

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

Stadt EMDEN

Der Oberbürgermeister

Bebauungsplan Nr. C 1 / C 2 A
1. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

STADTTTEIL Innenstadt
Blumenbrückstraße
BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

17.04.2015



Norddeicher Straße 7
26 506 Norden
Telefon: 04931 / 98366-0
Telefax: 04921 / 98366-29

Fachdienst Stadtplanung

Telefon: 04921 / 87- 1421

Telefax: 04921 / 87-10

E-Mail: stadtplanung@emden.de

STADT EMDEN

Ringstraße 38 b

26721 Emden

INHALTSVERZEICHNIS

I	<u>RAHMENBEDINGUNGEN</u>	<u>3</u>
1	ANLASS DER PLANUNG UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG	3
2	GELTUNGS- UND ÄNDERUNGSBEREICH.....	4
3	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	4
3.1	Flächennutzungsplan	4
3.2	Fachplanungen	5
3.3	EU-Richtlinien zum Umweltschutz / UVPG	8
3.4	Bebauungsplanung.....	10
3.5	Natur und Landschaft	10
II	<u>BESTANDSAUFNAHME (BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG)</u>	<u>12</u>
4	NUTZUNGEN UND EINFLÜSSE	12
4.1	Gebietscharakteristik; Prägung	12
4.2	Äussere verkehrliche Erschliessung.....	12
4.3	Grünflächen / Kinderspielplätze.....	12
4.4	Ver- und Entsorgung; sonstige techn. Infrastruktur.....	13
4.5	Emissionen / Immissionen.....	13
III	<u>PLANUNG (AUSWIRKUNGEN; MASSNAHMEN).....</u>	<u>15</u>
5	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	15
5.1	Art und Mass der baulichen Nutzung, Bauweise.....	15
5.2	Sonstige Festsetzungen	16
5.3	Örtliche Bauvorschriften	17
5.4	Innere verkehrliche Erschliessung.....	20
5.5	Ver- und Entsorgung; sonstige techn. Infrastruktur.....	20
IV	<u>UMWELTBERICHT</u>	<u>21</u>
V	<u>SONSTIGE PLANUNGS-/ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE.....</u>	<u>22</u>
6	FLÄCHENBILANZIERUNG	22
7	STÄDTEBAULICHE KALKULATION.....	22
8	UMSETZUNG; REALISIERUNG	22
9	VERFAHRENSVERMERKE	23

Anlagen:

- Historische Erkundung zur Blumenbrückstraße 1, H&M Ingenieurbüro GmbH & Co. KG, 16.09.2014
- Bodenuntersuchung Emden Blumenbrückstraße 1, H&M Ingenieurbüro GmbH & Co. KG, 09.02.2015
- Schalltechnisches Gutachten, ITAP GmbH, Oldenburg, 08.04.2015



I RAHMENBEDINGUNGEN

1 ANLASS DER PLANUNG UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

Anlass der Planung sind die Bestrebungen der Stadt Emden im Innenstadtbereich die vorhandenen Baulandreserven zu mobilisieren. Entsprechend dem Stadtentwicklungskonzept Wohnen (2013) ist die Stärkung der Wohnfunktion für die Innenstadt von zentraler Bedeutung, da eine Bindung der Kaufkraft für den Einzelhandel, sowie eine Auslastung anderer Dienstleistungen und Einrichtungen gefördert wird. Eine stabile Bewohnerschaft im Stadtzentrum wirkt einem „Veröden“ der City entgegen und ist daher Bestandteil einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Sicherung der Innenstadtfunktion.

Zukünftig ist davon auszugehen, dass in der Innenstadt insbesondere kleinere Haushaltsgrößen (junge Alleinstehende, Paare, ältere Haushalte nach der Familienphase) nachgefragt werden. Vor diesem Hintergrund sollen einerseits Qualitätsmängel im Wohnungsbestand beseitigt werden und andererseits entsprechend der Nachfrage neuer Wohnräume bereitgestellt werden. Insbesondere, durch die nach wie vor bestehenden Kriegsschäden, innerhalb der Siedlungsstruktur sind im Innenstadtbereich Baulandreserven in Form von Baulücken und mindergenutzten Grundstücken vorhanden. Um das Potential der Nachverdichtung und Baulückenschließung auszunutzen wird derzeit ein Baulückenkataster erstellt, mit der Zielsetzung die Wohnnutzung innerhalb der Innenstadt zu stärken.

Entsprechend dieser städtebaulichen Zielsetzung wird mit der vorliegenden Planung ein mindergenutztes Grundstück einer Wohnnutzung zugeführt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. C1/C2 A „Südlich Blumenbrückstraße“ wird die planungsrechtliche Voraussetzung für eine städtebauliche Neuordnung des Plangebietes geschaffen.

Entsprechend dieser Zielsetzung wird durch einen privaten Investor die Realisierung eines Wohnvorhabens mit insgesamt 10 Wohneinheiten, mit Apartmentgrößen von rd. 80 bis 130m², vorbereitet.

