

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

**Stadt EMDEN**

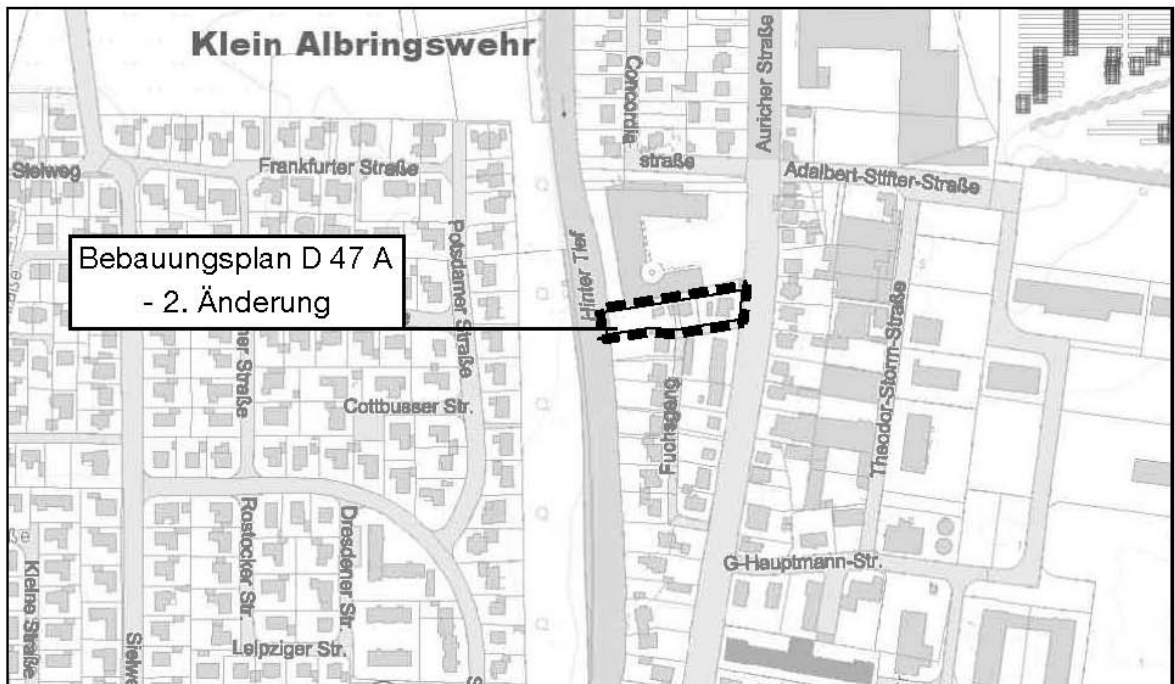
Der Oberbürgermeister

**Bebauungsplan D 47A 2.Änderung**  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

**STADTTTEIL Barenburg**

Straße „Fuchsgang“

## **BEGRÜNDUNG**



Übersichtsplan

Fachdienst 361 Stadtplanung, Datum: April 2016



### **Fachdienst Stadtplanung**

Telefon: 04921 / 87-1416

Telefax: 04921 / 87-10 1416

E-Mail: [stadtplanung@emden.de](mailto:stadtplanung@emden.de)

STADT EMDEN

Ringstraße 38 b

26721 Emden

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN.....</b>	<b>4</b>
1	ANLASS DER PLANUNG UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG .....	4
2	GELTUNGSBEREICH UND INHALT DES PLANS .....	5
3	PLANVERFAHREN.....	5
3.1	Bisheriges Verfahren.....	5
4	ÜBERGEORDNETE VORGABEN .....	5
4.1	Flächennutzungsplan .....	5
4.2	Fachplanungen .....	6
4.3	Bebauungsplanung .....	6
4.4	Zusammenfassung/Standortbegründung .....	6
<b>II</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME (BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG) .....</b>	<b>7</b>
5	NUTZUNGEN UND EINFLÜSSE .....	7
5.1	Gebietscharakteristik; Prägung .....	7
5.2	Äußere verkehrliche Erschließung .....	7
5.3	Ver- und Entsorgung; sonstige technische Infrastruktur.....	7
5.4	Emissionen / Immissionen.....	7
5.4.1	Gewerbliche Immissionen .....	8
5.4.2	Gewerbliche Emissionen.....	8
5.4.3	Verkehrsimmissionen .....	9
5.5	Bodendenkmale .....	9
<b>III</b>	<b>PLANUNG (AUSWIRKUNGEN; MASSNAHMEN).....</b>	<b>10</b>
6	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	10
6.1	Städtebauliches Konzept .....	10
6.2	Art der baulichen Nutzung.....	10
6.3	Maß der baulichen Nutzung .....	10
6.4	Bauweisen und Baugrenzen .....	11
6.5	Sonstige Festsetzungen.....	11
6.5.1	Textliche Festsetzungen .....	11
6.5.2	Hinweise.....	13
6.6	Innere verkehrliche Erschließung.....	14
6.7	Ver- und Entsorgung; sonstige techn. Infrastruktur .....	14
6.8	Natur- und Landschaft.....	15
<b>IV</b>	<b>SONSTIGE PLANUNGS-/ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE.....</b>	<b>16</b>
7	FLÄCHENBILANZIERUNG .....	16
8	STÄDTEBAULICHE KALKULATION .....	16
9	UMSETZUNG; REALISIERUNG.....	16
10	ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG .....	16



