

Stadt Emden, Bebauungsplan 47. A, 2. Änderung (B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB)
 Stadium II (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB) vom 07.11 bis 25.11.2016

Inhaltsverzeichnis

Folgende beteiligte Behörden/Träger öffentlicher Belange teilen mit, dass sie von der Planung / Änderung des B-Plans nicht berührt/betroffen werden: 3

Behörde..... 3

1. NLWKN-Betriebsstelle Aurich mit Schreiben vom 08.11.2016 3

2. OOWV Brake mit Schreiben vom 15.11.2016 3

Träger öffentlicher Belange 3

Folgende beteiligte Behörden/Träger öffentlicher Belange teilten mit, dass gegen die Planung / Änderung des B-Planes keine Bedenken bestehen:..... 3

Behörde..... 3

3. Stadt Emden, FD 361 mit Schreiben vom 21.11.2016 3

Träger Öffentlicher Belange..... 3

4. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 18.11.2016..... 3

5. Deutscher Wetterdienst mit Schreiben vom 09.12.2016 4

6. Industrie- und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg mit Schreiben vom 25.11.2016..... 4

Des Weiteren wurden von Behörden/Träger öffentlicher Belange sonstige Stellungnahmen abgegeben: 5

Behörde..... 5

7. BEE, Abt. Straßenbau mit Schreiben vom 23.11.2016..... 5

8. FD Umwelt mit Schreiben vom 25.11.2016..... 6

Träger Öffentlicher Belange..... 10

9. Beirat für Menschen mit Teilhabeeinschränkung mit Schreiben vom 14.11.2016 10

10. I. Entwässerungsverband Emden mit Schreiben vom 14.11.2016.2016 10

11. EWE NETZ GmbH, Netzregion Ostfriesland mit Schreiben vom 22.11.2016..... 12

12. Ostfriesische Landschaft mit Schreiben vom 08.11.2016 13

13. Stadtwerke Emden GmbH mit Schreiben vom 16.11.2016 13

14. Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit Schreiben vom 16.11.2016 14

Folgende Stellungnahmen wurden von Bürgern abgegeben:	16
Bürger	16
15. Inge Oltmanns mit Schreiben vom 19.11.2016.....	16
16. Anwohner Fuchsgang mit Schreiben vom 00.00.2016	16