Für das Plangebiet liegt zum heutigen Zeitpunkt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. C1/C2 A vor, der für den Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt und dessen Bekanntmachung vom 15.09.1972 erfolgte. Aufgrund der Festsetzung von Flächen für Garagen und der unzureichenden überbaubaren Grundstücksflächen, ist für die Umsetzung einer Wohnbebauung die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2 GELTUNGS- UND ÄNDERUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 115/25, 156/3, 156/4 und 114/3 der Gemarkung Emden. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Übersichtsplan dieser Begründung zu entnehmen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die „Blumenbrückstraße“ (südliche Straßenbegrenzungslinie),
- im Osten: durch die Straße „An der Berufsschule“ (westliche Straßenbegrenzungslinie),
- im Süden: durch Stellplatzflächen,
- im Westen: durch das Gewässer II. Ordnung, „Hinter Tief“.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1.008 m².

3 ÜBERGEORDNETE VORGABEN

3.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

Im Flächennutzungsplan der Stadt Emden ist die Fläche als Kerngebiet (MK) dargestellt. Künftig soll mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) für den Wohnungsbau erfolgen.

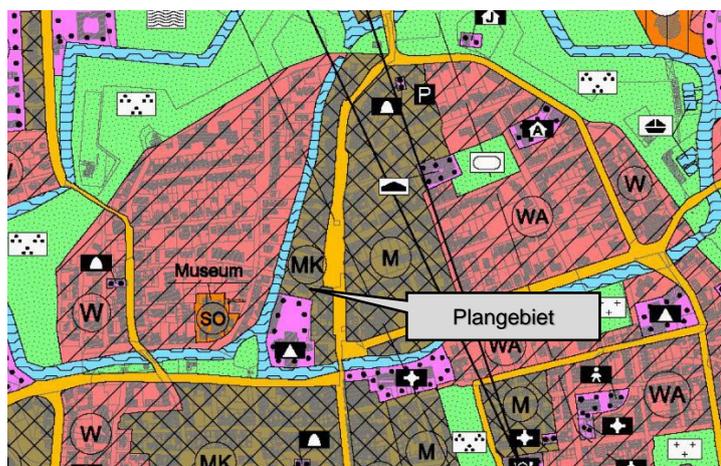


Abbildung: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan Auszug

Trotz der Abweichung vom gültigen Flächennutzungsplan ist eine Planänderung nicht erforderlich. Gem. § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB wird die Änderung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ermöglicht, bevor der Flächennutzungsplan geändert wurde. Im vorliegenden Fall entspricht die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die Stadt Emden wird eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes durchführen.

3.2 FACHPLANUNGEN

Das Bauvorhaben befindet sich auf dem ehemaligen Betriebsgrundstück eines ehemaligen Druckereibetriebes, der im II. Weltkrieg mehrfach zerstört wurde. In den 50er Jahren wurden innerhalb des Plangebietes Garagen errichtet, die bis zum heutigen Zeitpunkt privat genutzt werden. Sanierte Teilbereiche des Hauptgebäudes unterlagen in den letzten Jahrzehnten unterschiedlichen Nutzungen, wie u.a. einer Kfz-Werkstatt und einer Segelmacherei. Vor diesem Hintergrund ist dieser Bereich als altlastenrelevant einzustufen. Anhand der Hausakten konnte der Altlastenverdacht jedoch nicht weiter konkretisiert werden, daher werden die bei Gewerbestandorten seitens der LAGA in der TR Boden geforderten Untersuchungen im Vorfeld der Baumaßnahme durchgeführt.

Vor diesem Hintergrund wurde eine orientierende Bodenuntersuchung zur Prüfung des Altlastenverdachts erstellt (siehe Anlage). Im Rahmen einer weiteren Bodenuntersuchung wurden an insgesamt 19 Punkten Rammkondensierungen bis maximal 6,0 m uGOK abgeteuft, aus den Bohrungen Bodenmaterial sichergestellt und einer laboranalytischen Untersuchung auf Parameter unterzogen, die üblicherweise bei einem unspezifischen Verdacht abgeprüft werden.

In den Mischproben liegen einige Metalle in erhöhten Konzentrationen vor (Blei, Kupfer, Quecksilber und Arsen). Bis auf den Parameter Arsen (im Eluat) werden die erhöhten Werte ausschließlich im Feststoff ermittelt.

In allen Proben sind die TOC-Werte (gesamter organischer Kohlenstoff) bezogen auf die LAGA erhöht (alle Zuordnungsklasse Z2). Vereinzelt sind auch die Sulfatwerte und die Leitfähigkeit, einmalig auch PAK in der Mischprobe MP2, in leicht erhöhter Konzentration vorliegend. Die EOX-Werte (extrahierbare organisch gebundene Halogene) liegen in MP2 und der Gartenprobe leicht erhöht vor (Z1).

Bei Proben am Abscheider wurde Kraftstoffgeruch (MKW-Werte) der Zuordnungsklasse Z1 festgestellt. Ferner ist der Quecksilbergehalt in diesem Bereich erhöht, wonach die Kriterien der LAGA überschritten werden (Deponieklasse 1).

Die nachfolgenden Empfehlungen beziehen sich auf den derzeitigen Planungsstand, der einen Ausbau des Auffüllungshorizontes vorsieht. Sobald das Material vor Ort verbleiben soll bzw. kann, sind andere Bewertungskriterien heranzuziehen.

Um den festgestellten Eigenschaften des Untergrundes an der Blumenbrückstraße Rechnung zu tragen, empfehlen wir für den Fall eines Ausbaus des beprobten Auffüllungshorizontes, die Auskofferungs- und Entsorgungsmaßnahmen von einem fachkundigen Büro begleiten zu lassen.