---

11	VERFAHRENSABLAUF .....	16
12	BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE .....	17
13	VERFAHRENSVERMERKE .....	17

**V ANLAGEN/PLÄNE**

Plan A: PLANZEICHNUNG BEBAUUNGSPLAN

Plan B. GESTALTUNGSPLAN

Anlage C SCHALLTECHNISCHER BERICHT BÜRO ZECH VOM 04.12.2015



## **I RAHMENBEDINGUNGEN**

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

Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplanes D 47A ist die Absicht der Stadt Emden, eine Teilfläche im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans D 47A, südlich des Nahversorgungszentrums „Alte Molkerei“ und nördlich der Straße „Fuchsgang“, städtebaulich neu zu strukturieren. Hierbei ist die Umnutzung einer im Ursprungsplan gewerblich nutzbaren Fläche gemäß § 8 BauNVO in ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO geplant.

Auslösender Faktor für die Planungen ist die Absicht eines Investors zur Errichtung eines städtebaulich anspruchsvollen mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses. Mit dieser Änderung des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Grundlage für das Vorhaben geschaffen werden.

Die geplanten Nutzungen erstrecken sich über zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoß:

Erdgeschoß:	Gewerbliche Nutzung/Wohnnutzung
1. Obergeschoß:	Wohnnutzung
Dachgeschoß:	Wohnnutzung, Penthaus

Die für den Betrieb der Nutzungen erforderlichen Parkplätze sollen östlich des Gebäudes hergestellt werden.

Die Anzahl der Parkplätze richtet sich nach den Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und den Vorgaben der Stadt Emden.

Die Grundstücke 76/7, 76/16, 76/17 und 76/68 nördlich der Straße Fuchsgang stellen mit der nördlich des Änderungsbereiches festgesetzten gewerblichen Nutzung (Nahversorgungszentrum „Alte Molkerei“) und der südlich des Änderungsbereiches festgesetzten Wohngebietsnutzung einen Übergangsbereich zwischen zwei sich einschränkenden städtebaulichen Nutzungen dar. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat sich die Stadt Emden dazu entschlossen diesen Übergangsbereich als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zu entwickeln. Das vorgelegte Konzept des Investors bietet nunmehr die Möglichkeit diese seit langem beabsichtigten städtebaulichen Planungen kurzfristig umzusetzen.

Die auf den Grundstücken des Investors (Flurstücke 76/7, 76/16, 76/17) befindlichen Gebäude sind abgängig und müssen beseitigt werden. Hierbei handelt es sich um einen ehemaligen Arzneimittelvertrieb mit Warmlager, Büro- und Sozialtrakt. Auf dem Flurstück 76/68, welches aus städtebaulichen Gründen mit in den Änderungsbereich einbezogen wird, befindet sich eine ambulante Pflegeeinrichtung. Die Fläche wird überplant, wobei die aktuelle Nutzung Bestandsschutz genießt, d.h. die in der 2. Änderung aufgeführten Festsetzungen greifen nur bei genehmigungspflichtigen Neubau- oder Umbaumaßnahmen.

