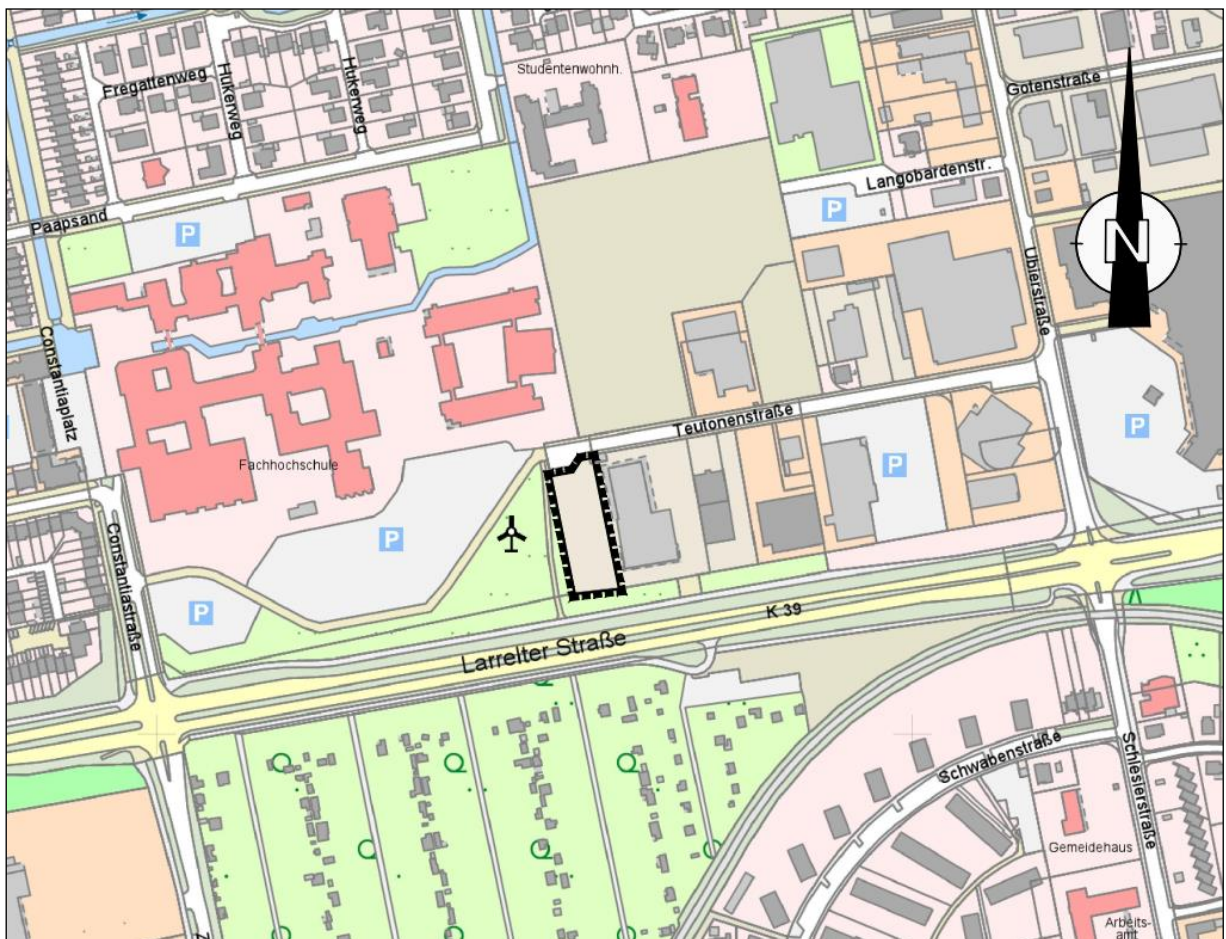


**Satzung
gem. § 10 Abs. 1 BauGB**

Bebauungsplan Nr. D 160 Abschnitt I
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

**STADTTEIL Constantia
„Larrelter Straße“**

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

27.04.2020



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	GELTUNGSBEREICH	4
3	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	5
I.3.1	Flächennutzungsplan	5
I.3.2	Bebauungsplanung.....	6
I.3.3	Fachplanungen	7
I.3.4	EU-Richtlinien zum Umweltschutz / UVPG	10
II	<u>BESTANDSAUFNAHME (BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG).....</u>	<u>12</u>
1	NUTZUNGEN UND EINFLÜSSE	12
II.1.1	Gebietscharakteristik; Prägung	12
II.1.2	Äussere verkehrliche Erschliessung.....	13
II.1.3	Ver- und Entsorgung; sonstige techn. Infrastruktur.....	13
II.1.4	Emissionen / Immissionen	13
III	<u>PLANUNG (AUSWIRKUNGEN; MASSNAHMEN).....</u>	<u>14</u>
1	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	14
III.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	14
III.1.2	Sonstige Festsetzungen	15
III.1.3	Örtliche Bauvorschriften	16
III.1.4	Innere verkehrliche Erschliessung	16
III.1.5	Ver- und Entsorgung; sonstige techn. Infrastruktur.....	17
IV	<u>BELANGE VON NATUR, LANDSCHAFT UND UMWELT</u>	<u>17</u>
V	<u>SONSTIGE PLANUNGS-/ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE</u>	<u>25</u>
V.1.1	Flächenbilanzierung	25
V.1.2	Städtebauliche Kalkulation	25
V.1.3	Umsetzung; Realisierung	25
VI	<u>VERFAHRENSVERMERKE</u>	<u>26</u>

Anlagen:

- Artenschutzrechtliche Fachbeitrag zum geplanten Neubauvorhaben , Kalberlah-Bodenbiologie, Emden, vom 02.08.2019
- Geotechnischer Bericht, Baugrund Ammerland GmbH, Saterland, vom 31.07.2019
- Schalltechnischer Bericht Nr. LL14855-/01, Lingen, vom 31.07.2019
- Luftbildauswertung, LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst, vom 12.12.2019



I RAHMENBEDINGUNGEN

1 ANLASS DER PLANUNG UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

Mit der vorliegenden Planung wird die städtebauliche Zielsetzung verfolgt, eine Neuordnung einer bisher mindergenutzten gewerblichen Grundstücksfläche nördlich der „Larrelter Straße“ angrenzend vorzubereiten. Konkreter Anlass sind die Planungen der Gebrüder Schwarte Immobilien GmbH & Co.KG für den Neubau einer Waschhalle zu Pflege von Kundenfahrzeugen sowie die Realisierung eines Reststofflagers und Flächen für die Fahrzeugaufbereitung.