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
Folgende beteiligte Behörden/Träger öffentlicher Belange teilen mit, dass sie von der Planung / Änderung des B-Plans <u>nicht berührt/betroffen</u> werden:	
<u>Behörde</u>	
1. NLWKN-Betriebsstelle Aurich mit Schreiben vom 08.11.2016 Anlagen und Gewässer des NLWKH (Bst. Aurich) im GB I (landeseigene Gewässer) sind durch die Planungen nicht berührt .	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2. OOWV Brake mit Schreiben vom 15.11.2016 Anlagen die zum Bereich des OOW gehören, werden durch die Planungen nicht berührt nicht berührt .	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Träger öffentlicher Belange</u>	
Folgende beteiligte Behörden/Träger öffentlicher Belange teilten mit, dass gegen die Planung / Änderung des B-Planes <u>keine Bedenken</u> bestehen:	
<u>Behörde</u>	
3. Stadt Emden, FD 361 mit Schreiben vom 21.11.2016 Keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<u>Träger Öffentlicher Belange</u>	
4. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 18.11.2016	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
Wir haben zu den o.a. Planungen keine Bedenken	
5. Deutscher Wetterdienst mit Schreiben vom 09.12.2016 Zu den o.a. Vorhaben erteilen wir als „Träger öffentlicher Belange“ keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
6. Industrie- und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg mit Schreiben vom 25.11.2016 Den Planentwurf haben wir geprüft. Änderungswünsche sind uns nicht bekannt geworden. Aus unserer Sicht sind also keine Bedenken oder Ergänzungen anzumelden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Des Weiteren wurden von Behörden/Träger öffentlicher Belange <u>sonstige Stellungnahmen</u> abgegeben:</p>	
<p><u>Behörde</u></p>	
<p>7. BEE, Abt. Straßenbau mit Schreiben vom 23.11.2016</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Für die im B-Plan ausgewiesene Fläche im Fuchsgang erfolgt der Anschluss der Oberflächenentwässerung nicht an die öffentliche Kanalisation. Vielmehr ist hier ein Antrag an die Untere Wasserbehörde der Stadt Emden auf Einleitung in das Hinter Tief zu stellen. 2. Im Zuge der nachfolgenden Bebauung ist zu beachten, dass sich die Straßenflächen im Fuchsgang im Eigentum der jeweiligen Anlieger befinden. Die Straße Fuchsgang ist zwar öffentlich gewidmet, jedoch in der Unterhaltungslast der Eigentümer. Für kommunale Fahrzeuge (Müllabfuhr und Kanalreinigung) besteht ein Sondernutzungsrecht. Der nachfolgende Bauherr ist darauf hinzuweisen, dass seine Bautätigkeiten nur über seinen Straßenabschnitt zu erfolgen haben oder er ggf. mit den anderen Eigentümern der Straße in Kontakt treten muss (Beweissicherungsverfahren), wenn Baufahrzeuge deren Straßenflächen benutzen. 	<p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p> <p>Die Stadt Emden wird den Vorhabenträger darauf hinweisen, dass ein Antrag an die Untere Wasserbehörde der Stadt Emden auf Einleitung des Oberflächenwassers in das „Hinter Tief“ zu stellen ist.</p> <p>Der Vorhabenträger ist bereits Eigentümer der erforderlichen zum Grundstück gehörenden Verkehrsflächen.</p> <p>Die Stadt Emden wird den Vorhabenträger darauf hinweisen, dass seine Bautätigkeiten nur über seinen Straßenabschnitt zu erfolgen haben. Sofern weitere Verkehrsflächen der Straße Fuchsgang genutzt werden sollen, ist hierzu vorab eine Ausnahmegenehmigung einzuholen. Darüber hinaus wird der Vorhabenträger darauf hingewiesen, dass er im Falle eines solchen Antrags zuvor mit den anderen Eigentümern der Straße in Kontakt treten muss (Beweissicherungsverfahren).