Der Bereich des Abscheiders ist dabei besonders zu berücksichtigen, dass hier eine lokal begrenzte Verunreinigung des Bodens durch Quecksilber vorliegt, die nur eine Einstufung als sog. „gefährlichen Abfall“ zulässt und somit besonderen Entsorgungsbedingungen unterliegt (eANV, besondere Transporterlaubnis des Entsorgers, NGS-Andienung etc.).

In welchem räumlichen Ausmaß die Quecksilberbelastung vorliegt, kann derzeit schwer abgeschätzt werden, da sie im Gelände nicht festzustellen ist. Ermittelt wurde sie letztlich nur dadurch, dass auf die festgestellte MKW-Belastung in Form einer gesonderten Beprobung reagiert wurde. Für eine räumlich stark begrenzte Belastung spricht jedoch zum einen dass das Ergebnis der Auffüllungs-Mischprobe am Abscheider bezüglich des Quecksilberwertes vergleichsweise unauffällig ausgefallen ist (Z1), zum anderen, dass das Material unterhalb der untersuchten Sonderprobe Abscheider 1 P 2 keine Hinweise auf Verunreinigungen ergab.

Der betroffene Bereich des Abscheiders sollte nach einer empfohlenen Sanierung in Form einer großzügigen Auskoffierung der betroffenen Schicht (ca. 1,60 m bis 3,05 m u. GOK) einer sog. Beweissicherungsbeprobung unterzogen werden, um mögliche Restbelastungen aufzuspüren und ggf. nacharbeiten zu können. Dabei reicht es nach Einschätzung des Gutachters aus, die zuvor auffälligen Parameter zu untersuchen (hier: Quecksilber, ggf. MKW). Eine baustellenexterne Verwertung von Bodenmaterial ist bis einschließlich der Einbauklasse Z2 in technischen Bauwerken unter besonderen Auflagen grundsätzlich möglich, sie muss aber auf den Einzelfall abgestimmt sein. Neben der chemischen Beschaffenheit ist für den Fall eines Verwertungsvorhabens auch der hohe Bauschuttanteil im vorliegenden Material zu beachten.

Es wird empfohlen, die Besonderheiten der vorliegenden Untersuchung sowohl mit dem Entsorgungsunternehmen, als auch mit den betroffenen Behördenvertretern und den betroffenen Personen am möglichen Zielort zu diskutieren und eine Abstimmung der Maßnahmen mit allen Beteiligten zu erwirken.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt für das Plangebiet eine zeichnerische Kennzeichnung als für eine bauliche Nutzung vorgesehene Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind: Altstandort (A).

Vor diesem Hintergrund wurde der folgende Hinweis in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. C1/C2 A aufgenommen:

Altstandorte (Kennzeichnung A)

Innerhalb des Plangebietes sind die Böden räumlich begrenzt und horizontbezogen aufgrund der Vornutzungen mit umwelt-gefährdenden Stoffen und Fremdbestandteilen (Bauschutt) belastet. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist daher ein Aushub- und Sanierungskonzept durch den Bauherren vorzulegen und mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Bei Baumaßnahmen durchzuführender Bodenaushub ist fachgutachterlich begleiten zu lassen.

Innerhalb des Plangebietes kann nicht von einer Kampfmittelfreiheit ausgegangen werden. Im Rahmen einer Auswertung der alliierten Luftbilder durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 04.12.2013 (BA-Nr.: OS 1851) könnte keine Beurteilung des Plangebietes erfolgen, jedoch wurde in umliegenden Bereichen eine Bombardierung festgestellt. Folglich sind weitere Gefahrenforschungsmaßnahmen vor Eingriffen in den Untergrund erforderlich. Für das gesamte Plangebiet erfolgt eine zeichnerische Kennzeichnung als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können: Möglicher Bereich von Kampfmittel (K).

Weiterhin wurde der folgende Hinweis aufgenommen:

Kampfmittel

Im gekennzeichneten Bereich (K) können sich Kampfmittel befinden. Vor Durchführung von Tiefbaumaßnahmen/Eingriffen in den Untergrund sind in Abstimmung mit dem Fachdienst Umwelt der Stadt Emden Maßnahmen der Gefahrenforschung entsprechend der Arbeitsanweisung für Arbeiten der Kampfmittelbeseitigung in Niedersachsen durchzuführen.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Emder Altstadt, die im 16. Und 17. Jahrhundert erst in das Stadtgebiet integriert wurde. Archäologische Untersuchungen in der Graf- Edzard-Straße haben ergeben, dass in diesem Bereich nicht mit archäologischen Funden zu rechnen ist. Vor diesem Hintergrund werden aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken geltend gemacht.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG; vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen der Stadt Emden FD Bauaufsicht - Untere Denkmalschutzbehörde - unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die



Fortsetzung der Arbeit gestattet. Dieser Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Meldestelle aufzunehmen.

Die Ausbauunternehmer sind verpflichtet, sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen nach der Lage der vorhandenen Leitungen zu erkundigen.

Sonstige Planungen, die bei der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. C1/C2 A zu beachten wären, sind nicht bekannt.

3.3 EU-RICHTLINIEN ZUM UMWELTSCHUTZ / UVPG

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.

Wesentliche Regelungen der Plan-UP-Richtlinie sind:

Umweltprüfung: Pläne und Programme insbesondere im Bereich der Bodennutzung und der Raumordnung unterliegen der Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung.