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



## 2 GELTUNGSBEREICH UND INHALT DES PLANS

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes D 47A – 2. Änderung liegt nördlich des Innenstadtbereich Emdens und südlich der Autobahn 31 und umfasst eine ca. 1.700 m<sup>2</sup> große Teilfläche im Bereich westlich der Auricher Straße bzw. nördlich der Straße Fuchsgang.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	durch das Gewerbegebiet „Nahversorgungszentrum – Alte Molkerei“ (Flurstück76/66),
im Osten:	durch die Auricher Straße,
im Süden:	durch die Straße Fuchsgang,
im Westen:	durch das Hinter Tief.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst:

- ❖ Flächen für Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 1.700 m<sup>2</sup> ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Flur- bzw. Flurstücksnummern gehen aus der Planunterlage hervor.

## 3 PLANVERFAHREN

### 3.1 BISHERIGES VERFAHREN

Grundlage für die Planungen ist die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplans D 47A der Stadt Emden vom 24.08.1973.

## 4 ÜBERGEORDNETE VORGABEN

### 4.1 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 gewerblichen Bauflächen zugrunde.

Gemäß § 13a BauGB Abs.2 können Bebauungspläne der Innenentwicklung, die von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, auch aufgestellt werden bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wurde, wenn eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden kann. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung an die neuen Nutzungen anzupassen.

Durch die Überplanung einer gewerblich nutzbaren Fläche mit einer gemischten Baufläche als Übergangsbereich zu Wohnbauflächen wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird die Stadt Emden den Flächennutzungsplan an die die Bebauungsplanänderung anpassen.

## **4.2 FACHPLANUNGEN**

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

In die Begründung und die Planzeichnung wird 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.

## **4.3 BEBAUUNGSPLANUNG**

Dem Änderungsbereich liegt die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplans D 47A der Stadt Emden vom 24. August 1973 zugrunde. Deren Geltungsbereich wird in einem Teilbereich überplant und für diesen Teilbereich durch die 2. Änderung mit den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen ersetzt.

## **4.4 ZUSAMMENFASSUNG/STANDORTBEGRÜNDUNG**

Durch die Planungen erfolgt eine Nachverdichtung bereits bebauter Flächen im Stadtbereich, 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 eine Mischgebietsnutzung optimal sind und sowohl den Vorgaben und Zielsetzungen des LROP, den wirtschaftlichen und strukturellen Erfordernissen des Investors als auch den städtebaulichen und infrastrukturellen Erfordernissen der Stadt Emden entsprechen.



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

### **5 NUTZUNGEN UND EINFLÜSSE**

#### **5.1 GEBIETSCHARAKTERISTIK; PRÄGUNG**

Der Geltungsbereich umfasst einen bebauten städtischen Bereich südlich des Nahversorgungszentrums „Alte Molkerei“ an der Auricher Straße und nördlich der Straße Fuchsgang.

Der Änderungsbereich ist durch gewerbliche angrenzende Nutzungen im nördlichen Bereich, wie z. B. kleine Verbrauchermärkte (Deichmann, Zoo 21, Jeans Fritz), Bankfiliale, Lebensmittelmarkt Hotel, Speiserestaurant etc. mit Gebäuden in bis zu II-geschossiger Bauweise geprägt.

Das südlich angrenzende Gebiet ist durch Wohnbaunutzung in offener und geschlossener Bauweise mit Gebäuden mit I bis II Geschossen und gepflegten Hausgärten geformt.

Westlich des Änderungsbereiches befindet sich das Hinter Tief und östlich die Auricher Straße.

Der Änderungsbereich selbst ist wie unter Punkt 1 der Begründung mit abgängigen Gebäuden eines ehemaligen Arzneimittelvertriebs mit Warmlager, Büro- und Sozialtrakt bebaut. Die unbebauten Grundstücksflächen sind durch unstrukturierte Ruderalgebüsche/Siedlungsgehölze/Schotterflächen gekennzeichnet.

Im östlichen Abschnitt befindet sich ein Gebäude einer ambulanten Pflegeeinrichtung mit hausgartenähnlicher Bepflanzung.

#### **5.2 ÄUßERE VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG**

Der Änderungsbereich ist durch die Straße Fuchsgang mit Anschluß an die Auricher Straße voll erschlossen.

#### **5.3 VER- UND ENTSORGUNG; SONSTIGE TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

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

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

#### **5.4 EMISSIONEN / IMMISSIONEN**

Der Investor hat in Abstimmung mit der Stadt Emden eine schalltechnische Untersuchung bezüglich der auf den Änderungsbereich einwirkenden gewerblichen und verkehrlichen Immissionen sowie der von den im Änderungsbereich ausgehenden Emissionen durchführen lassen.