Bei dem geplanten Reststofflager handelt es sich um eingehauste Unterstellmöglichkeiten von Wertstoffbehältern, in denen Altmaterial gesammelt wird. Hierbei wird das Material ausschließlich in ordnungsgemäßen Behältern gesammelt, so dass keine offene Lagerung erfolgt. Mit der Planung wird die Möglichkeit geschaffen die Wertstoffbehälter zentral in einem Gebäude abzustellen.

Die geplanten Vorhaben dienen der Erweiterung der Serviceangebote des ortsansässigen Autohauses und gewährleisten der nachhaltigen Standortsicherung.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt befindet sich das Plangebiet innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplans D 91, der für das Plangebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt, in dem ausschließlich Abstellflächen und Lager zulässig sind. Entsprechend dieser Festsetzungen können die geplanten Vorhaben nicht umgesetzt werden.

Vor diesem Hintergrund wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. D 160 Abschnitt I die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung der geplanten Betriebserweiterung geschaffen.

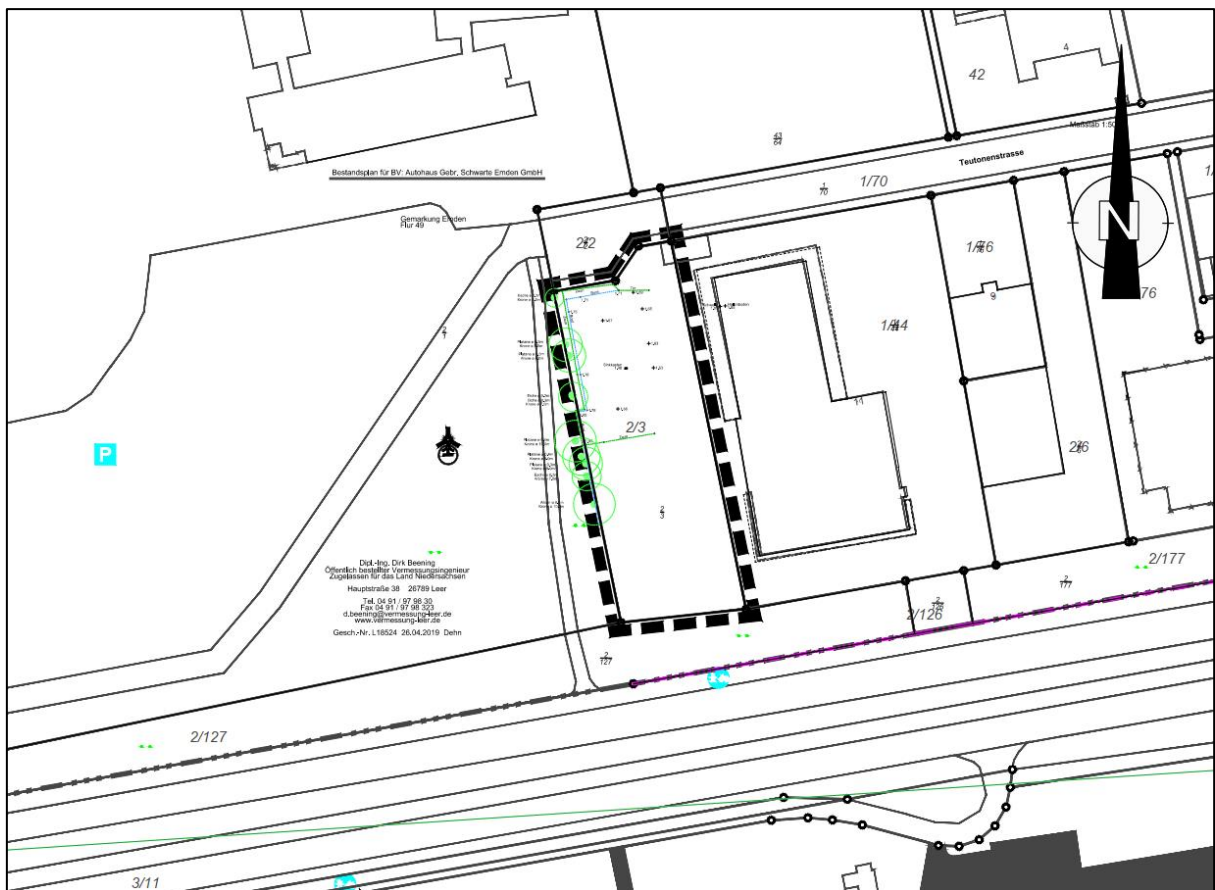


2 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. D 160 Abschnitt I umfasst eine Fläche von rd. 2.529 m² im Stadtteil Constantia und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Teutonenstraße (südliche Straßenbegrenzungslinie)
- im Osten: durch private Gewerbegrundstücke
- im Süden: durch die Larrelder Straße (Verkehrsgrün)
- im Westen: durch die Grundstücksflächen der Fachhochschule

Die genaue Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.



3 ÜBERGEORDNETE VORGABEN

I.3.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Für die kreisfreie Stadt Emden besteht gem. § 5 Abs. 2 NROG kein Regionales Raumordnungsprogramm. Daher ist für die übergeordnete städtebauliche Entwicklung der Flächennutzungsplan maßgebend.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der vorliegende Bebauungsplan Nr. D 160 Abschnitt I aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Stadt Emden wird das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Fachhochschule (FHS) dargestellt. Die unmittelbar östlich angrenzenden Flächen werden als gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt.

Künftig soll im Bebauungsplan die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) erfolgen.

