

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und des § 12 Abs. 3 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit gültigen Fassung i.V. mit § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz in der zur Zeit gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Emden den Bebauungsplan Nr. D 146, Abschnitt II, 3. Änderung „Eisenbahndock“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Emden,

B. Bornemann
Oberbürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Gem. :Flur :Maßstab: 1 : 1000

Die öffentliche Wiedergabe von Angabe des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist ohne Erlaubnis der Behörde für G L L nur für kommunale Körperschaften im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung zur Bereitstellung eigener Informationen an dritte gestattet (§ 5 Abs. 3 Satz 2 Nr.2 des Niedersächsischen Gesetzes über Vermessungswesen, NVermG, vom 12. Dezember 2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5).

Hierzu gehört auch die Veröffentlichung von Bauleitplänen. Öffentliche Wiedergaben sind der zuständigen Behörde für G L L mitzuteilen (§ 5 Abs. 3 Satz 3 NVermG). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Jever,

Dipl.-Ing. J. Vredenberg, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. D 146, Abschnitt II, 3. Änderung „Eisenbahndock“, wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg,

Unterschrift

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Emden hat in seiner Sitzung am 04.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. D 146, Abschnitt II, 3. Änderung „Eisenbahndock“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am öffentlich bekannt gemacht worden.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Emden hat in seiner Sitzung am 22.10.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. D 146, Abschnitt II, 3. Änderung „Eisenbahndock“ zugestimmt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am öffentlich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. D 146, Abschnitt II, 3. Änderung „Eisenbahndock“ und der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.11.2018 bis 31.12.2018, erneut vom 23.01.2019 bis zum 06.03.2019 und (verkürzt) vom 15.04.2019 bis zum 30.04.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Emden hat den Bebauungsplan Nr. D 146, Abschnitt II, 3. Änderung „Eisenbahndock“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Emden,

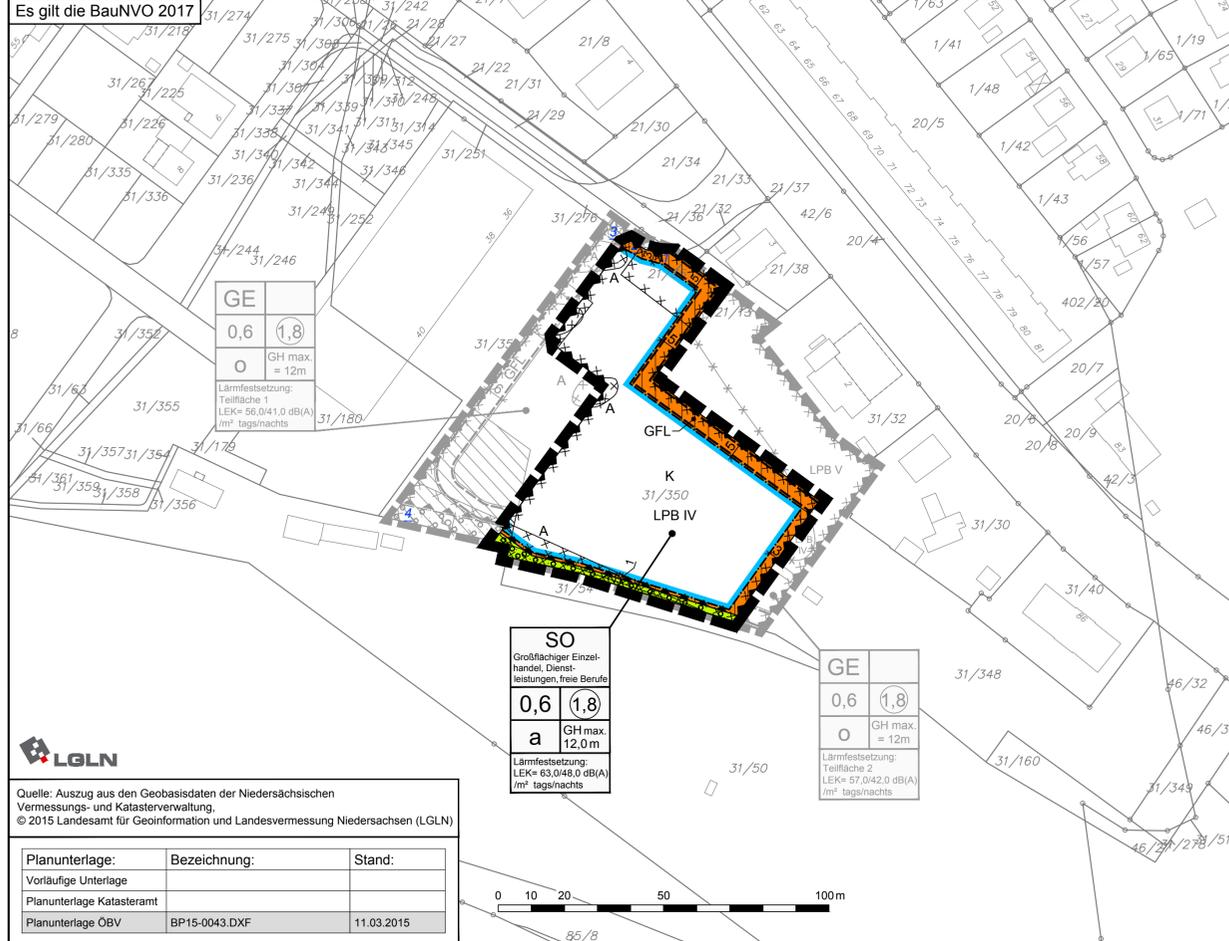
B. Bornemann
Oberbürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. D 146, Abschnitt II, 3. Änderung „Eisenbahndock“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Aurich und die Stadt Emden bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Emden,