Der schalltechnische Bericht der ZECH Ingenieurgesellschaft, Lingen vom 04.12.2015 dient als Grundlage der Planungen sowie der Abwägung der immissionsrechtlichen Belange. Anlass der Untersuchungen ist die Nutzungsänderung einer gewerblich nutzbaren Fläche „GE“ gemäß § 8 BauNVO in ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO. Diese Nutzungsänderung bedingt niedrigere zulässige Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm im Änderungsbereich.

Der vollständige Bericht ist als Anlage C zur Begründung beigelegt. Nachfolgend werden wesentliche Passagen auszugsweise aus der Untersuchung zitiert bzw. zusammengefasst.

#### 5.4.1 GEWERBLICHE IMMISSIONEN

Wie bereits unter Punkt 5.1 der vorliegenden Begründung ausgeführt, befinden sich nördlich des Änderungsbereichs gewerbliche Nutzungen in Form von Fachmärkten, Lebensmittelmarkt, Hotel, Bank etc.

Für die vorgenannten Nutzungen liegen rechtskräftige Baugenehmigungen unter Berücksichtigung der immissionsrelevanten Belange und der vorhandenen Nutzungen im Umfeld vor.

In Abstimmung mit der Stadt Emden wurden im Untersuchungsbericht des Büros Zech nunmehr nur die Lärmemissionen aus Anlieferung und der Parkplatznutzung untersucht.

Der Änderungsbereich ist gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Mischgebiet festgesetzt worden.

Gemäß der TA-Lärm sind infolge von einwirkendem Gewerbelärm die nachfolgend genannten Immissionsrichtwerte maßgebend:

<u>Mischgebiet „MI“:</u>	tags	60 dB(A)
	nachts	45 dB(A)

Im Bericht des Büros ZECH sind in der Tabelle 4 die für die Berechnung maßgeblichen Eingabedaten wie z.B. Öffnungszeiten, Bezugsgrößen, Fahrzeugbewegungen etc. aufgeführt. Mit diesen Eingabedaten wurde dann die Geräuschsituation, getrennt für den Tages- und Nachtzeitraum in Form von Rasterlärmkarten berechnet. Die Rasterlärmkarten können der Anlage 5 des Berichtes entnommen werden.

Gemäß den Berechnungsergebnissen konnte festgestellt werden, dass im gesamten Änderungsbereich die entsprechenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Gewerbelärm bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten bzw. unterschritten werden. D.h. dass auch im Mischgebiet zulässige Wohnen wird durch die im Umfeld vorhandene gewerbliche Nutzung nicht beeinträchtigt.

#### 5.4.2 GEWERBLICHE EMISSIONEN

Da im Mischgebiet auch ein Anteil gewerblicher Nutzung zulässig ist, mussten die Auswirkungen auf umliegende schützenswerte Nutzungen untersucht werden.

Bei den Planungen im Änderungsbereich handelt es sich um die Erstellung eines Wohn- und Geschäftshauses. Hierbei sind als gewerbliche Nutzungen vorwiegend Büros, Dienstleistungsunternehmen (Architekten, Ärzte etc.) zugrunde zu legen. Zusätzlich sind auch noch Stellplätze für Pkw sowie Kundenverkehr und Lieferfahrzeuge zu berücksichtigen. Bei den Berechnungen wurde der Betrieb der gewerblichen Nutzungen für den Zeitraum von 07.00 Uhr bis 19.00 Uhr zugrunde gelegt.

Als Gebietsnutzungen im Umfeld wurden Wohngebiete (Fuchsgang, Auricher Straße) Mischgebiete (Auricher Straße) sowie Gewerbegebiete (Auricher Straße) mit den entsprechenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm zugrunde gelegt.





In Tabelle 6 des Berichts sind die maßgeblichen Immissionsorte mit den zugehörigen zulässigen Immissionsrichtwerten aufgeführt.

Wie die Berechnungsergebnisse der Tabelle 7 des Berichts zeigen, werden die zulässigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten im Tages- und Nachtzeitraum unterschritten. Die Unterschreitungen betragen dabei mindestens 8 dB tags und mindestens 6 dB nachts, sodass die Zusatzbelastung nach Ziffer 3.2.1 der TA Lärm keinen relevanten Beitrag in Hinblick auf die Gesamtgewerbelärmbelastung leistet. Auf eine Untersuchung der Gewerbelärmvorbelastung zur Tages- und Nachtzeit kann daher nach Aussage des Gutachters verzichtet werden.