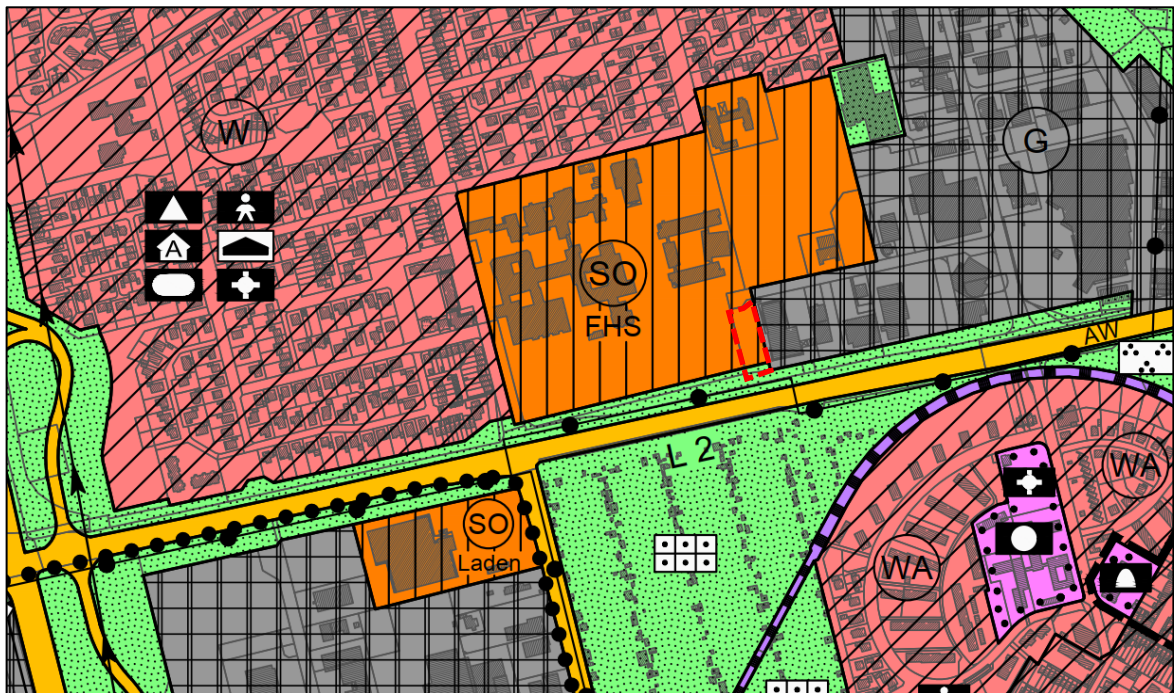


Abbildung: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Emden

Trotz der Abweichung vom gültigen Flächennutzungsplan ist eine Planänderung nicht erforderlich. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ermöglicht, bevor der Flächennutzungsplan geändert wurde. Da es sich im vorliegenden Fall um die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne der Innenentwicklung handelt, ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Die Stadt Emden wird zeitgleich mit der Bebauungsplanaufstellung eine Berichtigung des Flächennutzungsplans durchführen.

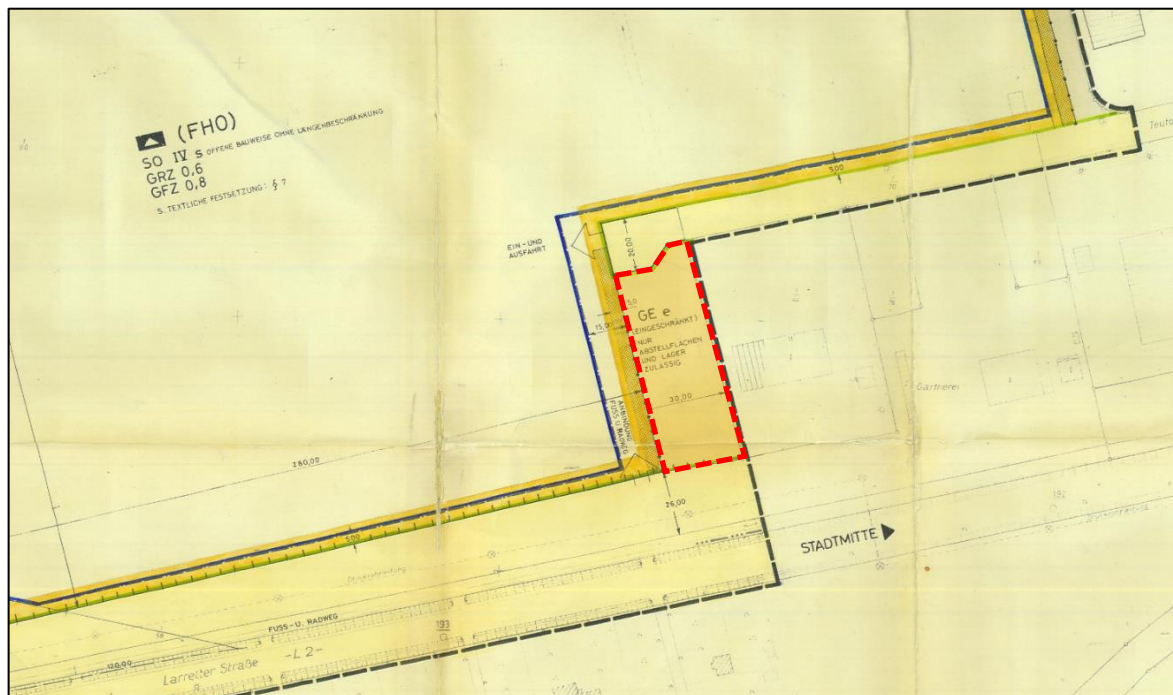
I.3.2 BEBAUUNGSPLANUNG

Der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung befindet sich innerhalb des Bebauungsplans Nr. D 91, der seit dem 06.11.1979 rechtsverbindlich ist.

Aufgrund der geplanten Neuordnung des östlich angrenzenden Standortes Westcenter wurde für diesen Bereich eine Veränderungssperre sowie ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan D160 gefasst. Der vorliegende Bebauungsplan fällt ebenfalls in den Geltungsbereich der Veränderungssperre und des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. D 160. Mit der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. D 160 Abschnitt I werden die vorherigen Festsetzungen aufgehoben.

Für das Plangebiet ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Weitere Festsetzung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden nicht getroffen. Der gesamte Grundstücksbereich wird als nicht-überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, auf der ausschließlich Abstellflächen und Lager zulässig sind.

Innerhalb des unmittelbar östlich angrenzenden Gewerbegebiets (GE) des Bebauungsplan Nr. D 48 B wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 bei max. III Vollgeschossen festgesetzt.



Ausschnitt aus dem geltenden Bebauungsplan D 91 (mit Darstellung des Plangebietes)

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. D 160 Abschnitt I werden die bestehenden Festsetzungen überplant, um entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung eine Arrondierung des östlich angrenzenden Gewerbegebietes zu erzielen.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Nr. D 160 Abschnitt I treten mit deren Rechtskrafterlangung alle Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.

I.3.3 FACHPLANUNGEN

Altlastenverdacht

Innerhalb des Plangebiets wurden die Böden vielfach anthropogen überprägt. Das Plangebiet wird bereits gewerblich genutzt. Auch zukünftig wird eine gewerbliche Nutzung innerhalb des Plangebietes erfolgen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine Wohnnutzung ausgeschlossen.