</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>8. FD Umwelt mit Schreiben vom 25.11.2016</p> <p><u>Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde</u> Keine Bedenken</p> <p><u>Stellungnahme der Bodenschutzbehörde</u></p> <p><u>Altlastenverdacht:</u></p> <p>Durch den Bebauungsplan wird der Altstandort Concordia-Mühle (Kenn-Nr.: 855) überplant, für den bislang keine weitere Untersuchungen durchgeführt worden sind. Gemäß Aktenlage des Bauaufsichtsamtes befand sich dort ab 1955 das Lagergebäude mit Futterschrotgang des Müllermeister Reint Jansen, für das 1958 eine Getreidetrocknungsanlage mit 3000 l Heizöltank ergänzt wurde. Im Jahre 1977 erfolgte eine Umnutzung des Gebäudes für einen Arzneimittelvertrieb und mit dem Einbau einer Gasheizung. Neben Lager- und Laborräumen sind in der Bauzeichnung u.a. ein Salben- und Quarantänerraum verzeichnet.</p> <p>Für den Altstandort bitte ich eine entsprechende Kennzeichnung im Bebauungsplan vorzunehmen und folgende Textliche Festsetzung aufzunehmen: „Im Plangebiet befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche und zwar handelt es sich um den Altstandort der Concordia-Mühle (siehe Kennzeichnung). Bei</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Der Altstandort wird entsprechend den Planzeichen der PlanZV gekennzeichnet und der neben genannte Text, bezüglich der Abstimmung der Erdarbeiten mit der Unteren Bodenschutzbehörde, wird in die Bauleitplanunterlagen aufgenommen. Planungsrechtliche Belange, die eine erneute Auslegung der Bauleitplanunterlagen erforderlich machen, sind davon nicht berührt.</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Rückbau des Bestandgebäudes und im Vorfeld von Eingriffen in den Boden,/Baumaßnahmen und bei Nutzungsänderungen ist der Altstandort entsprechend der Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes und dazu erlassener Verordnungen in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Emden zu untersuchen und erforderlichenfalls zu sanieren.“</p> <p><u>Kampfmittel:</u></p> <p>Gemäß Auswertung der alliierten Luftbilder durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 12.04.2016 (BA-Nr.: OS 2683) ist keine Bombardierung für das Baugrundstück erkennbar, gegen das Bauvorhaben bestehen daher keine Bedenken. Ich bitte jedoch folgenden, neugefassten Hinweis in den Bauschein aufzunehmen:</p> <p>Hinweis: Sollten bei Erdarbeiten Granaten, Panzerfäuste, Minen etc. gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, den Fachdienst Umwelt (Tel.: 04921/87- 1474) oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover (Tel.: 0511/106-3000).</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Der nebenstehende Hinweis bezüglich der Meldung von Kampfmitteln wird in die Bauleitplanunterlagen aufgenommen. Planungsrechtliche Belange die eine erneute Auslegung der Bauleitplanunterlagen erforderlich machen sind davon nicht berührt.</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p><u>Sulfatsaure Böden:</u></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der Änderungsbereich gemäß Geofakten 24 des Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) in einem Bereich mit potenziell sulfatsauren Böden, kalkfrei liegt, in dem Bildungsbedingungen für sulfatsaure Böden gegeben sein können.</p> <p>Aufgrund des Gefährdungspotenzials sulfatsaurer Böden (extreme Versauerung des Aushubbodens, Pflanzenschäden, erhöhte Sulfatkonzentration, erhöhte Schwermetallverfügbarkeit, Betonschädlichkeit, Korrosionsgefahr für Stahlkonstruktionen) sollten im Vorfeld von Tiefbaumaßnahmen Vorerkundungen zur Abschätzung des Versauerungspotenzials und der Bewertung des anfallenden Bodenaushubs gemäß Geofakten 25 des LBEG durchgeführt werden.