Umweltbericht: Im Rahmen der Umweltprüfung ist ein Umweltbericht zu erstellen, der die erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen sowie vernünftige Alternativen berücksichtigt, beschreibt und bewertet. Dieser Bericht soll bei der Ausarbeitung des Plans berücksichtigt werden.

Öffentlichkeitsbeteiligung: Die Öffentlichkeit und die in ihrem umweltbezogenen Aufgabenbereich betroffenen Behörden sind zu beteiligen. Das Ergebnis der Beteiligung soll bei der Ausarbeitung des Plans oder Programms und vor dessen Annahme berücksichtigt werden.

Überwachung: Die erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Pläne und Programme sind zu überwachen (Monitoring).

Die Änderungen des BauGB beziehen sich insbesondere auf die Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht im Rahmen der Bauleitplanung. 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 BauGB 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. 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 nicht FFH bzw. Vogelschutzgebiete erheblich beeinträchtigen (§ 13 (1) Nr. 2 BauGB).

3. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Nach der zum 1. Januar 2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung kann ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Umweltbelange können auch in diesem Fall zurückgestellt werden, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt werden:

- der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient,
- die zulässige Grundfläche unter 20.000 qm liegt,
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zulässig werden, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- die Schutzgüter der FFH-Gebiete und Europäischen Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt werden.

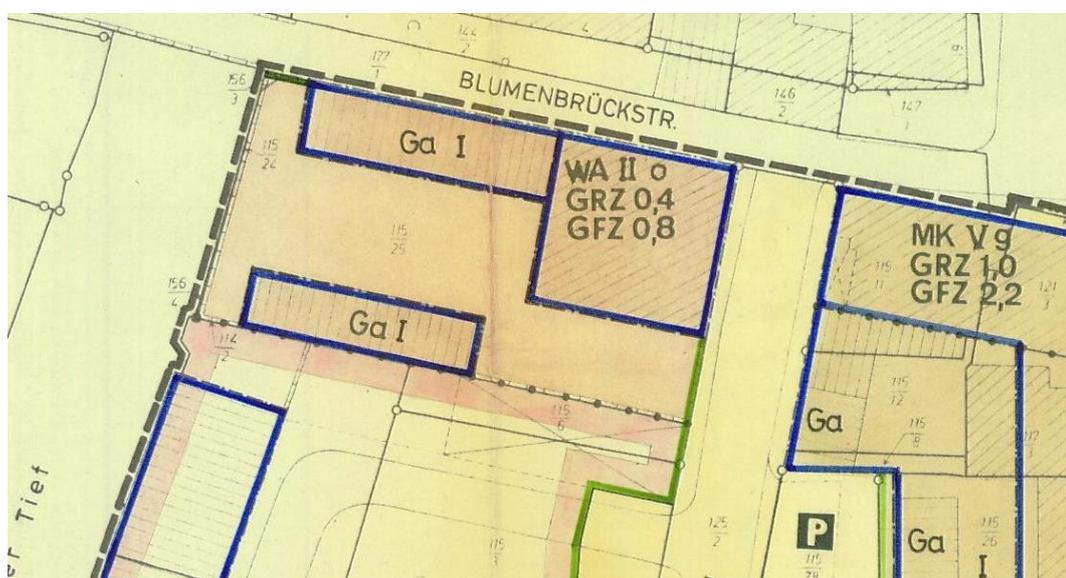
Im vorliegenden Fall werden zentrumsnahe bebaute Flächen überplant, das Plangebiet ist allseitig von einer Bebauung umgeben.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. C1/C2 A dient der Innenentwicklung der Stadt Emden. Die Voraussetzungen für die Anwendung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. §13a BauGB sind erfüllt. Folglich ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und die Bereitstellung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich.

3.4 BEBAUUNGSPLANUNG

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. C1 / C2 A, der seit dem 15.09.1972 rechtsverbindlich ist. Mit der Rechtskrafterlangung dieser 1. Änderung werden die überdeckten Teilbereiche der ursprünglichen Bebauungspläne Nr. C1 / C2 A außer Kraft gesetzt.

Innerhalb des Änderungsbereiches ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Ferner ist eine offene Bauweise (o) bei max. II Vollgeschossen festgesetzt. Für den überwiegenden westlichen Änderungsbereich sind an der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze Flächen für Garagen (Ga) festgesetzt.



Im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. C1 / C2 A werden die bestehenden Festsetzungen überplant, um ein Allgemeines Wohngebiet mit einer verdichteten Bebauung zu realisieren.

3.5 NATUR UND LANDSCHAFT

Der Änderungsbereich ist bereits zum heutigen Zeitpunkt durch einen rechtswirksamen Bebauungsplan abgedeckt, wodurch bereits Baurechte bestehen. Da die bestehenden Festsetzungen nicht den heutigen städtebaulichen Zielsetzungen für eine nachhaltige Stadtentwicklung entsprechen, ist eine Planänderung erforderlich. Im Rahmen der 1.

Änderung des Bebauungsplanes Nr. C1 / C2 A wird die bestehende Ausnutzungsziffer der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf 0,5 erhöht. Da das Plangebiet bereits zum heutigen Zeitpunkt überwiegend versiegelt ist, werden mit der vorliegenden Bauleitplanung keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild verursacht, die nicht bereits zu einem früheren Zeitpunkt zulässig waren.

Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB wird von einer Umweltprüfung (gem. § 2 Abs. 4 BauGB), von dem Umweltbericht (gem. § 2a BauGB), von der Angabe der verfügbaren Umweltinformationen (gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) sowie von der zusammenfassenden Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB) abgesehen.