Das Plangebiet ist eine Teilfläche des Altstandortes eines Autohauses mit Kfz-Werkstatt (Kenn-Nr. 717). Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Eignung des Baugrunds entsprechend § 13 NBauO abschließen nachzuweisen. Dieser Hinweis wird als Kennzeichnung aufgenommen.

Im Rahmen des erstellten Geotechnischen Bereiches (Anlage: Geotechnischer Bericht, Baugrund Ammerland GmbH, Saterland, vom 31.07.2019) sind die aufgefüllten oberen Sande als unbelastet, LAGA Z 0, Einbauklasse 0 zu beurteilen.

Die untere Auffüllung ist aufgrund des Bleigehaltes mit 47 mg/kg TS in die Einbauklasse 1, LAGA Z 1 einzustufen. Das Material kann grundsätzlich wie vorliegend im Unterbau von Straßen eingebaut werden. Zum Grundwasserspiegel muss ein entsprechender Abstand (> 1,0 m), oder eine natürliche Barriere vorliegen. Weitere Hinweise und Vorschriften, die auch entsprechend am Einbauort geprüft werden müssen, liefert die LAGA (Mitteilung 20).

Kampfmittel

Im Rahmen der Planung wurde eine Auswertung der alliierten Luftbilder beim Kampfmittelbeseitigungsdienst beauftragt.

Im Ergebnis besteht nach durchgeführter Luftbildauswertung vom 12.12.2019 (Ergebniskarte BA- 2019-02273, siehe Anlage) ein begründeter Verdacht auf Kampfmitteln im gesamten überplanten Bereich, für den weitere Sondierungen empfohlen werden.

Für das gesamte Plangebiet erfolgt eine zeichnerische Kennzeichnung als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind: Kampfmittel (K):

Für die gekennzeichneten Flächen besteht der begründete Verdacht auf Kampfmittel. Gem. § 3 und 13 NBauO ist im Vorfeld von Eingriffen in den Untergrund der Kampfmittelverdacht abschließend auszuräumen.



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 Gefahrenerforschung entsprechend der Arbeitsanweisung für Arbeiten der Kampfmittelbeseitigung in Niedersachsen durchzuführen.

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.: 0511/30245500).

Für das weitere Verfahren wurde eine Luftbildauswertung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst beauftragt.

Bodenfunde

Das Plangebiet liegt nicht in einer archäologischen Verdachtsfläche. Bodenfunde sind jedoch nicht auszuschließen. Es wird auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz in seiner aktuell gültigen Fassung hingewiesen. § 14 Bodenfunde besagt:

- 1. Wer in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), hat dies unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz) anzuzeigen. Anzeigepflichtig sind auch der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, sowie der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks. Die Anzeige eines Pflichtigen befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Leiter oder den Unternehmer der Arbeiten befreit.*
- 2. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*
- 3. Die zuständige staatliche Denkmalbehörde und ihre Beauftragten sind berechtigt, den Bodenfund zu bergen und die notwendigen Maßnahmen zur Klärung der Fundumstände sowie zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodenfunde durchzuführen.*



4. Die Absätze 2 und 3 gelten nicht bei genehmigten Ausgrabungen (§ 12) und bei Arbeiten, die unter Verantwortung einer staatlichen Denkmalbehörde stattfinden. Die Denkmalschutzbehörde kann jedoch durch Auflagen in der Grabungsgenehmigung die Vorschriften für anwendbar erklären.

Sulfatsaure Böden

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein Geotechnischer Bericht beauftragt (Anlage: Geotechnischer Bericht, Baugrund Ammerland GmbH, Saterland, vom 31.07.2019). Im Ergebnis liegen keine Anzeichen für ein Versauerungspotential der Böden vor. Daher besteht hier kein weiterer Handlungsbedarf.

Denkmalschutz und Archäologie

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Bereiches, in dem archäologische Bodenfunde nicht ausgeschlossen werden können.

Es wird auf das Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderungen vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135) §§ 2, 6, 13 und 14 hingewiesen, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. D 160 Abschnitt I zu beachten wären, sind nicht bekannt.



I.3.4 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 Abs. 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 Abs. 8 BauGB). Für Satzungen nach § 34 Abs. 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 Abs. 3 BauGB)

Diese Ausnahme ergibt sich aus § 13 Abs. 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 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) oder nicht FFH bzw. Vogelschutzgebiete erheblich beeinträchtigen (§ 13 Abs. 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 m² 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 wird ein urban geprägter Siedlungsbereich, direkt angrenzend an der stark frequentierten Larrelter Straße, überplant. Das Plangebiet ist allseitig von einer Bebauung umgeben und vollständig von der freien unbelasteten Landschaft abgeschnitten. Der Bebauungsplan Nr. D 160 Abschnitt I dient somit 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. Unabhängig von den Regelungen des § 13a BauGB gilt § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB „Umweltbelange in der Abwägung“ uneingeschränkt weiter. Daher sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen. Dies erfolgt im Kapitel „Belange von Natur, Landschaft und Umwelt“.



II BESTANDSAUFNAHME (BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG)

1 NUTZUNGEN UND EINFLÜSSE

II.1.1 GEBIETSCHARAKTERISTIK; PRÄGUNG

Das Plangebiet liegt im Emdener Stadtteil Constantia und wird über die nördlich angrenzende „Teutonenstraße“ erschlossen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird das Plangebiet bereits gewerblich als Stellfläche für das angrenzende Autohaus (Gebrüder Schwarte Emden GmbH & Co.KG) genutzt. Im südlichen Bereich des Plangebietes verläuft die stark frequentierte Larrelter Straße. Die umliegenden Bereiche bestehen aus gewerblichen Nutzungen sowie der Fachhochschule Emden. Insgesamt wird die Umgebung durch eine großvolumige Bebauung geprägt.



Abbildung: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplans

II.1.2 ÄUSSERE VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die „Teutonenstraße“.

Entsprechend der Gebietsprägung ist die Erschließungsstraße ausreichend dimensioniert. Weitere Erschließungs- und Straßenbaumaßnahmen werden nicht benötigt.

II.1.3 VER- UND ENTSORGUNG; SONSTIGE TECHN. INFRASTRUKTUR

Da es sich bei der vorliegenden Planung um die Neuordnung eines bestehenden Gewerbegebietes handelt, sind alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen bereits in unmittelbarer Nähe vorhanden.

II.1.4 EMISSIONEN / IMMISSIONEN

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein Schalltechnisches Gutachten beauftragt (Anlage: Schalltechnischer Bericht Nr. LL14855-/01, Lingen, vom 31.07.2019).