</p> <p>Sofern sulfatsaure Eigenschaften festgestellt werden, ist eine uneingeschränkte Verwertung des Bodenaushubs im Plangebiet nicht zulässig. In diesem Fall ist eine bodenkundliche Begleitung der Erdarbeiten durch einen Gutachter erforderlich. Gegebenenfalls kann der Bodenaushub mit einer Ausnahmegenehmigung der unteren Abfallbehörde in einem Polder vor Ort abgelagert werden. Hierfür wären dann entsprechend ausreichende Flächen einzuplanen. Die Genehmigung ist rechtzeitig zu beantragen, da eine kurzfristige Erteilung der Genehmigung auf Grund der Beteiligung weiterer Behörden nicht möglich ist. Ich bitte dieses als Hinweis aufzunehmen.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>In die Bauleitplanunterlagen wird ein Hinweis auf das Vorkommen von sulfatsauren Böden im Änderungsbereich aufgenommen. Auf eine gegebenenfalls eingeschränkte Verwertung des Bodenaushubs bzw. auf eine erforderliche Genehmigung zur Beseitigung des Materials und eine gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten wird hingewiesen.</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p><u>Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde</u></p> <p>Die Aussagen in der Begründung zur Oberflächenentwässerung sind <u>nicht korrekt</u>.</p> <p>Die Grundstücke des Plangebietes sind <u>nicht</u> an das öffentliche Kanalnetz der Stadt Emden angeschlossen. Es liegt in der Straße „Fuchsgang“ keine Regenkanalisationsleitung. Die Entwässerung erfolgt in das Hinter Tief.</p> <p>Die Begründung ist entsprechend zu korrigieren und die Planunterlagen sind zu ergänzen.</p> <p>Hinweis: Für die Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG erforderlich. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Emden zu beantragen.</p> <p>An Gewässern II. Ordnung sind Gewässerräumstreifen von 10 m Breite ab Böschungsoberkante einzuhalten. Dieses sollte in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit aufgenommen werden.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Die Bauleitplanunterlagen werden redaktionell ergänzt.</p> <p>Planungsrechtliche Belange, die eine erneute Auslegung der Bauleitplanunterlagen erforderlich machen, sind davon nicht berührt.</p> <p>Die Stadt Emden wird den Vorhabenträger darauf hinweisen, dass ein Antrag an die Untere Wasserbehörde der Stadt Emden auf Einleitung des Oberflächenwassers in das „Hinter Tief“ zu stellen ist.</p> <p>Im Ursprungsplan wurde kein Räumstreifen festgesetzt, lediglich der Abstand der Gewässerparzelle zur Baugrenze wurde mit mindestens 10 m Abstand festgesetzt. Dieser Bereich ist Bestandteil der privaten Baugrundstücke.</p> <p>In den Bebauungsplan wird eine Festsetzung eingefügt, dass im Abstand von 10 m zu der in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Böschungslinie pflanz- und bauliche Maßnahmen, gem. den unter Punkt 10 vorgetragene Hinweise des Entwässerungsverbandes, nicht zulässig sind.</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
	Planungsrechtliche Belange, die eine erneute Auslegung der Bauleitplanunterlagen erforderlich machen, sind davon nicht berührt.
<u>Träger Öffentlicher Belange</u>	
<p>9. Beirat für Menschen mit Teilhabeeinschränkung mit Schreiben vom 14.11.2016</p> <p>Vielen Dank für die Übersendung der Planungen für die Bebauung vom Fuchsgang.</p> <p>Aus unserer Sicht spricht nichts gegen eine Bebauung, vielmehr freuen wir uns, dass dieser Teil neu erschlossen wird.</p> <p>Einzig geben wir zu bedenken, dass das Haus am Anfang der Straße zum „Boot“ gehört.</p> <p>Hier kommen auch Rollstuhlfahrer und Menschen mit Teilhabeeinschränkung hin. Der Zugang per Rampe führt über den Fuchsgang.</p> <p>Wichtig wäre, dass eine Zugänglichkeit während der Bauphase gewährleistet wird.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine planungsrechtliche bzw. städtebauliche Regelungsnotwendigkeit kommt in diesem Fall nicht zum Tragen. Entsprechende Auflagen zur Sicherstellung der Zugänglichkeit zu vorhandenen Gebäuden während der Bauphase, ergehen im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren.</p>