Für das geplante Allgemeine Wohngebiet wird insgesamt eine Fläche von ca. 1.008 m² in Anspruch genommen. Da durch diese 1. Änderung eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² in Anspruch genommen wird, ist keine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich. Durch die Planänderung werden keine Vorhaben begründet, die nach anderen Gesetzen einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter der NATURA 2000 (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung).

Folglich sind im vorliegenden Fall die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB erfüllt.



II BESTANDSAUFNAHME (BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG)

4 NUTZUNGEN UND EINFLÜSSE

4.1 GEBIETSCHARAKTERISTIK; PRÄGUNG

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Emdener Innenstadt und wird über die Straßen „Blumenbrückstraße“ und „An der Berufsschule“ erschlossen.

Die Eigenart der näheren Umgebung wird durch eine zwei- bis viergeschossige Blockrandbebauung mit einer Mischnutzung und Bildungseinrichtungen geprägt. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Gewässer II. Ordnung „Hinter Tief“. Bereits zum heutigen Zeitpunkt ist das Plangebiet vollständig durch die Hauptgebäude sowie durch Verkehrsflächen, Stellplätze und Garagen versiegelt.

4.2 ÄUSSERE VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet ist über die „Blumenbrückstraße“ und die „Neutorstraße“ an das überörtliche Verkehrsnetz (Autobahn A 31) angebunden. Die Fußgängerzone befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von 250 m vom Plangebiet entfernt.

4.3 GRÜNFLÄCHEN / KINDERSPIELPLÄTZE

Innerhalb des Plangebietes sind Bereiche für eine gemeinschaftliche Nutzung vorgesehen. Auf diesen Freiflächen werden auch Spielmöglichkeiten für Kinder untergebracht. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist die Festsetzung von gesonderten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz nicht möglich, der damit verbundene Flächenentzug würde die Wirtschaftlichkeit einer Bebauung infrage stellen. Ferner ist aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes ein sicheres Erreichen von anderweitigen Spielplätzen für Kinder nicht gewährleistet.

Jedoch ist davon auszugehen dass dieser Wohnstandort von Singles und von jüngeren Paaren und älteren Paaren nach der Familienphase, genutzt wird.

Vor diesem Hintergrund wird die verbindliche Ausweisung in das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verlagert. Im Rahmen des Bauantrags wird die erforderliche Spielfläche gem. § 9 Abs.3 NBauO nachgewiesen.

4.4 VER- UND ENTSORGUNG; SONSTIGE TECHN. INFRASTRUKTUR

Da es sich bei der vorliegenden Planung um die Wiedernutzung eines mindergenutzten Grundstücks zur Nachverdichtung handelt, sind alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen bereits in unmittelbarer Nähe vorhanden.

4.5 EMISSIONEN / IMMISSIONEN

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen (Verkehrs- und Gewerbelärm) ermittelt und entsprechend der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bewertet. Hierbei wurden die Immissionen von der Neutorstraße (L2) und des südlich angrenzenden Parkplatzes der VHS berücksichtigt. Die Untersuchung kam zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrsgerauschemissionen:

- Für die Prognose der Geräuschemissionen auf öffentlichen Straßen wurde die Neutorstraße berücksichtigt. Auf dem Plangebiet wurden die Lärmpegelbereiche I und II nach den Vorgaben der DIN 4109 ermittelt.

Gewerbliche Geräuschemissionen (VHS-Parkplatz):

- Auf dem Plangebiet liegen auf der gesamten Fläche WA-verträgliche Geräuschverhältnisse vor. Gelegentliche Abendveranstaltungen, die eine größere Teilnehmerzahl aufweisen und Pkw-Abfahrten innerhalb des Nachtzeitraums zur Folge haben, wurden als seltene Ereignisse gemäß Kapitel 7.2 TA Lärm eingestuft und als immissionsschutzrechtlich unkritisch eingestuft (siehe Kapitel 6.2).
- In Bezug auf Spitzenpegel erzeugende Geräuschereignisse sind keine Konflikte zu erwarten.

Passive Schallschutzmaßnahme

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden mit Fassaden in den festgesetzten Lärmpegelbereichen I und II die Fassaden und Dächer von nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen mindestens die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 Ausgabe November 1989 – Schallschutz im Hochbau einzuhalten.

Lärmpegelbereich	„maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile in dB	
		Wohnräume	Bürräume (falls vorhanden)
I	bis 55	30	-
II	56 - 60	30	30

Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Daumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden.

Auf Grundlage der anliegenden schalltechnischen Untersuchung bestehen aus schallschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes.

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

III PLANUNG (AUSWIRKUNGEN; MASSNAHMEN)

5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE

Innerhalb des Planungsgebietes soll auf einem derzeit mindergenutzten Grundstück eine verdichtete Wohnbebauung ermöglicht werden. Mit der Neugestaltung des Plangebietes soll weiterer Wohnraum zur Stärkung der Emdener Innenstadt bereitgestellt werden. Mit der damit verbundenen stabilen Bewohnerschaft wird einem „Veröden“ der City entgegengewirkt, da eine Bindung der Kaufkraft für den Einzelhandel sowie eine Auslastung anderer Dienstleistungen und Einrichtungen gefördert wird.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird gem. §1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Tankstellen, Beherbergungsgewerbe und Gartenbaubetriebe werden als Ausnahmen grundsätzlich ausgeschlossen, da diese Nutzung durch den hohen Besucherverkehr erhebliche Emissionen verursacht und die umliegende Wohnnutzung erheblich beeinträchtigt.

