseite des Eisenbahndocks steht das ehemalige Zollamt, das derzeit ungenutzt und aufgrund seines ortsbildprägenden Charakters als Baudenkmal eingestuft ist. Gleiches gilt für einen fünfgeschossigen Bunker aus dem 2. Weltkrieg in Blickachse der Friedrich-Ebert-Straße. Vom ehemaligen Süd-Bahnhof besteht nur noch der Bahnhofsvorplatz mit einem ortsbildprägenden Baumbestand.

Im Anschluss an den Binnenhafen befindet sich das Wasser- und Schifffahrtsamt als neuerer viergeschossiger Winkelbau. Der Südwesten ist gekennzeichnet durch das Gewerbegebiet „Alte Heringsfischerei“ mit teils hoch ausgenutzten gewerblichen Grundstücken.

Die bisher brachliegenden Flächen und Gebäude der Bahn um den Eisenbahndock herum (Teil I des Bebauungsplanes D 146) sind mittlerweile überwiegend bebaut. Entsprechend der unterschiedlich gewollten Verdichtung sind freistehende Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser entstanden.

Die Fläche im Änderungsbereich des Bebauungsplans liegt derzeit noch brach.

#### **4.2 ÄUSSERE VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG**

Das Plangebiet liegt südlich der Landesstraße L 2 (Petkumer Straße und Martin-Faber-Straße), die eine Verbindung zwischen der Innenstadt und der Bundesstraße B 210 darstellt. In Richtung Osten ist ein Anschluss an die Autobahn A 31 (Anschlussstelle Emden-Ost) vorhanden.

Das Baugebiet des Bebauungsplanes D 146 Teil I, zu dem auch der Änderungsbereich für den Bebauungsplan gehört, ist durch eine Planstraße unmittelbar an die Petkumer Straße angebunden. Weitere Anbindungen an die Petkumer Straße bestehen über Anschlüsse des plangebietsinternen Erschließungssystems an die vorhandenen Querstraßen.

#### **4.3 VER- UND ENTSORGUNG; SONSTIGE TECHN. INFRASTRUKTUR**

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die öffentlichen und privaten Versorgungsträger.





Für den Teil I des Bebauungsplanes D 146 wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Die Entwässerung des Teil I ist dabei auf das Eisenbahndock ausgerichtet und erfolgt durch eine gebietsinterne Regenwasserkanalisation.

Die Regelung der Schmutzwasserentsorgung erfolgt derzeit über ein Pumpwerk im Süden des Gewerbegebietes „Alte Heringsfischerei“. Die Schmutzwasserentsorgung aus dem Teil I wird hier angeschlossen, die vorhandene Anschlussleitung ist ausreichend dimensioniert.

Grundwasserentnahme: Soweit im Rahmen einer Grundwasserhaltung bei der Baumaßnahme Tiefgarage weniger als 10 m<sup>3</sup> pro Tag entnommen werden, handelt es sich um eine erlaubnisfreie Benutzung im Sinne von § 136 Niedersächsisches Wassergesetz.

Im Nachgang zur Aufstellung des Bebauungsplanes D 146 Teil I wurde das Gelände hinsichtlich Kampfmittel untersucht und ausgewertet. Gemäß dem Bericht der Wessling Beratende Ingenieure GmbH, Dresden, vom 12.10.2007 besteht für das B-Plan-Gebiet bei Verwendung von Holzrammpfählen ein Restrisiko, das dem normalen Lebensrisiko entspricht. Hierfür werden keine weitergehenden Maßnahmen zur Kampfmittelerkundung für erforderlich erachtet. Lediglich für den Bereich des Hafenbeckens des Eisenbahndocks einschl. der Uferbefestigung (Kaimauer) bzw. bei Gründungsarbeiten mittels Stahlrammpfählen, Spundwandbohlen oder Bohrpfählen empfiehlt der Gutachter aus Vorsorgegründen je Ansatzpunkt eine Vorbohrung zur Kampfmittelüberprüfung durchzuführen. Die Verwendung von Holzrammpfählen ist hier wie im gesamten Bereich D 146 ohne Einschränkungen möglich.

Brandschutz: Für diesen Bereich ist eine Mindestlöschwassermenge von 1600 l/min. im 300-m-Umkreis erforderlich. Die Entnahmestellen sind so vorzusehen, dass alle Gebäudeseiten abgedeckt werden. Die Feuerwehrezufahrten sind zu gewährleisten.

#### 4.4 EMISSIONEN / IMMISSIONEN

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf Verkehrs- und Gewerbelärm wurde im Ursprungsplan ein Schallschutzgutachten erstellt. Hierbei wurden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgelegt. Der Änderungsbereich ist von diesen Maßnahmen nicht betroffen.

Bezüglich des angrenzenden Parkplatzes wurde im Ursprungsplan ebenfalls eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und festgestellt, dass die Lärmrichtwerte in den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten eingehalten werden.

Der Änderungsbereich wurde in Bezug auf Altlasten entsprechend dem Sanierungsplan vom Oktober/November 2006 abschließend saniert. Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken.