<p>10. I. Entwässerungsverband Emden mit Schreiben vom 14.11.2016.2016</p> <p>Der Planbereich grenzt im Westen an das Verbandsunterhaltungsgewässer II. Ordnung Nr. 152 „Hinter Tief“, welches von großer Bedeutung für die Entwässerung des umliegenden Stadtteiles ist.</p> <p>In der Zeichnung bzw. im Textteil wird nicht die Bezeichnung Räumstreifen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Im Ursprungsplan wurde kein Räumstreifen festgesetzt, lediglich der Abstand der</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>näher beschrieben. Üblicherweise wird in der Zeichnung der Räumstreifen abgebildet und unter den textlichen Festsetzungen zur Zeichnung ein Punkt aufgenommen, in dem beispielsweise folgendes steht: „Räumstreifen am Verbandsgewässer des I. Entwässerungsverbandes Emden. An den Unterhaltungsgewässern ist ein Räumstreifen von mindestens 5 m von einer Bepflanzung mit Hecken, Büschen, Sträuchern und Anbaukulturen freizuhalten. Bäume dürfen nicht näher als 10 m von der oberen Böschungskante gepflanzt werden bzw. an diese heranwachsen. Gebäude und sonstige Anlagen, z.B. Masten, Aufschüttungen, Aufgrabungen usw. dürfen an den Verbandsgewässern nicht näher als 10 m von der oberen Böschungskante errichtet werden. Dies gilt auch für Nebenanlagen nach NBau0. Steganlagen sind gemäß NWG § 57 zu genehmigen und vom Entwässerungsverband zu gestatten“. Dies sollte in ähnlicher Form zur Verdeutlichung der Verbandsbelange erfasst werden.</p> <p>Ferner gelten die 10 m ab Böschungsoberkante und nicht ab der Flurstücksgrenze. Das Gewässer ist in diesem Fall breiter, so dass die Baugrenze angepasst werden muss.</p> <p>Zur langfristigen Sicherstellung der Verbandsbelange ist vor Bebauung eine Sicherungshypothek zu bestellen. (siehe z.B. § 18 der Anlage)</p> <p>Die satzungsgemäßen Bestimmungen des Verbandes gelten unverändert.</p>	<p>Gewässerparzelle zur Baugrenze wurde mit mindestens 10 m Abstand festgesetzt. Dieser Bereich ist Bestandteil der privaten Baugrundstücke.</p> <p>In den Bebauungsplan wird eine redaktionelle Festsetzung eingefügt, dass im Abstand von 10 m zu der in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Böschungslinie die neben genannten Pflanz- und Baumaßnahmen nicht zulässig sind.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Die Stadt Emden wird den Bauherren auf die Notwendigkeit der Bestellung einer Sicherungshypothek hinweisen.</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>erforderlich werden, sollen für die technische Vorgehensweise die geltenden gesetzlichen Regelungen und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und dementsprechend der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostenverteilung vertraglich geregelt.</p> <p>Für weitere Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung!</p>	<p>ausschließlich der Vorhabenträger.</p>
<p>12. Ostfriesische Landschaft mit Schreiben vom 08.11.2016</p> <p>Gegen die 2. Änderung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken.</p> <p>Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden.</p> <p>Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135), § 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis bezüglich der Meldepflicht von Bodenfunde ist bereits in den Bauleitplanunterlagen aufgeführt.</p>