Innerhalb des Plangebiets gilt für die Bebauung der Grundstücke die Grundflächenzahl (GRZ) 0,5. Diese Überschreitung der Grenzwerte ist gem. § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen grundsätzlich möglich. Die Überschreitung der zulässigen Obergrenze erfolgt aus folgenden städtebaulichen Gründen:

- Das Vorhaben befindet sich im dicht bebauten und weitestgehend versiegelten Bereich der Emdener Innenstadt. Bereits heute ist das Grundstück an der „Blumenbrückstraße“ überwiegend versiegelt und teilweise von großvolumigen Gebäuden umgeben.
- Der erhöhte Wert der festgesetzten Grundflächenzahl orientiert sich an der Zielstellung, eine der umgebenden Bestandsbebauung entsprechende, innerstädtische und verdichtete Bebauung zu ermöglichen. Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich daher am umgebenden Bestand südlich des „Hinter Tiefs“ und an dem bestehenden Versiegelungsgrad auf dem Grundstück.

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden durch die Überschreitung der Obergrenzen der Grundflächenzahl ebenfalls nicht beeinträchtigt. Die Lage der Bebauung am „Hinter Tief“, sowie die Einhaltung der Grenzabstände im Sinne der Nds. Bauordnung gewährleisten eine ausreichende Belichtung und Belüftung. Zudem sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.
- Die verkehrlichen Anforderungen stehen der angestrebten Dichte ebenfalls nicht entgegen. Die Erschließung des Plangebietes ist durch die bestehenden Straßen gesichert. Die nachzuweisenden Stellplätze werden innerhalb des Plangebietes bereitgestellt.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Konzeption des Plangebietes nicht entgegen. Insgesamt entsprechen die Festsetzungen dieses Bebauungsplans damit den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) auf III Vollgeschosse begrenzt.

Zusätzlich wird im Allgemeinen Wohngebiet die Traufhöhe auf 10,0 m und die Firsthöhe auf 14,0 begrenzt. Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante der Kanaldeckel in der jeweiligen Erschließungsstraße „An der Berufsschule“ (siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 3 und 4).

Mit den festgesetzten First- und Traufhöhen wird sich im Blockrandbereich die Gebäudehöhe an der umliegenden Struktur orientieren.

Entsprechend einer hohen Grundstücksausnutzung mit Beibehaltung der bauordnungsrechtlichen Grenzabstände wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird anhand von Baugrenzen festgesetzt.

5.2 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Angrenzend zu dem Gewässer II. Ordnung „Hinter Tief“ erfolgt auf einer Breite von 3 m die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten der Stadt Emden. Diese Festsetzung dient zur Absicherung einer Zugänglichkeit für eine Gewässerunterhaltung.

Zur weiteren Absicherung wurde die textliche Festsetzung Nr. 6 (Flächen mit Geh- und Fahrrechten) aufgenommen, nach der die Errichtung von Gebäuden sowie die Anpflanzung von Bäumen innerhalb der mit Geh- und Fahrrechten belasteten Fläche unzulässig ist.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind die privaten Stellplatzflächen mit dauerhaft wasserdurchlässigem Oberflächenmaterial auszuführen (wie z.B. wassergebundene Oberflächen, Schotterrasen, Rasengitter- oder Porensteine).

Mit dieser Festsetzung soll die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch die vollständige bauliche Inanspruchnahme des Plangebietes verringert werden.

Das Plangebiet befindet sich im Gebiet des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. C1 / C2 A. Für den Bereich dieser 1. Änderung ist eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes erforderlich. Daher wird die textliche Festsetzung Nr. 5 aufgenommen:

Mit der Rechtswirksamkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. C1 / C2 A tritt der in diesem Geltungsbereich liegende Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. C1 / C2 A außer Kraft.

Mit dieser Festsetzung wird eindeutig das Rechtsverhältnis zu anderen Bebauungsplänen geregelt und im Plan selbst verdeutlicht.

5.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das geplante Allgemeine Wohngebiet liegt unmittelbar am „Hinter Tief“ und soll entsprechend der exponierten Lage wahrnehmbar sein. Das Plangebiet soll sich in seinem Erscheinungsbild in das Stadtbild mit ortsüblichen und landschaftstypischen Elementen einfügen.

Vor diesem Hintergrund werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt, die eine Gestaltung im Sinne der oben genannten Zielsetzung sicherstellen.

1. Dachform

Im gesamten Plangebiet sind nur geneigte, symmetrische Dächer mit einer Dachneigung von höchstens 60° zulässig. Eine Ausnahme bilden die Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen als Gebäude (gem. § 14 BauNVO) und Garagen (gem. § 12 BauNVO).

Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Dachneigung abgewichen werden, wenn es sich um untergeordnete Vor- oder Aufbauten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss.