Hierbei werden die Lärmbelastungen durch die Errichtung und Inbetriebnahme einer Autowaschanlage mit Vorplatz untersucht. Die Berechnungsergebnisse kommen zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte durch den Betrieb der geplanten Autowaschanlage am Immissionspunkt der Fachhochschule um 10 dB unterschritten werden. Entsprechend der TA-Lärm befindet sich die Fachhochschule nicht im schalltechnischen Einwirkungsbereich des geplanten Vorhabens. Folglich entfällt eine Berücksichtigung der Vorbelastung durch weitere Gewerbebetriebe und der angrenzenden Windkraftanlage.

Im Rahmen dieser Bauleitplanung sind daher keine Festsetzungen zum aktiven oder passiven Schallschutz erforderlich.



III PLANUNG (AUSWIRKUNGEN; MASSNAHMEN)

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

III.1.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung erfolgt mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. D 160 Abschnitt I die planungsrechtliche Voraussetzung für die Arrondierung des bestehenden Gewerbegebiets einschließlich einer baulichen Erweiterung. Dieser Bereich wird entsprechend des östlich angrenzenden Gewerbegebiets ebenfalls als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Zur Absicherung des Gewerbegebietes wird die folgende Textliche Festsetzung aufgenommen:

Innerhalb des Plangebietes wird gem. § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Gem. § 1 Abs. 5 der BauNVO werden die folgenden Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO ausgeschlossen:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Weiterhin werden innerhalb des Gewerbegebietes Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen.

Weiterhin werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne der § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.

Die Unterbringung von Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO entspricht nicht der städtebaulichen Zielsetzung von einer Bereitstellung von Bauflächen für produzierende oder verarbeitende Betriebe. Weiterhin besteht für diese Vorhaben kein Bedarf.

Innerhalb des Änderungsbereiches werden Festsetzungen zur Einzelhandelsnutzung aufgenommen, die den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Emden entsprechen.

Die Stadt Emden verfolgt das Ziel, die Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten sowie nahversorgungsrelevanten Sortimenten, grundsätzlich im Zentralen Versorgungsbereich zu konzentrieren, um die Zentralität und damit den verkehrsgünstigen zentralen Versorgungsschwerpunkt zu erhalten und weiter zu entwickeln. Aufgrund der Gebietsfestsetzung eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO ist die Zulässigkeit von



großflächigen Einzelhandel innerhalb des Plangebietes nicht gegeben.

Zur Steuerung von Einzelhandelseinrichtungen, die mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche nicht der Großflächigkeit unterliegen, wird eine textliche Festsetzungen aufgenommen, die eine Einzelhandelsnutzung ausschließt.

Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich an einer optimalen Grundstücksausnutzung und werden im westlichen Bereich bis an die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches herangezogen. Die Möglichkeit einer Grenzbebauung wird hierbei im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Entsprechend ist im Falle einer Grenzbebauung eine Baulast auf den Nachbargrundstück nachzuweisen.

Es werden für das Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Ferner wird die Anzahl der max. zulässigen Anzahl der Vollgeschosse auf I begrenzt und eine max. zulässige Firsthöhe von 6,00 m festgesetzt.

Zur weiteren Konkretisierung wird die folgende Festsetzung aufgenommen:

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebiet (GE) wird eine Gebäudehöhe (GH) von 6.00 m als Höchstmaß festgesetzt. Als Gebäudehöhe gilt das Maß von Oberkante des nächstgelegenen Kanalschachtdeckels und der Oberkante des Gebäudes.

III.1.2 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Innerhalb des Plangebietes werden Nebenanlagen in Form von freistehenden Werbeanlagen ausgeschlossen.

Diese Festsetzung dient der Verkehrssicherheit im Bereich der Larrelter Straße, um eine Blendwirkung und Ablenkung der Verkehrsteilnehmer auszuschließen.

Im Plangebiet soll die Realisierung von Werbeanlagen verhindert werden, die überdimensioniert, aufdringlich oder visuell beeinträchtigend wirken und so das Erscheinungsbild der Einzelgebäude sowie des Gewerbegebiets insgesamt nachhaltig schädigen können. Für den am Gebiet vorbeifahrenden Betrachter soll das geordnete Bild der gewerblichen Nutzungen und Betriebsstätten in Erscheinung treten, ohne dass der Raum durch Werbeanlagen überformt wird.



III.1.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Mit der Vermeidung von stark reflektierenden und transparenten Flächen mit hoher Durchsicht wird dem Schutz wildlebender Vögel entsprochen und nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt reduziert.

Weiterhin wird mit der Festsetzung dem Schutz von Fledermäusen entsprochen (Artenschutzrechtliche Fachbeitrag zum geplanten Neubauvorhaben, Kalberlah-Bodenbiologie, Emden, vom 02.08.2019).

Die Festsetzung zur Verwendung insektenfreundlicher und abstrahlungsarmer Leuchtmittel erfolgt zur Minimierung von Störwirkungen im Schutzgut Arten und Biotope (Störwirkung nachtaktiver Insekten).

Darüber hinaus wird die folgende örtliche Bauvorschrift aufgenommen:

Vogel- und Insektenschutz

Stark reflektierende und transparente Flächen mit hoher Durchsicht an den Fassaden sind zu vermeiden. Anstelle von reflektierenden Glasflächen und Metallelementen sind Glasflächen mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 % flächigen Markierungen habtransparente Materialien oder vorgehängte eingelegte Raster / Sprossen zu verwenden.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind mit entspiegelten Oberflächen auszustatten (max. 6 % Reflexion polarisierten Lichts).

Für Leuchten, die für die Außenbeleuchtung sowie in den Verkehrsflächen eingesetzt werden, sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z. B. LED- und Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden. Abstrahlungen in die freie Landschaft sind durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

III.1.4 INNERE VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Für die innere Erschließung des Plangebiets werden keine öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Das Plangebiet wird über die „Teutonenstraße“ ausreichend erschlossen.



III.1.5 VER- UND ENTSORGUNG; SONSTIGE TECHN. INFRASTRUKTUR

Ein Konzept für die Entsorgung von Ab- und Oberflächenwasser wird im Zuge der Tief- und Ausbauplanung erstellt und die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen/Erlaubnisse werden eingeholt.

Im Rahmen der weiteren Tief- und Ausbauplanung wird ein Entwässerungskonzept für Schmutz- und Oberflächenwasser erstellt. Hierbei ist eine Drosselspende (Regenwasser) von 2,0 l/s ha einzuhalten. Ggf. ist eine Regenwasserrückhaltung auf dem eigenen Grundstück erforderlich.