<p>13. Stadtwerke Emden GmbH mit Schreiben vom 16.11.2016</p> <p>Für die Übersendung Ihres Info-Schreibens danken wir und teilen Ihnen mit, dass wir gegen die geplante Baumaßnahme keine Einwände haben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Vor Beginn möchten wir Sie um Absprache bitten, da unsere Versorgungsleitungen in dem Bereich erneuert werden müssen bzw. eine Verstärkung des Niederspannungshausanschlusses notwendig wird. Um eine vertragliche (dingliche) Sicherung unserer Versorgungsleitungen und -einrichtungen im Bereich der Baumaßnahme - siehe beiliegende Übersichtpläne - möchten wir Sie bitten.</p> <p>Die Leitungspläne von dem bebauten Gebiet sind von den beauftragten Firmen gegen eine Empfangsbestätigung zu bestellen. Diesbezüglich sind Nutzungs- und Warnhinweise zu beachten.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen unter der o. g. Rufnummer gerne zur Verfügung.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Die baulichen Maßnahmen werden rechtzeitig vor Baubeginn mit den Versorgungsunternehmen abgestimmt. Die Versorgungsträger werden vor Ort eingewiesen und erhalten anschließend ausreichend Zeit für die Einleitung aller erforderlichen Maßnahmen.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Die Stadt Emden wird den Vorhabenträger darauf hinweisen sich die erforderlichen Leitungspläne vor Beginn der Baumaßnahmen zu bestellen und die Nutzungs- und Warnhinweise zu beachten.</p>
<p>14. Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit Schreiben vom 16.11.2016</p> <p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 01.11.2016.</p> <p>Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Neubaugelbiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg</p> <p>Neubaugelbiete@Kabeldeutschland.de</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
Folgende Stellungnahmen wurden von <u>Bürgern</u> abgegeben:	
<u>Bürger</u>	
<p>15. Inge Oltmanns mit Schreiben vom 19.11.2016</p> <p>Hiermit lege ich Beschwerde ein gegen die Änderung im Betreff genannten Bebauungsplan. Als Anwohnerin des Fuchsgangs befürchte ich nach Erstellung des geplanten Wohn- und Geschäftshauses eine unzumutbare Zunahme des Verkehrs von Pkws und Zulieferverkehrs. Meiner Meinung nach ist der Fuchsgang für so einen Verkehr nicht ausgelegt. Des Weiteren befürchte ich eine Zunahme von Lärm und Dreck durch die Bauarbeiten und die neuen Anwohner.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bereits im Ursprungsplan von 1973 war der Änderungsbereich als bebaubare Fläche für eine gewerbliche Nutzung festgesetzt worden. D.h., auf dem Grundstück sind bauliche Maßnahmen zulässig. Durch die vorliegende Änderung wird die zulässige Nutzung von einer gewerblichen Nutzung in eine gemischte Nutzung herabgestuft. Die mit den Planungen verbundene Steigerung des Verkehrs im vorderen Abschnitt der Straße Fuchsgang, ist im innerstädtischen Bereich hinzunehmen. Lärm und Dreck während der Baumaßnahmen sind maßnahmenbedingte Auswirkungen, die innerhalb der gesetzlichen Regelungen hinzunehmen sind. Entsprechende Auflagen und Vorgaben werden von der Stadt Emden im Zuge der Baugenehmigung erteilt.</p>
<p>16. Anwohner Fuchsgang mit Schreiben vom 00.00.2016</p> <p>Die unten aufgeführten Anwohner und Eigentümer der Parzellen im Fuchsgang erheben folgende Einwände gegen die vorgesehene Bebauung des Flurstückes 76/7, 76/16 und 76/17 bzw. 2-Änderung des Bebauungs- Planes D47A.