Das Dach des einzelnen Gebäudes und die Dachlandschaft des Siedlungsbereiches stellen den wichtigsten Faktor der Gestaltungselemente dar. Sowohl die geneigte symmetrische Dachform (Satteldach, Krüppeldach, Walmdach, Krüppelwalmdach oder Mansarddach) als auch die Bandbreite der Dachneigungen (0° - 60°) entsprechen der ortstypischen Bebauung. Das Satteldach, bestehend aus zwei symmetrisch gegeneinander ansteigenden Dachflächen, wobei senkrechte, dreieckige Giebel entstehen, ist die am häufigsten anzutreffende Dachform in dieser Region. Viele Dächer sind jedoch aufgrund von Modeerscheinungen in den letzten

Jahren abgewandelt worden. Dazu zählen u.a. die Abwalmungen der Giebeldreiecke (Krüppelsatteldach).

Der Festlegung der Gradzahlen liegt die charakteristische Erscheinungsform ortstypischer Gebäude zugrunde. Um ein intaktes Ortsbild in seiner Gesamterscheinung zu gewährleisten, sind untypische Dachformen für die Hauptgebäude unzulässig.

Für Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sowie für untergeordnete Gebäudeteile wie Erker oder Wintergärten sind vom Flachdach bis zum geneigten Dach alle Dachformen zulässig. Da sich diese Gebäude sowohl in Größe als auch in Funktion dem Hauptgebäude unterordnen, bestehen gegen eine Zulassung bezüglich des Siedlungsbildes keine Bedenken. Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen und Garagen sowie andere untergeordnete Gebäudeteile weichen in der Regel von den vorgegebenen Dachneigungen ab. Eine zwangsweise Anpassung ist weder zumutbar noch gestalterisch sinnvoll. Deshalb wurden diese baulichen Anlagen von der Festsetzung der Dachneigung ausgenommen.

Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass das geplante Kerngebiet eine architektonische Einheit bildet und als Gesamtensemble wahrgenommen wird.

2. Dacheindeckung

Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen ist mit orangen/roten unglasierten Dachziegeln (DIN 456) oder Betondachsteinen (DIN 1117 und 1118) vorzunehmen.

Als orange/rot gelten die Farben entsprechend dem Farbregister RAL 2000 bis 2011 und RAL 3000 bis 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012. Einschränkungen sind möglich.

Ausnahmsweise kann von der Dacheindeckung abgewichen werden,

- wenn es sich um untergeordnete Vor- oder Aufbauten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss

oder

- wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachfläche eines Gebäudes in Anspruch nehmen (Sonnenkollektoren, Absorberanlagen). Die Ausnahme beschränkt sich auf die südliche Dachseite. Die Größe darf 50 % dieser Fläche nicht überschreiten

oder

- wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 30 qm handelt.

Für das Erscheinungsbild der Dachlandschaft ist die Farbe der Dächer ausschlaggebender als die Form. Aufgrund der Rohstoffvorkommen sind im ostfriesischen Raum seit jeher Dächer mit gebrannten Tonziegeln eingedeckt worden, die entsprechend der hier vorkommenden Tonart eine orange bzw. rote Farbe haben. Diese von gebranntem Ton herrührende Farbe mit all den



Schattierungen durch unterschiedlichen Brand, durch Feuchtigkeitswechsel und altersbedingte Beläge (Patina) waren charakteristisch für die so schon von Ferne erkennbaren Siedlungsbereiche in Ostfriesland.

Aber auch hier haben die Architektur und die Baustoffindustrie ihre Einflüsse geltend gemacht, wobei untypische Baustoffe und auch andere Farben teilweise überwiegen. Es sollen daher entsprechend der näheren Umgebung auch gewellte Betondachsteine (ähnlich "Doppel-S") in roten bis rotbraunen Farben entsprechend der angegebenen Farbpalette zulässig sein.

Unglasierte Dachziegel oder Betondachsteine sind für die hiesige Dachlandschaft die typische Erscheinungsform. Daher werden glasierte Dachziegel oder Betondachsteine ausgeschlossen. Bei entsprechender Sonneneinstrahlung ist der Farbton nicht mehr erkennbar, da das Dach nur noch als reflektierende z. T. blendende Fläche wahrnehmbar ist. Für untergeordnete Gebäudeteile kann von der Regel abgewichen werden, weil diese für das Gesamterscheinungsbild des Bauensembles weniger von Bedeutung sind.

Aufgrund zunehmender Beachtung hinsichtlich des Umweltschutzes und der Diskussion über herkömmliche Energieträger treten vermehrt förderwürdige, alternative und umweltfreundliche Energiegewinnungsmöglichkeiten in den Vordergrund. Hier ist u.a. die Nutzung der Sonnenenergie zu nennen. Einbauten in der Dachfläche zur Nutzung der Sonnenenergie sollen im Plangebiet ausnahmsweise zulässig sein. Die Festsetzung, dass nur eine Dachseite des Gebäudes mit derartigen Einbauten zulässig ist, gewährleistet in diesem speziellen Ausnahmefall die größtmögliche Beibehaltung der ortstypischen Dacheindeckungen und berücksichtigt die Möglichkeiten einer ressourcenschonenden Energiegewinnung.

Auch Garagen oder Nebenanlagen von unter 30 m² sind von der Regelung ausgenommen, da deren Erscheinungsbild bezüglich der Dachlandschaft im Bauensemble nicht entscheidend ist.

3. Außenwände der Gebäude

Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN 105) zu verblenden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den orangen/rötlichen RAL - Farben 2001 bis 2004, 2008 bis 2011, 3000 bis 3005, 3009, 3011, 3013, 3016 verwendet werden. Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Kriterien der Außenwände abgewichen werden,

1. wenn aus gestalterischen Gründen für weniger als 50 % der Außenwandflächen als Material Holz, Putz, Metallverkleidungen o.ä. verwendet werden soll oder
2. wenn es sich um untergeordnete, transparente Vor- oder Aufbauten handelt (Glas o.ä.), die mit Ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des Gebäudeteils liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss oder

3. wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von jeweils max. 30 qm handelt.