Weitere schädliche Umwelteinwirkungen, die auf das Plangebiet einwirken können, sind nicht bekannt.



### **III PLANUNG (AUSWIRKUNGEN; MASSNAHMEN)**

#### **5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

##### **5.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE**

Zur Umsetzung des Vorhabens wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Das Mischgebiet dient der Errichtung eines Gebäudes mit Wohnnutzungen, Geschäfts- und Büronutzungen und zur Einrichtung von Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften.

Durch diese Festsetzungen soll einerseits die grundsätzliche Art des Vorhabens, also ein Gebäude mit Wohn- und bürotypischen Nutzungen sowie Läden im Erdgeschoss, andererseits sollen Flexibilitäten in Bezug auf die Umsetzung und Anordnung der Nutzungen gesichert werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird aus dem Ursprungsplan bzw. dessen 2. Änderung übernommen, um eine raumwirksame Bebauung als Kopfgebäude am Binnenhafen und als räumliches Gegenstück zum Wasser- und Schifffahrtsamt zu sichern.

Entsprechend dem örtlichen Aufmaß beträgt die Gebäudehöhe beim Wasser- und Schifffahrtsamt 13,40 m über OKG. Daher wird für das Plangebiet eine Gebäudehöhe von maximal 13 m zugelassen. Die Grundflächenzahl beträgt 0,6, um die raumwirksame Eingangssituation zum Binnenhafen durch ein Gebäude mit größerer Verdichtung zu sichern und den hochwertigen Standort entsprechend auszunutzen. Die überbaubaren Flächen werden unter Berücksichtigung von Grenzabständen flächendeckend ausgewiesen. Das geplante Vorhaben kann sich aus diesen Festsetzungen entwickeln.

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind Garagen und überdachte Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den straßenseitigen Baugrenzen/Baulinien und den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. Hierdurch sollen ausreichende Straßenrandbereiche, Vorgärten und Vorplätze gesichert werden. Diese Festsetzung wird ebenfalls aus dem Ursprungsplan und dessen 2. Änderung übernommen.

##### **5.2 INNERE VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG**

Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an die Verkehrsflächen des inneren Erschließungssystems auf dem Eisenbahndockgelände an. Die Zuwegung zum Plangebiet erfolgt über eine private Stichstraße im Südosten. Die erforderlichen Stellplätze werden auf der Ost- und Südseite des Grundstücks angeordnet. Über die Erschließungsstraße und die Straße Dr.-Ernst-Brüggemann-Ufer ist eine verkehrliche Anbindung auf kurzem Wege an die Petkumer Straße bzw. Martin-Faber Straße gesichert.

##### **5.3 VER- UND ENTSORGUNG; SONSTIGE TECHN. INFRASTRUKTUR**

Durch diese Änderung sind keine Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung und die technische Infrastruktur zu erwarten.



## **IV SONSTIGE PLANUNGS-/ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE**

### **6 FLÄCHENBILANZIERUNG**

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 1.440 m<sup>2</sup>, die als Mischgebiet ausgewiesen werden.

### **7 ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEM. § 10 (4) BAUGB**

Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

#### **7.1 ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG**

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, in dieser zentralen Lage zur Innenstadt ein ansprechendes Kopfgebäude mit Wohn- und Büronutzungen sowie kleineren Läden am Binnenhafen zu errichten.

#### **7.2 VERFAHRENSABLAUF**

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB an der Planung erfolgt durch eine öffentliche Auslegung vom 02. Mai 2013 bis 17. Mai 2013 im Rathaus statt.

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB an der Planung erfolgt gleichfalls vom 02. Mai 2013 bis 17. Mai 2013.

Nach der Abwägung der Stellungnahmen wird der Bebauungsplan Nr. D 146 Teil I, 3. Änderung nebst Begründung gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Emden als Satzung beschlossen.

#### **7.3 BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE**

Umweltbelange sind nicht betroffen.



#### 7.4 ERGEBNIS DER ABWÄGUNG, BESCHLÜSSE DER POLITISCHEN GREMIEN

Abwägung nach der Betroffenenbeteiligung: Stellungnahmen wurden nicht vorgebracht, die die Planung berührten. Insofern war auch keine Abwägung erforderlich.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans D 146 nebst Begründung wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Emden,

Lars Kolk  
Leiter FD Stadtplanung

Andreas Docter  
Stadtbaurat



## 8 VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Emden hat in seiner Sitzung am 22.04.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans D 146 Teil I, 3. Änderung beschlossen.

Diese Begründung hat gemäß § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB den Betroffenen zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes D 146 Teil I, 3. Änderung vorgelegen. Die Beteiligung erfolgte vom 02. Mai 2013 bis zum 17. Mai 2013.

Der Rat der Stadt Emden hat den Bebauungsplan D 146 Teil I, 3. Änderung nach Abwägung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen sowie die Begründung beschlossen.

Stadt Emden,

Oberbürgermeister