</p> <p>Es mag sein, dass die vorgesehene Bebauung einen städtebaulichen Nutzen darstellt -- wir sehen eine massige Bebauung eines relativ kleinen Grundstückes (-1069 qm ohne Straßenfläche) mit einer GRZ von 1,2. Für die</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bereits im Ursprungsplan von 1973 war der Änderungsbereich als bebaubare Fläche für eine gewerbliche Nutzung festgesetzt worden. D.h., auf dem Grundstück sind bauliche Maßnahmen zulässig. Durch die vorliegende Änderung wird</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Anwohner dieser „Wohnstraße“ mit insgesamt 8-Einfamilien-Wohnhäusern bedeutet diese eine Baumaßnahme eine sehr starke Mehrbelastung durch den an-und abfließenden Verkehr / Verkehrslärm. Dieser entsteht nicht nur durch die neuen Bewohner mit jeweils 1-2 Fahrzeugen, sondern zusätzlich durch Besucher und Lieferanten. Hierdurch wird der Charakter der privaten Straße erheblich gestört, der Wohnwert verringert und in Mitleidenschaft gezogen.</p> <p>Der Wert der Häuser wird durch diesen Eingriff verringert.</p>	<p>die zulässige Nutzung von einer gewerblichen Nutzung in eine gemischte Nutzung herabgestuft. Die im Plan festgesetzten städtebaulichen Verdichtungswerte (Grundflächenzahl, Geschossigkeit etc.) wurden aus dem Ursprungsplan übernommen. D.h. der geplante Baukörper wäre schon zurzeit zulässig, lediglich die Nutzung des Baukörpers wurde zurückgestuft in eine gemischte Nutzung.</p> <p>Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die nördliche Anbindung der Straße Fuchsgang an die Auricher Straße, somit sind nur zwei Grundstücke im Einmündungsbereich durch die Erschließung betroffen. Eine starke Mehrbelastung der weiteren Grundstücke in der Straße Fuchsgang durch künftigen Anliegerverkehr wird daher nicht gesehen.</p> <p>Die §§ 39 bis 44 des BauGB regeln abschließend durch Bauleitplanung ausgelöste entschädigungsrechtliche Fragen. Das sog. Planungsschadensrecht setzt voraus, dass den Grundstückseigentümern ein Wertverlust infolge einer planerischen Festsetzung entsteht, die ihr Grundstück <u>unmittelbar</u> betrifft. Für diese Fälle gibt es im BauGB entsprechende Entschädigungsverfahren, nicht aber für solche Fälle, in denen durch Entwicklungen auf Nachbargrundstücken lediglich eine mittelbare (vermeintliche) Beeinträchtigung entsteht – der Gesetzgeber geht davon aus, dass solche Entwicklungen auf Nachbargrundstücken in jenen Fällen, in denen sie mit geltendem Recht vereinbar sind, hinzunehmen sind oder aber umgekehrt (also wenn sie nicht rechtmäßig sind) schlicht unzulässig sind. Es ist vorliegend nicht erkennbar, dass durch die Planung auf den Nachbargrundstücken unzulässige Entwicklungen ermöglicht würden. Das Planungsschadensrecht greift</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Durch diese neue Bebauung wird die Zahl der WE quasi verdoppelt. Das kann keine angepasste Beplanung im Sinne des § 34 sein.</p> <p>Im B-Plan D47a vom 24.08.1973 sind das Molkereigelände und das jetzt betroffene Grundstück mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,2 ausgewiesen. In der Änderung sind eine GRZ von 1,2 und eine GFZ von 0,6 ausgewiesen. Die umliegende Bebauung weist Werte von GRZ 0,3 und GFZ 0,3 aus, selbst das Mehrfam.-Wohnhaus an der Auricher Str. hat ein GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6. Hier ist eindeutig zu Gunsten der Gewinnmaximierung und zum Nachteil der restlichen Anwohner des Fuchsganges entschieden worden. Eine nachvollziehbare, ausgewogene Mittelung wäre die alte GRZ 0,8 (1973) und eine GFZ 0,6 (Mehrfam.-Wohnhaus Auricher Str. 145-149).</p> <p>Am stärksten betroffen -von dem Neubau selbst- ist der Besitzer des Flurstückes 76/10 + 76/11. Er hat gefühlte 3-Vollgeschosse in 4,00m Grenzab-</p>	<p>demnach nicht, Anspruch auf Entschädigung kann nicht begründet werden.</p> <p>Der § 34 BauGB regelt Vorhaben der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und gilt nicht für Bebauungspläne. Trotzdem sind auch im Bauleitplanverfahren gemäß § 1 BauGB die öffentlichen und privaten Belange zu berücksichtigen. Die Stadt Emden ist der Auffassung, dass durch vorliegende Planungen eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung der Flächen zwischen dem Nahversorgungszentrum „Alte Molkerei“ und der vorhandenen Wohnbebauung im innerstädtischen Bereich erfolgt.