B. Bornemann
Oberbürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel, Dienstleistungen, freie Berufe
- Maß der baulichen Nutzung**
 Geschossflächenzahl
 Grundflächenzahl
GH max. 12,0m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 Abweichende Bauweise
 Baugrenze
 überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche
- Grünflächen**
 Private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Sonstige Planzeichen**
 mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger
 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind: Kampfmittel
 Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
LEK=63,0/48,0 dB(A)/m²
 Lärmpegelbereich
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahme

- Gewidmete Bahnanlage, bahnbetrieblich notwendige Erschließungsflächen der Deutschen Bahn AG

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2016 (Nds. GVBl. S. 226)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenvorordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Textliche Festsetzungen

- Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel, Dienstleistungen, freie Berufe“**
1.1. Folgende Einzelhandelsnutzungen sind zulässig:
 - ein Lebensmittel-discounter mit max. 1.300 m² Verkaufsfläche
- Höhe baulicher Anlagen**
Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO darf die Gebäudehöhe die in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung festgelegten Gebäudehöhen nicht überschreiten.
Untere Begrenzung für die Bemessung der Gebäudehöhe ist der dem Baugrundstück am nächsten gelegene Punkt der Straße „Am Südbahnhof“.
- Stellplätze**
Im Sondergebiet sind Stellplätze auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
Bei der Anlage von Stellplätzen ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB pro 6 Stellplätze ein Baum mit einem Stammumfang von 12-14 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume können in die Stellplatzanlagen integriert oder randlich angeordnet werden.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata "Pauli's Scarlet"	Rotdorn
Pyrus calleryana "Chanticleer"	Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus intermedia "Brouwers"	Mehlbere
Tilia cordata	Winterlinde