### 5.4.3 VERKEHRSSIMMISSIONEN

Als weiterer immissionsrechtlicher Belang sind die von der östlich des Plangebietes verlaufenden Auricher Straße erzeugten Verkehrsimmissionen in das Verfahren einzustellen.

Als maßgebliche Verkehrsdaten diente eine für das Jahr 2012 auf der Grundlage eines Verkehrskonzeptes der Ingenieurgesellschaft Dr. Ing.Schubert, Hannover aus dem Jahr 2006/2007 erstellte Trendprognose. Auf der Basis dieser Trendprognose wurde unter Berücksichtigung der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90) und einer Steigerung von 1% des Verkehrsaufkommens (DTV) im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes, das Jahr 2030 als Prognosehorizont rechnerisch berücksichtigt. Die bei der Berechnung zugrunde gelegten Verkehrsmengen können der Tabelle 5 des Berichtes entnommen werden.

Wie aus den Berechnungen des Gutachtens zu ersehen (Anlage 8 des Berichtes), ergeben sich aufgrund der Verkehrsbelastung auf der Auricher Straße innerhalb des Änderungsbereiches Überschreitungen der zulässigen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärm-schutzverordnung).

Die Überschreitung gilt für Außenwohnbereiche sowie für Wohn- und Aufenthaltsräume im Änderungsbereich.

Aufgrund der vorhandenen baulichen Gegebenheiten und den verkehrstechnischen Strukturen ist eine Realisierung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen (LS-Wall/Wand) nicht möglich.

Außenwohnbereiche, im speziell gekennzeichneten Änderungsbereich, sind bei Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Der Schallschutz kann durch bauliche Anordnung der Bereiche im Schallschatten (der Auricher Straße abgewandten Seite) erfolgen.

In dem unmittelbar an die Auricher Straße angrenzenden Bereich des Plangebietes, in dem Beurteilungspegel von tags größer 70 dB (A) vorliegen, sind Außenwohnbereiche - auch in den Obergeschossen- beim Neubau oder bei baulichen Änderungen oder Erweiterungen bestehender Gebäude nicht zulässig.

Wohn- und Aufenthaltsräume im Änderungsbereich sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans in Abhängigkeit der Lärmpegelbereiche herzustellen. Hierzu sind entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Die Abgrenzungen für Bereiche mit Festsetzungen zum Schallschutz im Änderungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans D 47A können der Planzeichnung (Plan A) und dem Gutachten (Anlage C) entnommen werden.

## 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 2. Änderung des Bebauungsplanes D 47A ist die Absicht der Stadt Emden, eine Teilfläche im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans D 47A, südlich des Nahversorgungszentrums „Alte Molkerei“ und nördlich der Straße „Fuchsgang“ städtebaulich neu zu strukturieren. Hierbei ist die Umnutzung einer im Ursprungsplan gewerblich nutzbaren Fläche gemäß § 8 BauNVO in ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO geplant.

Auslösender Faktor für die Planungen ist die Absicht eines Investors zur Errichtung eines städtebaulich anspruchsvollen mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses.

Mit dieser Änderung des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Grundlage für das Vorhaben geschaffen werden.

Die Grundstücke 76/7, 76/16, 76/17 und 76/68 nördlich der Straße Fuchsgang stellen mit der nördlich des Änderungsbereiches festgesetzten gewerblichen Nutzung (Nahversorgungszentrum „Alte Molkerei“) und der südlich des Änderungsbereiches festgesetzten Wohngebietsnutzung einen Übergangsbereich zwischen zwei sich einschränkenden städtebaulichen Nutzungen dar. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat sich die Stadt Emden dazu entschlossen, diesen Übergangsbereich als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zu entwickeln. Das vorgelegte Konzept des Investors bietet nunmehr die Möglichkeit diese seit langem beabsichtigten städtebaulichen Planungen kurzfristig umzusetzen.

##### **6.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Emden ist der Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche (G) gemäß § 1 Abs. 1 Nr.3 BauNVO dargestellt. Gemäß § 13 a Abs.2 Nr. 2 wird der Flächennutzungsplan entsprechend dieser Planung angepasst, indem nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens in diesem Bereich M (Gemischte Bauflächen) dargestellt wird.