</p> <p>Wie aus der Legende zum Bebauungsplan und der Begründung zu erkennen ist, liegt ein redaktioneller Fehler der Bezeichnung der zulässigen Grund- und Geschossfläche im sogenannten Bauteppich in der Planzeichnung vor. Die zulässige Grundfläche wurde im Änderungsbereich mit 0,6 und die zulässige Geschossfläche mit 1,2 festgesetzt. Somit erfolgt wie in der nebengenannten Einwendung gefordert eine Reduzierung der überbaubaren Fläche in Abstimmung mit der umliegenden Bestandsbebauung.</p> <p>Bereits im Ursprungsplan von 1973 war der Änderungsbereich als überbaubare Fläche festgesetzt, d. h., dass damals wie heute ein Gebäudekörper im gesetzlich</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>stand -- das bedeutet eine ca. 9,00m hohe Wand. Durch die rückwärtigen Balkone ist die Intimsphäre des Nachbarn im Fuchsgang 6 sehr stark gestört - wenn nicht aufgehoben. So etwas darf nicht sein.</p> <p>Wird die 2/3-Fläche des 2.OG eingehalten? Das Dachgeschoss erscheint so riesig!"</p> <p>Im Jahre 1962 gaben sich die damaligen Anrainer der Privatstraße - Fuchsgang das gegenseitige Überwegungsrecht „ zum Gehen und Fahren mit Wagen, Pferdegespannen, Fahrrädern und Kraftfahrzeugen bis 2 to".</p> <p>Ebenso verhält es sich mit der Dienstbarkeit gegenüber der Stadt Emden mit dem Leitungsrecht.</p> <p>Wenn jetzt ein neuer Anlieger / Käufer einen so großen Eingriff in die Struktur der kleinteiligen Wohnsiedlung vornimmt, hat er n.u.M. seine Vorhaben mit den betroffenen Anliegern abzuklären. Wie stellt er sich die Beschickung der Baustelle vor, wie ist die Ver- und Entsorgung geplant? Wie wirken sich der zusätzliche Verkehr und die Parkplatzsituation auf den Fuchsgang aus, zumal der vordere Teil der „Änderungsfläche" schon abgetrennt und gewerblich (DAS BOOT) genutzt wird und die schon jetzt zu we-</p>	<p>zulässigen Grenzabstand errichtet werden kann. Durch die vorliegende Änderung wird lediglich die zulässige Nutzung von gewerblichen in eine gemischte Nutzung herabgestuft. Somit werden durch die vorliegende Planung keine neuen städtebaulichen Tatbestände geschaffen.</p> <p>Die Prüfung der ordnungsgemäßen Bebauung obliegt der Stadt Emden im Baugenehmigungsverfahren, dies umfasst auch die Prüfung der zulässigen Geschossigkeit.</p> <p>Der Vorhabenträger ist Eigentümer eines Teils der Verkehrsflächen der Straße Fuchsgang. Diese Verkehrsflächen werden auch zukünftig der Erschließung der vorhandenen Wohnbebauung dienen.</p> <p>s.o.</p> <p>Die Erschließung erfolgt, wie oben angemerkt, über die vom Vorhabenträger erworbene Verkehrsfläche der Straße Fuchsgang mit Anbindung an die Auricher Straße. Die erforderlichen Einstell- und Parkplätze sollen auf dem Grundstück des Vorhabenträgers erstellt werden.</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>nig Parkplätze haben?</p> <p>Viele Fragen sind offen.</p> <p>Wir erheben Einspruch gegen die II. Änderung des B-Planes D47A mit der angestrebten / ausgewiesenen Bebauung.</p> <p>Emden, den</p> <p>Fuchsgang 6, Flurstück 76/10,76/11,76/13,76/14 Herr Gerhards</p> <p>Fuchsgang 8, Erben Oltmanns Flur 76/22,76/19,76/21 Johann Oltmanns Inge Oltmanns</p> <p>Fuchsgang 10, Flurstück 76/26,76/27,76/31 Ehel. Janssen</p> <p>Fuchsgang 12, Flurstück 76/35,76/34,76/36 Ehel. Minderjahn</p> <p>Fuchsgang 14, Flurstück 76/44,76/45 Ehel. Dirks</p> <p>Fuchsgang 18, Flurstück 76/56,76/52 Ehel. Heuermann</p> <p>Fuchsgang 20, Flurstück 76/56,76/57,75/3,75/4 M. Boekhoff, I. Peters</p>	