Auf der privaten Grünfläche sind gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB zur Entwicklung eines Siedlungsrandes Laub-Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze haben dem Merkblatt über die Pflanzabstände vom Gleis bei der Bepflanzung von Bahnanlagen zu entsprechen. Geeignete Arten sind:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Amelanchier lamarkii	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Röter Hartnigel
Crataegus oxyacantha	Zweigriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Ohrchenweide
Salix cinerea	Grauweide
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
- Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen**
Innerhalb der Flächen mit Kampfmittelverdacht (Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind: Kampfmittel) ist vor Eingriffen in den Untergrund eine Überprüfung gemäß Arbeitsanweisung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Niedersachsen vorzunehmen. Im Fall einer geplanten Tiefgründung ist eine Bohrlochsondierung am jeweiligen Ansatzpunkt des Rammpfahles vorzunehmen. Bei der Anlage von befestigten Flächen ohne Tiefgründung (z.B. Parkplätze, Gehwege) ist eine bauleitende Kampfmittelräumung erforderlich (lagenweiser Bodenabtrag mit anschließender Sondierung).
- Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm**
 - Innerhalb der als Sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzten Fläche sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die folgenden Lärmemissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

LeK, tags:	63 dB(A)
LeK, nachts:	48 dB(A)
 - Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in Hinblick auf das nächstgelegene Allgemeine Wohngebiet und Mischgebiet im Bereich des Bebauungsplanes Nr. D 146 – Abschnitt I „Eisenbahndock“ der Stadt Emden die folgenden Zusatzkontingente zulässig:

LeK, tags:	3 dB(A)
LeK, nachts:	3 dB(A)

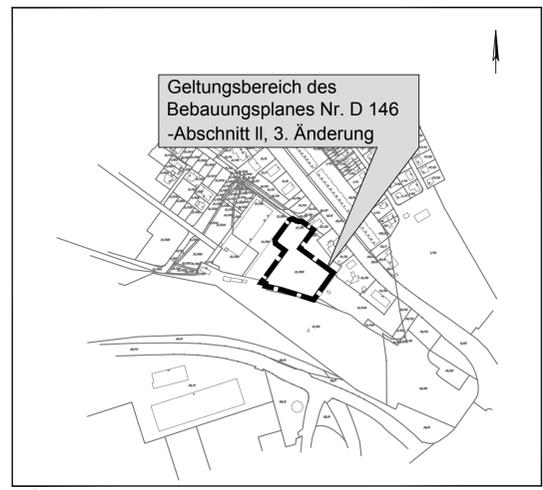
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.
 - Schallschutz von Aufenthaltsräumen
Im Plangebiet sind für Neubauten bzw. genehmigungspflichtige Änderungen von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer) einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Büroräume u. ä.
IV	Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a in dB = 70 dB

Abweichungen von den Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind zulässig, wenn im Einzelfall der Nachweis über die Gewährleistung gesunder Aufenthaltsverhältnisse für schützenswerte Räume erbracht wird.
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Hinweise

Rechtsverbindliche Pläne
Mit Rechtskraft dieser 3. Änderung treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. D 146, Abschnitt II im Überschneidungsbereich außer Kraft.
Bodenfunde / Denkmalschutz
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können unter anderem sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Erdarbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Absatz 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.
Schutzbestimmungen / Leitungen
Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Jeder Unternehmer hat sich darüber hinaus vor Beginn der Ausbauarbeiten bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.
DIN-Normen und technische Regelwerke
Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Stadt Emden während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

NWP Planungsgesellschaft mbH Gesellschaft für städtische Planung und Entwicklung		Emdenweg 1 Telefon 0441 97174-0 26121 Oldenburg Telefon 0441 97174-75 Nachstr. 2007 E-Mail: info@nwp.de 2600 Oldenburg Internet: www.nwp.de									
Bauleitplanung		Freiraumplanung		Hochbauplanung		Raumordnung		Stadtsanierung		Verkehrsplanung	
Projekt										Maßstab	
Bebauungsplan Nr. D 146 – Abschnitt II, 3. Änderung "Eisenbahndock"										1:1000	
Bauherr/Auftraggeber										Blattnummer	
				Sichtvermerk FD Leiter		Planungsstand: Mai 2019					
Mai 2019		A. Taudien		00.00.2000		Name				Ablage unter	
Gezeichnet				Sichtvermerk Stadtbaurat							
Mai 2019		M. Witting		00.00.2000		Name					
Frickensteinplatz 2 26721 Emden											
Fon: 0 49 21/87-14 21			Fax: 0 49 21/87-12 23			Mail: stadtplanung@emden.de					