Aufgrund der tatsächlichen Nutzung und des Bedarfs wird im Änderungsbereich D 47A, 2. Änderung, folgende baulichen Nutzung gem. BauNVO festgesetzt:

- Mischgebiet „MI“ gem. § 6 BauNVO;  
dieses Gebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

##### **6.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 gem. § 17 BauNVO bestimmt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II und die zugehörige Geschoßflächenzahl mit 1,2 festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen den Vorgaben des Ursprungsplanes und der tatsächlichen Nutzung.

## 6.4 BAUWEISEN UND BAUGRENZEN

Aus dem Ursprungsplan wird die offene Bauweise „o“ für die Mischgebietsnutzung übernommen, da diese Bauweise den städtebaulichen Vorgaben der Stadt Emden entspricht und auch zukünftig bei Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen berücksichtigt werden soll.

Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass die gemäß NBauO geforderten Abstände eingehalten werden. Zusätzlich wird hierbei berücksichtigt, dass parallel zum westlich gelegenen Hinter Tief ein 10 m breiter Räumstreifen von jeglicher Bebauung freigehalten werden muss.

Die Festsetzungen wurden aus dem Ursprungsplan übernommen und entsprechen der tatsächlichen Bebauung und der Bauweise im umliegenden Bereich.

## 6.5 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

### 6.5.1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. GLIEDERUNG DES MISCHGEBIETES - MI (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Im Mischgebiet (MI) sind **allgemein zulässig**:

- |       |   |
|-------|---|
| Nr. 1 | Wohngebäude   |
| Nr. 2 | Geschäfts-, und Bürogebäude   |
| Nr. 4 | sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe  |
| Nr. 5 | Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke |

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

Im Mischgebiet sind **unzulässig**:

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

*Der Ausschluss der vorgenannten Nutzungen im Mischgebiet begründet sich aus der Tatsache, dass die Wohnnutzung durch die o.g. Einrichtungen in einer Art und Weise beeinträchtigt wird, die ein einvernehmliches Miteinander hinsichtlich der zu erwartenden Emissionen und der sozialen Verflechtungen ausschließen. Für die o.g. Nutzungen stehen in anderen städtischen Bereichen ausreichende Flächen zur Ansiedelung der entsprechenden Nutzungen zur Verfügung.*

## **2. IMMISSIONSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 1 ABS. 4 BAUNVO)**

### **2.1 SCHALLSCHUTZ FÜR AUßENWOHNBEREICHE**

In der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche Lärmpegelbereich VI, sind bei Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen und Balkone) unzulässig. Ausnahmsweise kann hiervon abgewichen werden, sofern durch die Anordnung von geeigneten Lärmschutzwänden im Nahbereich oder durch geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrsgeräusche um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblatts 1 der DIN 18005 tags sichergestellt werden kann.

### **2.2 SCHALLSCHUTZ VON WOHN- UND SCHLAFRÄUMEN IM SINNE DER DIN 4109**

Im Plangebiet sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III bis VI der DIN 4109 folgende erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf.  $R'_{w,res}$  einzuhalten.

#### Lärmpegelbereich III

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf.  $R'_{w,res} = 35$  dB

Büroräume: erf.  $R'_{w,res} = 30$  dB

#### Lärmpegelbereich IV

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf.  $R'_{w,res} = 40$  dB

Büroräume: erf.  $R'_{w,res} = 35$  dB

#### Lärmpegelbereich V

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf.  $R'_{w,res} = 45$  dB

Büroräume: erf.  $R'_{w,res} = 40$  dB

#### Lärmpegelbereich VI

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf.  $R'_{w,res} = 50$  dB

Büroräume: erf.  $R'_{w,res} = 45$  dB

### **Schlafräume**

In den Lärmpegelbereichen III bis VI sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die kontinuierliche Belüftung über die der Auricher Straße vollständig abgewandte Fassadenseite zu gewährleisten.



Im Einzelfall kann geprüft werden, ob durch geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrsgeräusche erreicht werden kann, sodass vor dem betreffenden Schlafraumfenster ein Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche von nachts  $\leq 50$  dB (A) sichergestellt werden kann.

Zusätzlich sind an allen Gebäudefassaden von zum Schlafen genutzten Räumen die vorgenannten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf.  $R'_{w,res}$  um 5 dB (A) zu erhöhen.