Materialien und Konstruktionen, die eine andere vortäuschen, sind unzulässig.

Die Festsetzung der Außenwandflächen der Gebäude im Ziegelsichtmauerwerk soll die großflächige Verwendung ortsuntypischer Materialien wie weiß geschlämmten Kalksandstein verhindern.

Aus gestalterischen Gründen sollen die aufgeführten Ausnahmen zugelassen werden. Sie sollen z.B. die Verkleidung von Außenwandgiebeln mit Holz ermöglichen. Ebenfalls sollen, um eine ausreichende Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten, weiße oder farbig getünchte Putzflächen an den Fassaden der Gebäude zugelassen werden.

Ausnahmsweise kann deshalb als Material Holz, Putz o.ä. zugelassen werden, wenn weniger als 50% der Ansichtsflächen davon eingenommen werden bzw. wenn es sich um einen Vor- oder Aufbau oder um eine Nebenanlage oder Garage handelt.

Materialien und Konstruktionen, die eine andere vortäuschen, sind unzulässig, um den Gesamteindruck der gewünschten Gestaltung nicht zu gefährden.

Diese Festsetzung dient dem Ziel, das Plangebiet in einem einheitlichen Erscheinungsbild und in ortstypischer Bauweise abzurunden und dabei gleichzeitig einen gewissen architektonischen Gestaltungsfreiraum zu gewähren.

5.4 INNERE VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Das geplante Kerngebiet wird durch die vorhandenen Straßen („Blumenbrückstraße“ und „An der Berufsschule“) erschlossen. Weitere öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht notwendig.

5.5 VER- UND ENTSORGUNG; SONSTIGE TECHN. INFRASTRUKTUR

Die Schmutzwasserentsorgung und die Oberflächenentwässerung sollen über die Anschlüsse der „Blumenbrückstraße“ und „An der Berufsschule“ erfolgen. Die Abfallentsorgung erfolgt über die Straße „An der Berufsschule“.

IV UMWELTBERICHT

Das Plangebiet ist überwiegend von Wohn- und Dienstleistungsnutzungen umgeben und daher von der freien Landschaft vollständig abgeschnitten. Entsprechend der zentralen Lage ist das Plangebiet in einem hohen Maß durch Garagen und Stellplätze und Zufahrten bereits versiegelt.

Mit der vorliegenden Planung werden keine zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet, da das Plangebiet bereits im hohen Maß versiegelt war und es sich bei der Planung um eine Wiedernutzung brachfallender Flächen handelt. Daher wurden die Eingriffe in den Naturhaushalt, insbesondere die Möglichkeit der Bodenversiegelung, bereits vor dieser Planung vorbereitet.

Bei dem beschleunigten Verfahren gem. §13a wird von einer Umweltprüfung (gem. §2 Abs. 4 BauGB), von dem Umweltbericht (gem. §2a BauGB), von der Angabe der verfügbaren Umweltinformationen (gem. §3 Abs.2 Satz 2 BauGB) sowie von der zusammenfassenden Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB) abgesehen.

Da die in Anspruch genommene Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, ist keine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B 12 werden keine Vorhaben begründet, die nach anderen Gesetzen einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter der NATURA 2000 (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung).

Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt der Stadt Emden und wird nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. C1 / C2 A beurteilt, wonach auf dem Plangebiet bereits Baurechte bestehen. Es werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

Aufgrund der Anwendung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB und der vorliegenden Bedingungen eines innerörtlichen vorbelasteten Bereiches sind Eingriffe nicht ausgleichspflichtig.

V SONSTIGE PLANUNGS-/ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE

6 FLÄCHENBILANZIERUNG

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 1.008 m². Das Plangebiet wird vollständig als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

7 STÄDTEBAULICHE KALKULATION

Die durch Baumaßnahmen verursachten Umbauten im Straßenraum sowie die Herstellung der Gebäudeanschlüsse für die Ver- und Entsorgung sind durch den Investor zu tragen. Der Investor wird für die Maßnahmen Fachfirmen beauftragen.

Da im Rahmen der Realisierung des Vorhabens die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen entfallen, entstehen in diesem Zusammenhang keine weiteren Kosten.

8 UMSETZUNG; REALISIERUNG

Die in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplanen Nr. C1 / C2 A getroffenen Festsetzungen werden für den Geltungsbereich der 1. Änderung überplant. Das neue Planungsrecht (Ortsrecht) löst insofern das bisher bestehende ab.

Die Realisierung des Baugebietes erfolgt durch einen Vorhabenträger. Vor Satzungsbeschluss wird zwischen der Stadt Emden und dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Umsetzung des Bebauungsplanes regelt.

Emden,

Lars Kolk
Leiter FD Stadtplanung

Andreas Docter
Stadtbaurat



9 VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Emden hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. C1 / C2 A beschlossen.

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. C1 / C2 A öffentlich in der Zeit vom bis zum ausgelegt.

Der Rat der Stadt Emden hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. C1 / C2 A nach Abwägung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen sowie die Begründung beschlossen.

Stadt Emden,

Oberbürgermeister

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:



Planungsbüro Weinert

Norden, den

Dipl.-Ing. Thomas Weinert