Für den Betrieb eines Abscheiders der Waschanlage ist eine Genehmigung gem. § 58 WHG erforderlich. Diese wird bei der Unteren Wasserbehörde beantragt.

Das Entwässerungskonzept ist mit dem BEE und ggf. mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

IV BELANGE VON NATUR, LANDSCHAFT UND UMWELT

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Dies hat keinen Einfluss auf die Maßgabe des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, wonach die Belange von Umwelt- und Naturschutz zu berücksichtigen sind. Es ist zu prüfen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplans Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 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), von der zusammenfassenden Erklärung (gem. § 10a BauGB) und der Überwachung (gem. § 4c BauGB) abgesehen.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Planung beläuft sich auf 2.529 m², womit der Schwellenwert von 20.000 m² des § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB deutlich unterschritten wird. Weiterhin erfüllt die vorliegende Planung die Maßgaben des § 13 Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB, wonach keine UVP-pflichtigen Vorhaben und keine Vorhaben, welche Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung der Schutzgüter der NATURA 2000 i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB geben, vorbereitet werden dürfen.



Folglich sind im vorliegenden Fall die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB erfüllt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind nach § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zu bewerten. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Eingriffe in das Landschaftsbild sowie in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Obige Ausführungen zu den Besonderheiten des Planverfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung entbinden nicht von der Einstellung der umweltrelevanten Belange in die Abwägung. Gleichzeitig hat das Minimierungsgebot (Vermeidung und Verminderung von Eingriffen) des § 13 BNatSchG weiterhin Bestand. Im Folgenden werden Eingriffe betreffend der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, des Bodens, des Wassers, der Luft und des Klimas, des Landschafts- und Ortsbilds und des Menschen dargestellt und bewertet.

Arten und Lebensgemeinschaften

Im Zuge der Bauleitplanung sind gem. § 44 BNatSchG die Belange des Artenschutzes zu beachten, da durch das dauerhafte Entgegenstehen der Belange des Artenschutzes ein Bauleitplan vollzugsunfähig ist und damit i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB den Erfordernissen einer Aufstellung, Änderung oder Aufhebung entbehrt.

Vor diesem Hintergrund sind Tiere und Pflanzen, sowie deren Lebensräume und sonstigen Lebensbedingungen nach Maßgabe des Bundesnaturschutzgesetzes als Bestandteile des Naturhaushalts in ihrer natürlichen, historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen.

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wurde eine artenschutzrechtliche Betrachtung durch das Fachbüro Kalberlah Bodenbiologie, Emden, durchgeführt (siehe Anlage 1).

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Betrachtung werden im Folgenden zusammenfassend wiedergegeben:

Der Geltungsbereich vorliegender Planung ist nicht Bestandteil eines Landschafts- oder Naturschutzgebiets und liegt nicht innerhalb eines europäischen Vogelschutzgebiets.

Im geplanten Baubereich werden drei Biotoptypen durch die Baumaßnahme betroffen. Dabei handelt es sich um bereits versiegelte Flächen (X), Scherrasen (GRA) und einem sonstigen standortgerechten Gehölzbestand (HPS). Die geplanten Neubauten werden größtenteils auf bereits versiegelten Flächen errichtet. Im Baufeld befindet sich eine geschlossene Pflasterung, die teilweise wasserdurchlässig ist.

Entlang der westlichen Randlage befinden sich ein Scherrasenstreifen und sonstige standortgerechte Gehölzbestände. Die Gehölzreihe beginnt entlang der Grundstücksgrenze



und dehnt sich zum Nachbargrundstück weiter aus. Die Strauchschicht wird vornehmlich aus Brombeere (*Rubus fruticosus agg.*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Esche (*Fraxinus excelsior*) und Gewöhnlicher Schneebeere (*Symphoricarpos albus*) gebildet. Eingestreut in den Bestand finden sich verschiedene Großbäume der Arten: Schwarz-Erle (*Ainus glutinosa*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Esche (*Fraxinus excelsior*) und Feldahorn (*Acer campestre*).

Die oben genannten Biotoptypen sind in ihrem Bestand in Niedersachsen nicht geschützt.

Entsprechend der artenschutzrechtlichen Betrachtung sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1, Nr. 4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht einschlägig, da Habitats von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden können. Gegen das Schädigungsverbot wird nicht verstoßen. Eine Ausnahme nach § 45 Absatz 7 BNatSchG ist daher nicht erforderlich, ebenso nicht eine gemäß Art. 16 FFH-Richtlinie.

Baubedingte Vermeidungsmaßnahmen

- Das Befahren des Baustellenbereiches ist nur auf den Baustraßen oder schon befestigten und/oder zu überbauenden Flächen statthaft. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Das Abstellen von Fahrzeugen, Arbeitsmaterialien etc. ist außerhalb der Arbeitsbereiche nicht statthaft.
- Vermischungen gewachsener Bodenschichtungen sind zu vermeiden. Oberboden und Mineralboden sind getrennt voneinander zu lagern. Überschüssiges Bodenmaterial ist abzufahren und darf nicht in angrenzende Freiflächen eingearbeitet werden.
- Schutz von Gehölzen im Baubereich, die erhalten oder entlang der geplanten Baugrenze wachsen. Während der Bauphase sind die Gehölze gemäß DIN 18920 (Deutsches Institut für Normung 1973) und RAS-LP 4 (Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen 1999) gegen Stamm- und Wurzelschäden zu schützen.
- Sicherungsvorkehrungen bzgl. Verunreinigungen von Grund- und Oberflächengewässern durch Treibstoff und Öl und Löscharbeiten etc. sind bauseitig vorzuhalten.
- Anlage von standortgerechten Neuanpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen oder eingriffsnah im Bereich der vorhandenen Grünflächen für den baustellenbedingten Gehölzverlust/Verlust potentieller Vogelbruthabitate.
- Umsetzung von Artenschutzmaßnahmen/Ausbringen von 4 Fledermaus-Sommerquartieren/Ausbringen von 10 Singvogelnisthöhlen.



Fledermäuse

Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG stehen alle Fledermausarten unter besonderem Artenschutz. Alle Fledermausarten stehen auch unter strengem Artenschutz nach FFH-RL Anhang IV und § 7 Abs. 2 BNatSchG.

Das Plangebiet wurde auf potentielle Fledermaushabitate untersucht. Die Gebäude wurden von außen begutachtet. Von der Planung sind Einzelbäume, teilweise mit Baumholz und Heckengehölze verschiedener Altersstrukturen betroffen. Potenziell können Gehölzstrukturen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für Fledermäuse bieten.

Hinweise auf bedeutende Quartierfunktionen, Fortpflanzungsgemeinschaften oder kopfstarke Männchengesellschaften sind nicht vorhanden.

Es ist aber mindestens mit dem Vorhandensein von unregelmäßig genutzten Einzelhangplätzen (Übergangs- und Sommerquartiere) zu rechnen. Da im weiteren Umfeld des Eingriffsbereiches zahlreiche Gehölzflächen vorhanden sind (westlich angrenzender Grüngürtel der Fachhochschule, Kleingartensiedlung und Hausgärten etc.), sind ausreichend Ausweichquartiere vorhanden. Eine nachhaltige Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten Baum bewohnender Arten kann ausgeschlossen werden.

Maßnahmen

Da eine Betroffenheit europäisch geschützter Arten (hier: Fledermäuse) in nicht einsehbaren Spalten und Hohlräumen nie ganz ausgeschlossen werden kann und möglicherweise Quartiere streng geschützter Fledermausarten vernichtet werden, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen notwendig:

- Baumfällungen nach Möglichkeit nur im Winterhalbjahr (Oktober bis Februar).
- Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für den Wegfall potentieller Fledermausquartiere müssen zeitnah vier künstliche Quartiere (Sommerquartiere) auf dem Gelände des Eingriffes oder daran angrenzend geschaffen werden. Da es einige Zeit dauern kann, bis Fledermäuse neue Quartiere finden und nutzen, sollten einige Ersatzquartiere bereits vor der Gehölzrodung geschaffen werden. Platzierung, Art und Höhe der Quartiere sind mit einem qualifizierten Gutachter zu planen und auszuführen.
- Lichtemissionen können während der Bauphase und durch die Nutzung der Neubauten zu Störungen der Fledermausflugkorridore und Nahrungshabitate im näheren Umfeld führen. Die nächtliche Beleuchtung (Außenbeleuchtung der Parkplätze) ist daher auf ein Mindestmaß zu reduzieren und insektenfreundlich zu gestalten (Einsatz spezieller



Leuchtmittel/ monochromatische Niederdrucklampen/LED-Technik o.ä.). Zur Absicherung werden Örtliche Bauvorschriften aufgenommen (Siehe zu Kap. Örtliche Bauvorschriften).

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1, Nr. 4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG sind bei Berücksichtigung der vorgeschlagenen Artenschutzmaßnahmen nicht einschlägig. Eine Ausnahme nach § 45 Absatz 7 BNatSchG ist daher nicht erforderlich, ebenso nicht gemäß Art. 16 FFH-Richtlinie.

Brutvögel

Im Vorhabenbereich sind Brutvorkommen in den Gehölzbereichen und den Siedlungseinrichtungen zu vermuten bzw. vorhanden. Kleine schwach ausgeprägte Gehölzbereiche lagen über den gesamten Eingriffsbereich verteilt vor.

Im Vorhabenbereich sind Brutvorkommen der Gehölzbereiche und der ruderalen Flächen/Säume zu vermuten bzw. vorhanden. Alle Arten gelten gemäß Bundesartenschutzverordnung als zu schützende Arten in ihren Lebensräumen. Keine der potentiell vorhandenen Arten befinden sich auf der Roten-Liste. Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie gemäß Anhang I sind nicht zu vermuten.

Der nicht vermeidbare, baustellenbedingten Gehölzverlust (= Verlust von potentieller Brut- und Nahrungshabitate) kann durch Baum- und Heckenneupflanzungen (entlang der Außengrenzen des Grundstückes/Begrünung der Außenanlagen) als spezielle Artenschutzmaßnahme ausgeglichen werden. Einige Gehölze fußen auf dem Grundstück des Landes Niedersachsen (verwaltet durch die Fachhochschule Emden). Bevor entsprechende Gehölzrückschnitte oder Rodungen vorgenommen werden, ist hierzu das Einverständnis des Eigentümers einzuholen.

Wichtige oder besondere Ruhe- oder Nahrungsplätze der Arten liegen nicht innerhalb der Bauvorhabenfläche, so dass keine Beeinträchtigungen zu vermuten sind. Die ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie der Wanderkorridore und der Biotopvernetzung im räumlichen Zusammenhang bleiben weiterhin gewährleistet.

Der nicht vermeidbare Verlust von Gehölzen im Baustellenbereich (= Verlust pot. Bruthabitat) für die lokale Avifauna, wird durch die Ausbringung von 10 künstlichen Nisthilfen im Eingriffsbereich ausgeglichen. Die Standorte und die Art der Nisthilfen (z.B. Schwegler oder vergleichbar 6x Höhlenbrüter/2x Nischenbrüter/1 x Baumläufer/1 x Zaunkönigkugel) sind von einer ökologischen Baubegleitung auszuwählen.



Unter Berücksichtigung der Bauzeitenreglung sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1, Nr. 4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht einschlägig. Eine Ausnahme nach § 45 Absatz 7 BNatSchG ist daher nicht erforderlich, ebenso nicht gemäß Art. 16 FFH-Richtlinie.

Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung wird die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen kontrolliert und dokumentiert. Nach Abschluss wird ein Bericht der Unteren Naturschutzbehörden zugestellt.

Kompensation der Gehölzverluste gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Emden

Durch die geplante Baumaßnahme kommt es im Baubereich vermutlich zu einem nicht vermeidbaren Verlust von einzelnen Baumgehölzen, die gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Emden unter Schutz stehen. Zum derzeitigen Zeitpunkt ist noch nicht abschließend festgelegt, ob und wie viele Bäume gefällt werden müssen, da dies während der Baumaßnahme entschieden wird.

Sollten Bäume gefällt werden, die gemäß Satzung geschützt sind, sind diese nur mit vorheriger Genehmigung (Befreiung durch die UNB Emden) zu entfernen. Die Kompensation der Baumverluste hat eingriffsnah zu erfolgen (Nachweispflicht).

Boden

Die Ziele des städtebaulichen Bodenschutzes werden in § 1 Abs. 2 BauGB (auch als Bodenschutzklausel bezeichnet) beschrieben. Gemeint ist hier mit Bodenschutz die Bemühung, die obere Schicht der Erdkruste (so die Definition des BBodSchG) als nicht nachwachsende Ressource nur in möglichst zurückhaltender Weise zu behandeln und neuen Nutzungen nur unter größtmöglicher Rücksichtnahme zuzuführen. Maßgaben des (Grund-)Wasserschutzes fallen nicht unter das Schutzgut Boden, sondern werden separat behandelt als Schutzgut Wasser.

Der Bodenschutzklausel nach ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen und insbesondere sollen Maßnahmen der Innenentwicklung ins Auge gefasst werden.

Da in Bebauungsplänen des § 13a BauGB von den Darstellungen der Flächennutzungsplanung abgewichen werden darf, noch bevor diese geändert wurde, wird in diesem Verfahren die Standortwahl des Plangebiets von der Flächennutzungsplanung auf die verbindliche Bauleitplanung verlagert. In diesem Sinne stellt bereits die Wahl des Standorts für den Bereich im bereits vorbelasteten und verdichteten urbanen Umfeld in Emden eine Bodenschutzmaßnahme im Sinne einer Eingriffsverringerung dar. Denn durch die Nutzbarmachung einer ungenutzten Grünfläche wird die Versiegelung des Außenbereichs und der freien Landschaft vermieden. Gleichzeitig kann auf die vorhandenen Verkehrsstrukturen zurückgegriffen werden, sodass keine weiteren den Verkehr betreffenden Erschließungsmaßnahmen nötig werden, womit einer weiteren Bodenversiegelung vorgebeugt wird.



Insgesamt entspricht die vorliegende Planung dem Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB und trägt durch die Nutzbarmachung einer innerstädtischen Fläche zur nachhaltigen und schonenden Siedlungsentwicklung bei.

Wasser

Nach Maßgabe des § 1 WHG sind durch nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Teil des Naturhaushalts, Lebensgrundlage des Menschen, Lebensraum der Tiere und Pflanzen und als Gut zu schützen. Dieses Schutzziel ist insbesondere im Zusammenhang mit § 1 Abs. 5 BauGB als Verantwortung den folgenden Generationen gegenüber auch als Aufgabe der Bauleitplanung zu verstehen.

Bei der Bewertung von Wasser als Schutzgut muss zwischen Grund- und Oberflächenwasser differenziert werden; Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs, sodass nur mögliche Eingriffe auf das Grundwasser betrachtet zu werden brauchen.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets und wird nicht konkret von sonstigen fachgesetzlichen Vorgaben oder Festsetzungen bezüglich des Wasserschutzes betroffen.

Der überplante Bereich befindet sich auf einer Altlastenverdachtsfläche /Altstandort. Erste orientierende Untersuchungen der Baugrund Ammerland GmbH (Geotechnischer Bericht vom 31.07.2019) haben bislang keinen Hinweis auf einen Stoffeintrag in das Grundwasser ergeben.

Durch entsprechende Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass der Boden im Plangebiet nicht über ein unverträgliches Maß hinaus versiegelt werden kann.

Luft und Klima

Das Schutzgut Luft bildet die unabdingbar notwendige Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen und deren Gesundheit und Lebensqualität.

Verunreinigungen der Luft in Form von Staub, Rußpartikeln, Brandgasen, Gasen, Industrie-, Haushalts- und Verbrennungsmotorabgasen, Dämpfen, Gerüchen o.ä. langfristig einen Einfluss auf das Gesamtklima haben und dadurch praktisch alle anderen Schutzgüter beeinflussen. Hauptursache für die Luftverunreinigung in städtischen Umfeldern sind in erster Linie industrielle Emissionen sowie die Verbrennungsgase und Feinstaubausstöße von Heizungen und Fahrzeugen.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines zentrumsnahen Gebiets in Emden, sodass innerhalb der Stadt lange PKW-Fahrten für viele Menschen nicht nötig sind und auf den öffentlichen Nahverkehr zurückgegriffen werden kann. Das durch die vorbereitete



Bodennutzung zusätzlich ausgelöste Verkehrsaufkommen wird aufgrund des kleinflächigen Eingriffs von untergeordneter Bedeutung sein.

Insgesamt betrachtet führt die Bebauungsplanaufstellung unter Berücksichtigung der örtlich gegebenen Vorbelastungen zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter Luft und Klima.

Landschafts- und Ortsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild ist im Plangebiet durch die urbane Überformung Einschränkungen unterworfen, ein Bezug zur freien Landschaft besteht nicht. Das Landschaftsbild wird somit von vorliegender Planung nicht beeinträchtigt.

Das Ortsbild wird durch die bestehenden Siedlungsstrukturen geprägt, die sich bereits zum heutigen Zeitpunkt aus einer Mischnutzung aus Wohnen und Gewerben zusammensetzt. Weiterhin bestehen die umliegenden Bereiche aus Wohn- und Gewerbegebiete. Insbesondere wird das Plangebiet durch die stark frequentierte „Auricher Straße“ mit den nahegelegenen Autobahnzubringer vorbelastet.

Aufgrund dieser Vorbelastung ist keine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch die Planung zu erwarten.

Mensch

Hinsichtlich seiner Funktion für Aufenthalt und Naherholung des Menschen hat der Planbereich eine nur geringe Bedeutung.

Im Plangebiet werden keine Nutzungen festgesetzt, welche geeignet sind den Menschen oder die menschliche Gesundheit zu beeinträchtigen.

Mit der Planung werden keine Umwelteinwirkungen ausgelöst, die über das vorhandene Niveau hinausgehen.



V SONSTIGE PLANUNGS-/ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE

V.1.1 FLÄCHENBILANZIERUNG

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 2.529 m².

V.1.2 STÄDTEBAULICHE KALKULATION

Die Umsetzung und die Realisierung der geplanten Waschhalle sowie die Realisierung eines Reststofflagers und Flächen für die Fahrzeugaufbereitung erfolgt über einen Vorhabenträger. Der Stadt Emden entstehen hierfür keine Kosten.

V.1.3 UMSETZUNG; REALISIERUNG

Die Realisierung der Vorhaben erfolgt durch einen Investor bzw. durch die jeweiligen Grundstückseigentümer. Vor Offenlegungsbeschluss wird zwischen der Stadt Emden und dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Umsetzung des Bebauungsplanes regelt.

Emden,

Leiter FD Stadtplanung

Andreas Docter
Stadtbaurat



VI VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Emden hat in seiner Sitzung am2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. D 160 Abschnitt I beschlossen.

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. D 160 Abschnitt I öffentlich in der Zeit vom2019 bis zum2019 ausgelegen.

Der Rat der Stadt Emden hat den Bebauungsplan Nr. D 160 Abschnitt I nach Abwägung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am2019 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Stadt Emden,

Tim Kruithoff
Oberbürgermeister