## 6.5.2 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).

### 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

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) zu benachrichtigen.

### e) Abfallentsorgung

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.

### f) Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

**g) Bauliche Nutzung**

Für diese Bebauungsplanänderung gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Grundgesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

**h) Vorschriften**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften können im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Verwaltungsgebäude II der Stadt Emden, Ringstraße 38 b, Zimmer 207, eingesehen werden.

Dies betrifft vorwiegend nachfolgende in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen aufgeführte DIN-Normen und Vorschriften:

DIN 18 005	Schallschutz im Städtebau
Beiblatt Nr.1 zu DIN 18005	Schalltechnische Orientierungswerte, Berechnungsverfahren
DIN 4109	Schallschutz im Hochbau
DIN 1054	Baugrunduntersuchung

**6.6 INNERE VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG**

Eine öffentliche verkehrliche Erschließung ist über die Straße Fuchsgang mit Anschluß an die Auricher Straße vorhanden.

**6.7 VER- UND ENTSORGUNG; SONSTIGE TECHN. INFRASTRUKTUR****Schmutzwasser**

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

**Oberflächenentwässerung**

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

**Sonstige Erschließung**

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

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

Der Änderungsbereich ist an die Versorgungsnetze der Stadtwerke, der EWE und an das Netz der Deutschen Telekom oder eines anderen Anbieters angeschlossen. Somit ist die Erschließung



des Plangebietes durch Strom-, Wasser-, Gas- und Telekommunikationsleitungen sichergestellt. Eventuelle Anpassungen der Anschlüsse an Aus- und Umbaumaßnahmen sind von dem jeweiligen Vorhabenträger mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

## 6.8 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 D 47A der Stadt Emden ist das Plangebiet als Gewerbegebiet „GE“ gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Im Rahmen einer Bestandserfassung konnten keine schutzwürdigen oder geschützten Arten erfasst werden. Des Weiteren weist das Untersuchungsgebiet keine schutzwürdigen Biotope oder Lebensgemeinschaften auf. Das Grundstück ist als Brache im städtischen Bereich zu bewerten, welches aufgrund der umliegenden Bebauung, Versiegelung etc. keinen Austausch zu anderen Grün- und Freiflächen besitzt. Im Rahmen der örtlichen Besichtigung des Geltungsbereiches konnten keine Hinweise auf Fledermäuse erbracht werden. Die vorhandene ältere Bebauung weist äußerlich keine Habitate für Arten und Lebensgemeinschaften auf. Vor der Beseitigung der Altbestände wird eine Begehung der Gebäude zu veranlassen.

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

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

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

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

Somit kann u.a.:

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

abgesehen werden; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

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

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

### **7 FLÄCHENBILANZIERUNG**

Die Flächen des Bebauungsplanes gliedern sich wie folgt:

Fläche des Geltungsbereiches	ca.	1.700 m <sup>2</sup>
davon		
Mischgebiet (MI)	ca.	1.700 m <sup>2</sup>

### **8 STÄDTEBAULICHE KALKULATION**

Der Stadt Emden entstehen durch die Bauleitplanung keine Kosten; diese werden vollständig vom Investor übernommen, da dieser den durch diese Bauleitplanung begründeten Neubau begehrt.

### **9 UMSETZUNG; REALISIERUNG**

Die Umsetzung der Bebauungsverdichtung soll 2016/2017 realisiert werden.

### **10 ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG**

Ziel für die 2. Änderung des Bebauungsplanes D 47A ist die Absicht der Stadt Emden, eine Teilfläche im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans D 47A, südlich des Nahversorgungszentrums „Alte Molkerei“ und nördlich der Straße „Fuchsgang“ städtebaulich neu zu strukturieren. Hierbei ist die Umnutzung einer im Ursprungsplan gewerblich nutzbaren Fläche gemäß § 8 BauNVO in ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO geplant.

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

### **11 VERFAHRENSABLAUF**

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

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

Somit kann:

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



- und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,

abgesehen werden; § 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 D 47A, 2. Änderung treten für diesen Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes D 47A inklusive aller vorangegangenen Änderungen außer Kraft.

## **12 BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE**

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

## **13 VERFAHRENSVERMERKE**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Emden hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplans D 47A, 2. Änderung sowie die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB beschlossen.

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt)