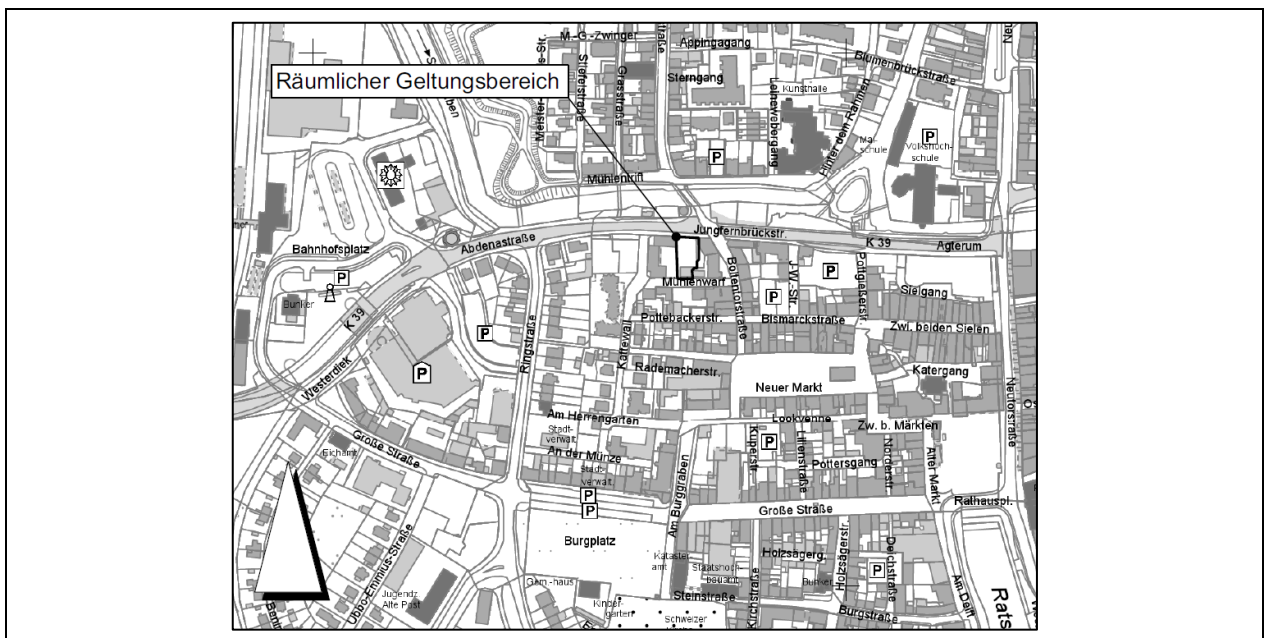


Vorhabenbezogener Bebauungsplan A 35 „Mehrfamilienhaus Abdenastraße“

STADTZENTRUM

BEGRÜNDUNG

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)



Übersichtsplan

Fachdienst 361 Stadtplanung, Datum: 03.05.2021

Bauleitplanung

FD 361 Stadtplanung
Telefon: 04921/87-1416
Telefax: 04921/101416
E-Mail: stadtplanung@emden.de
STADT EMDEN
Ringstraße 38 b
26721 Emden



INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|------------|---|
| I | <u>RAHMENBEDINGUNGEN..... 4</u> |
| 1 | ANLASS DER PLANUNG, ALLGEMEINE ZIELSETZUNG UND RECHTSGRUNDLAGEN 4 |
| 2 | RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 5 |
| 3 | ÜBERGEORDNETE VORGABEN 5 |
| 3.1 | FLÄCHENNUTZUNGSPLAN..... 5 |
| 3.2 | INFORMELLE PLANUNGSVORGABEN 6 |
| 3.3 | FACHPLANUNGEN, FACHPLANNERISCHE BELANGE..... 6 |
| 3.4 | EU-RICHTLINIEN ZUM UMWELTSCHUTZ / UVPG..... 7 |
| 3.5 | BEBAUUNGSPLANUNG (VORLÄUFER UND BENACHBARTE B-PLÄNE)..... 8 |
| II | <u>BESTANDSAUFNAHME (BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG) 9</u> |
| 4 | NUTZUNGEN UND EINFLÜSSE 9 |
| 4.1 | GEBIETSCHARAKTERISTIK; PRÄGUNG 9 |
| 4.2 | ÄUßERE VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG 9 |
| 4.3 | VER- UND ENTSORGUNG, SONSTIGE TECHNISCHE INFRASTRUKTUR 9 |
| 4.4 | BAUGRUNDUNTERSUCHUNGEN 9 |
| 4.5 | EMISSIONEN / IMMISSIONEN..... 9 |
| III | <u>PLANUNG (AUSWIRKUNGEN; MASSNAHMEN)..... 10</u> |
| 5 | VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN 10 |
| 6 | PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 10 |
| 6.1 | ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAUGRENZEN 10 |
| 6.2 | SONSTIGE FESTSETZUNGEN..... 11 |
| 6.3 | INNERE VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG 12 |
| 6.4 | VER- UND ENTSORGUNG; SONSTIGE TECHN. INFRASTRUKTUR 12 |
| IV | <u>NATURSCHUTZRECHTLICHE UND -FACHLICHE BELANGE..... 13</u> |
| 7 | BELANGE VON UMWELTSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE 13 |
| 7.1 | BESTAND 13 |
| 7.2 | AUSWIRKUNGEN 13 |
| 8 | FFH-VERTRÄGLICHKEITSVORPRÜFUNG 14 |
| 8.1 | RECHTLICHE GRUNDLAGEN 14 |
| 8.2 | PRÜFUNGSRELEVANTE SCHUTZGEBIETE 14 |
| 8.3 | VORPRÜFUNG DER VERTRÄGLICHKEIT 14 |
| 9 | ARTENSCHUTZRECHTLICHE VORPRÜFUNG 15 |
| 9.1 | RECHTLICHE GRUNDLAGEN 15 |
| 9.2 | PRÜFUNGSRELEVANTE ARTEN 15 |
| 9.3 | HINWEISE ZUR EINHALTUNG ARTENSCHUTZRECHTLICHER BESTIMMUNGEN 16 |
| V | <u>SONSTIGE PLANUNGS-/ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE..... 16</u> |
| 10 | FLÄCHENBILANZIERUNG..... 16 |
| 11 | DURCHFÜHRUNGSVERTRAG..... 16 |
| 12 | NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN, HINWEISE..... 16 |
| 13 | ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEM. § 10A (1) BAUGB 18 |
| 14 | VERFAHRENSVERMERKE..... 19 |



I RAHMENBEDINGUNGEN

1 ANLASS DER PLANUNG, ALLGEMEINE ZIELSETZUNG UND RECHTSGRUNDLAGEN

Im Stadtzentrum Emdens liegt eine Fläche, die von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst ist und der ihrer Lage entsprechend ein hohes Maß an baulicher Nutzbarkeit zugewiesen wurde. Dies wurde jedoch über mehrere Jahrzehnte nicht vollständig ausgenutzt. Nun ist ein Vorhabenträger mit dem Wunsch an die Stadt Emden herangetreten, mit der Errichtung eines weiteren Gebäudes die volle bauliche Ausnutzung herzustellen. Das geplante Vorhaben entspricht jedoch nicht ganz den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans (B-Plan).

Die Stadt Emden ist als Träger der Bauleitplanung bestrebt, im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben Potenziale der Innenentwicklung zu erschließen. Da es sich um eine Fläche im zentralen Siedlungsbereich handelt, sollen gerade hier dauerhafte Baulücken und Nutzungsbrachen vermieden werden. Dies hat für die Erhaltung und Fortentwicklung Emdens und seiner Funktion als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen große Bedeutung. Zudem wird so den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und dem Ziel einer breiten Eigentumbildung entsprochen. Insofern steht die Stadt Emden dem Vorhaben positiv gegenüber. Es besteht kein Grund, dem Vorhabenträger sein Ansinnen zu verwehren oder es zurückzustellen.

Die verbindliche und zügige Durchführung des Vorhabens liegt sowohl im Interesse der Stadt Emden als auch des Vorhabenträgers. Daher wurde übereinstimmend entschieden, nicht den rechtswirksamen B-Plan ein weiteres Mal zu ändern, sondern einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vB-Plan) aufzustellen.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird ein beschleunigtes Aufstellungsverfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Vorprüfung des Einzelfalls). Die Anwendung dieses Verfahrens ist an die folgenden Bedingungen gebunden:

- Die Größe der gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzten Grundfläche muss kleiner als 20.000 m² sein.
- Der Bebauungsplan darf keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen.
- Es darf kein Natura 2000-Gebiet erheblich beeinträchtigt werden.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen werden im vorliegenden Fall erfüllt:

- Die maximal zulässige versiegelbare Fläche gemäß den Festsetzungen des B-Plans unterschreitet 20.000 m², da das gesamte Plangebiet diese Größe weit unterschreitet.
- Die vorgesehene bauliche Nutzung begründet keine UVP-Pflicht.
- Natura 2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt (vgl. Kap. IV).
- Es befinden sich keine Anlagen in unmittelbarer Nähe, für die eine Gefahr schwerer Betriebsunfälle mit gefährlichen Stoffen besteht (sog. Störfallanlagen im Sinne der Störfallverordnung).

Es besteht im beschleunigten Verfahren keine Verpflichtung zur Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die Stadt Emden hat entschieden, diese Verfahrenserleichterung in Anspruch zu nehmen. Die förmlichen Verfahrensschritte zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der TöB gemäß § 3 Abs. BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB werden mit dem Entwurf der Bauleitplanung durchgeführt.

Von einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB wird abgesehen.



2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung liegt zentral im Stadtgebiet Emdens zwischen der K 39 „Abdenastraße“ im Norden und der Straße „Mühlenwarf“ im Süden. Er ist rund 700 m² groß und umfasst in der Flur 22 der Gemarkung Emden die Flurstücke 32/6 vollständig und 32/7 teilweise. Im Vorfeld der Planaufstellung wurde ein Verfahren zur Grundstücksneuteilung eingeleitet.

Die Lage des räumlichen Geltungsbereichs ist dem Deckblatt der vorliegenden Begründung zu entnehmen, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung.

Abb. 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs (schwarz umrandet), Vergrößerung des Deckblatts (o. M.)



3 ÜBERGEORDNETE VORGABEN

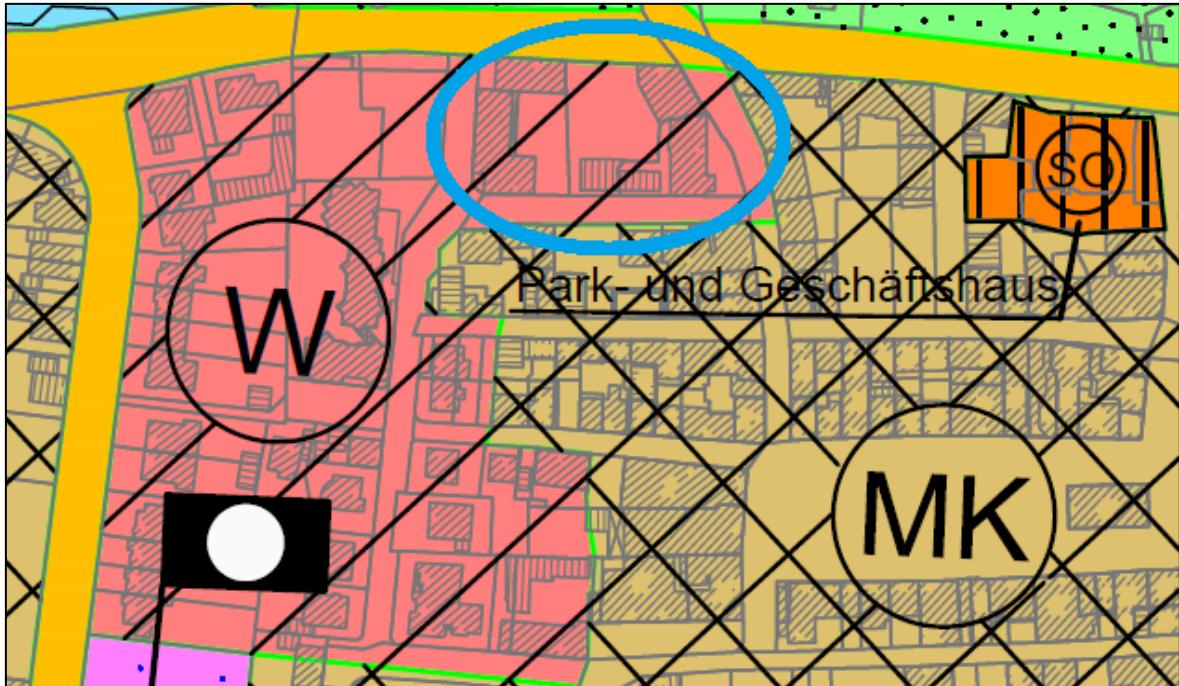
3.1 Flächennutzungsplan

Für die kreisfreie Stadt Emden besteht gemäß § 5 Abs. 2 Niedersächsisches Raumordnungsgesetz (NROG) kein Regionales Raumordnungsprogramm. Daher ist für die übergeordnete städtebauliche Entwicklung der Flächennutzungsplan (FNP) maßgebend.

Der wirksame FNP stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche (W) dar. Da das vorliegende Vorhaben dieser Darstellung entspricht, ist eine Berichtigung des FNP nicht notwendig. Angrenzend sind ein Kern-

gebiet (MK) und die K 39 „Abdenastraße“ als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt; etwa 100 m östlich liegt ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Park- und Geschäftshaus.

Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Emden mit Lage des Plangebiets (blau umkreist)



3.2 Informelle Planungsvorgaben

Informelle Planungsvorgaben für das Plangebiet liegen nicht vor. Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um einen vB-Plan handelt, werden die vorhabenkonkreten Planungen Bestandteil der formellen Planungsunterlagen (s. Kap. III5).

3.3 Fachplanungen, Fachplanerische Belange

Baudenkmale

Baudenkmale sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden.

In unmittelbarer nördlicher Nachbarschaft befindet sich eine Gruppe baulicher Anlagen im Sinne von § 3 Abs. 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Zwischen der „Abdenastraße“ und dem Stadtgraben befindet sich der Chinesentempel, welcher als herausragendes Beispiel für den Backsteinexpressionismus gilt. Zu dieser Gruppe gehören des Weiteren die quergestellte Brücke mit Rundbogen über dem Stadtgraben - welcher zu dem Konvolut des Expressionismus an dieser Stelle gehört - sowie die Stadtlaterne am Fuße der Brücke (zum Straßenzug „Hinter dem Rahmen“).

Somit ist § 8 NDSchG (Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen) zu beachten und die Planung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Emden abzustimmen.

Bodendenkmale

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden vB-Plans befindet sich in einer archäologischen Verdachtsfläche in unmittelbarer Nähe zur historischen Stadtwurt. Der archäologische Dienst der Ostfriesischen Landschaft ist in die Planung einzubeziehen.

Landschaftsplanung

Der Landschaftsrahmenplan der Stadt Emden liegt in der Fassung aus dem Jahr 1996 vor und wird derzeit neu aufgestellt.

Das Gebiet der vorliegenden Planung ist für Arten und Lebensgemeinschaften sowie für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes von untergeordneter Bedeutung.

Das vorliegende Vorhaben entspricht als Maßnahme der städtebaulichen Nachverdichtung den Anforderungen an Nutzungen, wie sie im Landschaftsrahmenplan der Stadt Emden formuliert werden.

Sonstige Planungen

Sonstige Planungen, die bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zu beachten wären, sind nicht bekannt.

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).

Diese Anforderungen ergeben sich aus § 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB, der die Gemeinde verpflichtet, für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gilt auch bei einer Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen (§ 1 Abs. 8 BauGB).

Im Laufe des Jahres 2017 wurde das BauGB zunächst und geändert und am 03.11.2017 neu bekannt gemacht. Im Zuge dessen wurden auch Änderungen in den Vorgaben für die Durchführung der Umweltprüfung vorgenommen. Für die vorliegende Planung ist dieser Rechtsstand maßgeblich.

Der vorliegende vB-Plan wird wie eingangs erwähnt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird daher unter Verweis auf § 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. Kompensationsmaßnahmen sind ebenfalls nicht durchzuführen.

Allerdings sind auch für B-Pläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, die Prüfungen nach § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (FFH-Verträglichkeitsvorprüfung) und § 44 BNatSchG (Artenschutzrechtliche Vorprüfung) durchzuführen. Dies wird in Kap. IV dokumentiert.



3.5 Bebauungsplanung (Vorläufer und benachbarte B-Pläne)

Vorläufer-Planungen

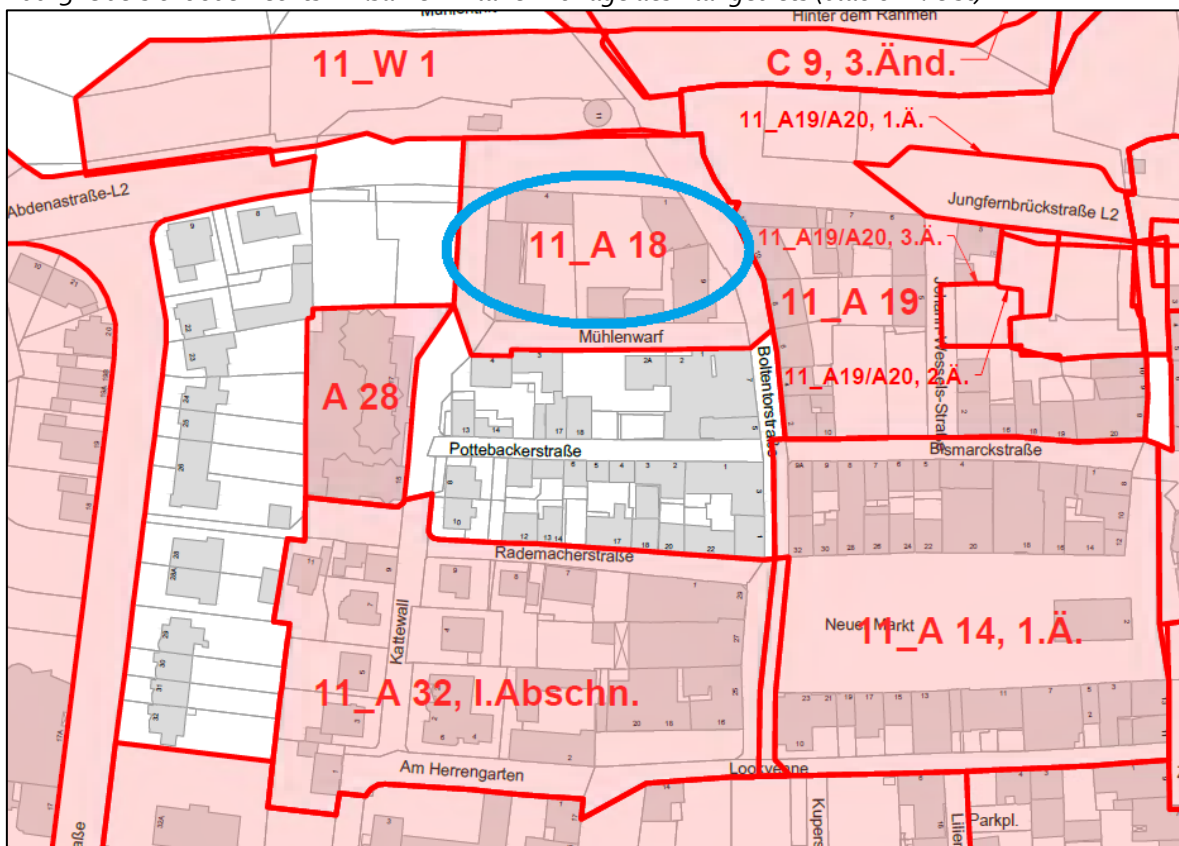
Das Plangebiet ist vollständig vom B-Plan A 18 einschließlich der 1. Änderung erfasst. Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit gemeinschaftlichen Garagen sowie die umgebenden Straßenverkehrsflächen der Straßen K 39 „Abdenastraße“, „Boltentorstraße“, „Mühlenwarf“ und „Kattewall“ fest.

Ursprünglich (1962) wurde die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im gesamten Geltungsbereich auf 3 festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen wurde über einen Zeitraum von 10 Jahren keine Bebauung über den damals vorhandenen Bestand hinaus vorgenommen. Dies gab den Anlass, im Zuge der 1. Änderung (1973) das Maß der baulichen Nutzung dahingehend zu erhöhen, dass entlang der K 39 „Abdenastraße“ 4 Vollgeschosse zulässig wurden.

Benachbarte Bebauungspläne

Die Umgebung des Plangebiets ist überwiegend, jedoch nicht lückenlos von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst. Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über die rechtswirksamen B-Pläne (vgl. hierzu Abbildung 2 zum FNP in Kap. 3.1).

Abb. 3: Übersicht über rechtswirksame B-Pläne mit Lage des Plangebiets (blau umkreist)



II BESTANDSAUFNAHME (BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG)

4 NUTZUNGEN UND EINFLÜSSE

4.1 Gebietscharakteristik; Prägung

Das Plangebiet liegt zentral im Gebiet der Stadt Emden. Es wird gegenwärtig zum Großteil als befestigte Stellfläche genutzt. Im Süden des Grundstücks an der Straße „Mühlenwarf“ befindet sich ein Garagengebäude.

Wie für zentrale Lagen typisch, sind in der näheren und weiteren Umgebung eine Vielzahl von gewerblichen Nutzungen vorhanden, die mit Wohnnutzungen intensiv durchmischt sind. Direkt nördlich der K 39 „Abdenastraße“ verläuft mit dem Emder Stadtgraben ein größeres Fließgewässer. Die entlang des Ufers führenden Wegeverbindungen führen in die Zwingeranlagen nordwestlich des Plangebiets, die als öffentliche Grünflächen für die Naherholung bedeutsam sind. Der Hauptbahnhof befindet sich rund 350 m westlich.

In der Umgebung des Plangebiets dominiert eine mehrgeschossige, geschlossene Bebauung. Die meisten Gebäude sind symmetrisch geneigten Dächern versehen, vereinzelt sind auch Flachdachbauten vorhanden. Die dichte Bebauung wird durch Grünanlagen in den Gärten und Innenhöfen aufgelockert.

4.2 Äußere verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird gegenwärtig über die K 39 „Abdenastraße“ erschlossen. Diese führt nach Westen zum Ortsteil Larrelt, nach Osten und dann nach Norden ist über die K 39 „Agterum“ und die „Neutorstraße/“Auricher Straße“ der Autobahnring der A 31 erreichbar.

4.3 Ver- und Entsorgung, sonstige technische Infrastruktur

Da sich das Plangebiet im voll erschlossenen innerstädtischen Bereich unmittelbar an einer örtlichen Haupteerschließungsstraße mit ausgebauten Ver- und Entsorgungsnetzen befindet, sind alle notwendigen Leitungen und Anschlussmöglichkeiten vorhanden.

4.4 Baugrunduntersuchungen

Im Juni 2020 wurden 2 Drucksondierungen im Bereich der geplanten Gebäudegrundfläche durchgeführt. Auf dieser Grundlage wurde eine Beurteilung des Baugrunds erarbeitet.¹ Diese empfiehlt eine Tiefgründung auf Pfählen und einen teilweisen Bodenaustausch.

4.5 Emissionen / Immissionen

Hauptimmissionsquelle für das Plangebiet ist der Kraftverkehr auf der K 39 „Abdenastraße“. Da bereits im Vorfeld der Planaufstellung klar wurde, dass Maßnahmen zum Schallschutz in die Planung implementiert werden müssen, wurde ein schalltechnisches Gutachten eingeholt.²

¹ Baugrund Ammerland GmbH (2020): Neubau eines Mehrfamilienhauses mit einer Gewerbeeinheit in Emden. (Geotechnischer Bericht, Gründungsempfehlung) - Saterland, 02.07.2020

² Institut für Energietechnik und Lärmschutz (iel): Schalltechnische Stellungnahme für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses in der Stadt Emden. – Aurich, 11.12.2020



Weitere immissionsschutzrechtlich relevante Immissionen werden durch die Nutzungen in der Umgebung nicht erzeugt.

III PLANUNG (AUSWIRKUNGEN; MASSNAHMEN)

5 VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

Der Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist der mit der Stadt Emden abgestimmte Plan zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen, der Bestandteil des vB-Plans wird.

Die Planung des Vorhabenträgers sieht vor, das vorhandene Garagengebäude teilweise abzubauen und das Grundstück von Süden aus zu erschließen. Das neu zu errichtende Gebäude wird direkt südlich der K 39 „Abdenastraße“ angeordnet. Die notwendigen Stellplätze werden zwischen dem Gebäude und der Straße „Mühlenwarf“ geschaffen.

Das Gebäude wird mit 4 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss ausgestattet. Im Erdgeschoss wird eine Gewerbeeinheit (Friseursalon) untergebracht. Die weiteren räumlichen Kapazitäten des Gebäudes dienen der Einrichtung von Wohnungen. Das verbleibende Garagengebäude wird weiterhin genutzt. Das Vorhaben greift sowohl Nutzung als auch bauliche Gestaltung der Umgebung auf und fügt sich städtebaulich ein.

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist deckungsgleich mit dem des vB-Plans.

6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Art der baulichen Nutzung

Die beabsichtigte Nutzung des Gebäudes für die Errichtung von Wohnungen und einer gewerblichen Nutzung entspricht dem Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets. Daher wird hier im Vergleich zu den bisher zulässigen Nutzungen keine Änderung vorgenommen. Da es sich um einen vB-Plan handelt, sind detaillierte Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nicht notwendig (vgl. u.: Festsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan).

Maß der baulichen Nutzung

Für das geplante Gebäude ist das Höchstmaß der Grundflächenzahl (GRZ) für allgemeine Wohngebiete von 0,4 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auskömmlich und wird daher festgesetzt. Da es sich beim Plangebiet um einen stark verdichteten Innenstadtbereich handelt, in dem wenig Raum für die notwendigen Stellplätze zur Verfügung steht, wird eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von Stellplätzen und Garagen bis zu einer realisierten GRZ von 1,00 zugelassen. Dies dient der konsequenten Erschließung des vorhandenen Innenentwicklungspotenzials im zentralen Siedlungsbereich der Stadt Emden und ist hierdurch städtebaulich gerechtfertigt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird über das Höchstmaß für allgemeine Wohngebiete von 1,2 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO hinaus auf 1,6 festgesetzt. Dies dient ebenfalls der konsequenten Erschließung des Innenentwicklungspotenzials. Insofern wird von der Möglichkeit der Überschreitung gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO Gebrauch gemacht. Hierbei wird Bezug genommen auf die textliche Festsetzung Nr. 2 der 1. Änderung des B-Plans A 18. Diese lässt unter Erfüllung bestimmter Bedingungen eine GFZ von bis zu 1,7 zu. Hierzu wird ausgeführt: „Die Überschreitungen werden ausgeglichen durch den nördlich des geplanten 4-geschosigen Baukörpers vorhandenen Wasserlauf (Alter Graben) mit beidseitigen geräumigen



Straßen (Abdenastraße und die Straße Mühlenrift), so daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Öffentliche Belange stehen der vorgesehenen Überschreitung nicht entgegen.“ Die beschriebenen Umstände zum Ausgleich der Überschreitung haben auch heute noch und absehbar auf Dauer Bestand, so dass die städtebauliche Verträglichkeit gegeben ist.

Die im B-Plan A 18 zwingend festgesetzte Zahl von 4 Vollgeschossen sorgt dafür, dass die vorhandene Häuserzeile auf der vollen Höhe geschlossen wird. Insofern wird auch hier die bestehende Festsetzung aus diesem B-Plan unverändert übernommen.

Bauweise

Analog zur festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sorgt auch die festgesetzte Bauweise für eine vollständige Schließung der momentan vorhandenen Lücke in der Häuserzeile. Hierfür ist grundsätzlich die geschlossene Bauweise vorgesehen. Aufgrund der gegebenen Bestandssituation ist es im vorliegenden Fall notwendig, eine abweichende Bauweise in Form einer „unechten geschlossenen Bauweise“ festzusetzen. Auf diese Weise wird ein architektonisch sinnvoller und harmonischer Anschluss an die östlich benachbarte Bebauung erreicht.

Baulinie und Baugrenze

An der „Abdenastraße“ wird eine Baulinie festgesetzt, um den o. g. Lückenschluss in der Häuserzeile ohne Versatz sicherzustellen. Die Baugrenze wird an die südliche Kante des geplanten Gebäudes angepasst, um die überbaubare Grundstücksfläche angesichts der Knappheit der zur Verfügung stehenden Fläche auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Vorhabenplanung sieht einen Erker an der nördlichen Gebäudekante vor. Hierfür wird eine entsprechend dimensionierte Überschreitung der Baulinie zugelassen. Gegen den geplanten Erker bestehen keine städtebaulichen Bedenken, da er laut Sondernutzungssatzung der Stadt Emden keiner Sondernutzungserlaubnis bedarf. Die generelle Duldung dieser hervortretenden Gebäudeteile wird auf den vorliegenden Fall angewandt und ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung gegeben (Hinweis Nr. 9).

6.2 Sonstige Festsetzungen

Schallschutz

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass an der Gebäudefront entlang der „Abdenastraße“ Maßnahmen zum Schallschutz gegen den Verkehrslärm anzuwenden sind. Diese werden aus dem vorliegenden Gutachten in die Planzeichnung übernommen und damit verbindlich vorgegeben.

Die mit der Nutzung der Stellplätze und Garagen einhergehenden Schallemissionen sind für die geplante Nutzung unproblematisch. Daher bedarf es hier keiner Regelungen.

Potenziell sulfatsaure Böden und Kampfmittel

Da eine (mögliche) Belastung des räumlichen Geltungsbereichs mit potenziell sulfatsauren Böden und Kampfmitteln besteht, werden textliche Festsetzungen getroffen, um die Einhaltung der einschlägigen Anforderungen als Grundvoraussetzung für die Zulassung der geplanten Nutzung sicherzustellen (vgl. Kennzeichnungen unter Kap. V12).

Textliche Festsetzungen zum Vorhaben -und Erschließungsplan

Für die Aufstellung eines vB-Plans ist eine Kommune auf der Grundlage des § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht an den Katalog der Festsetzungen nach § 9 BauGB bzw. nach dem Katalog der BauNVO gebunden. Im vorliegenden Fall wurde jedoch ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO allgemein festgesetzt, da es so möglich ist, ohne erneutes Verfahren auf sich möglicherweise ergebende Änderungen beim Vorhaben reagieren zu können. Hierfür wäre dann nur eine Änderung des Durchführungsvertrages (und des Vorhaben- und Erschließungsplans) erforderlich, ohne ein erneutes Planverfahren beginnen zu



müssen. Diese gewählte Vorgehensweise ist im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die an sich ändernde Gegebenheiten flexibel angepasst werden kann.

Mit einer allgemeinen Festsetzung der Nutzung ist gemäß § 12 Abs. 3a BauGB die Pflicht verbunden, über die Festsetzungen des vB-Planes hinaus festzusetzen, dass nur Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat, wobei Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages zulässig sind. Dieser rechtlichen Vorgabe wird mit den textlichen Festsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan entsprochen.

6.3 Innere verkehrliche Erschließung

Eine innere verkehrliche Erschließung im eigentlichen Sinne wird nicht hergestellt, da auf dem Vorhaben Grundstück lediglich Stellplätze und Garagen sowie Zuwegungen zum Gebäude angelegt werden. Verkehrliche oder straßenbauliche Maßnahmen an den umliegenden öffentlichen Straßen sind für die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht notwendig.

Die Belieferung der Baustelle erfolgt ausschließlich über die „Abdenastraße“. Vor Beginn von Baumaßnahmen erfolgt eine Beweissicherung der Gehweganlage sowie der sich im direkten Umfeld der Maßnahme befindenden Straßen in Abstimmung mit dem Bau- und Entsorgungsbetrieb der Stadt Emden (BEE), Abteilung Straßenbau.

6.4 Ver- und Entsorgung; sonstige techn. Infrastruktur

Versorgungsleitungen

Wie oben bereits erwähnt, ist die Erschließung bereits im gegenwärtigen Zustand gesichert. Eine Neu- oder Umverlegung von Hauptversorgungsleitungen infolge der vorliegenden Planung ist nicht notwendig.

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b Telekommunikationsgesetz) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

Oberflächenentwässerung

Das von den Grundstücksflächen abgeleitete Oberflächenwasser wird der vorhandenen Regenwasserkanalisation zugeführt. Ausreichende Kapazitäten hierfür sind gegeben.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation. Ausreichende Kapazitäten hierfür sind gegeben.

Brandschutz / Löschwasser

Für das geplante Wohngebiet ist nach DVGW-Blatt 405 eine Löschwassermenge für den Grundschutz in Höhe von 800 l/min. erforderlich.

Die Zuwegungen und sonstigen Verkehrsflächen im räumlichen Geltungsbereich sind den Erfordernissen der Feuerwehr entsprechend herzurichten (Kurvenradien, Wendekreise, zulässige Belastung usw.).

Abfallwirtschaft

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt die Abfallwirtschaftsgesellschaft Emden die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder



bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

Potenziell sulfatsaure Böden

Im gesamten Plangebiet besteht die Möglichkeit des Vorkommens von sulfatsauren Böden.³ Diese Böden weisen ein vielfältiges Gefährdungspotenzial auf (Versauerung, erhöhte Sulfatkonzentrationen, erhöhte Schwermetalllöslichkeit, hohe Gehalte an betonschädlichen Stoffen und hohe Korrosionsgefahr für Stahlkonstruktionen). Der Transport und die Ablagerung dieses Materials unterliegen daher besonderen Anforderungen, um eine umweltgefährdende Bodenversauerung zu vermeiden.

Auf der Planzeichnung wurde daher eine entsprechende Kennzeichnung angebracht (s. Kap. V12).

IV NATURSCHUTZRECHTLICHE UND -FACHLICHE BELANGE

7 BELANGE VON UMWELTSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

7.1 Bestand

Das Plangebiet liegt im verdichteten innerstädtischen Siedlungsbereich. Die Grundfläche ist zum größten Teil versiegelt und wird als Stellplatz für Pkw genutzt. An der südlichen Grenze befindet sich ein Garagengebäude. An der westlichen und östlichen Grenze sind halbruderale, krautige Vegetationsbestände mit eingestreuten kleineren Gehölzen und Kletterpflanzen vorhanden. Durch die umgebende Bebauung entsteht eine nach Norden zur „Abdenastraße“ offene, „unvollständige“ Innenhofsituation, die mit dem Eintrag von Verkehrslärm einhergeht.

In unmittelbarer nördlicher Nachbarschaft befindet sich eine Gruppe baulicher Anlagen mit und um den Chinesentempel, die ein Baudenkmal ist. Weitere Schutzobjekte oder -gebiete sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

7.2 Auswirkungen

Während der Bauarbeiten kommt es zu Emissionen von Lärm und Abgasen durch den Einsatz von Baumaschinen und -fahrzeugen. Da dieser Zustand nur vorübergehend andauert und diesbezüglich besonders empfindliche Bereiche nicht betroffen sind, werden diese Beeinträchtigungen als nicht erheblich bewertet.

Durch die geplante Bebauung ändert sich an dem Versiegelungsgrad der Fläche nichts, er bleibt weiterhin sehr hoch. Im Zuge der Erdarbeiten ist in geringem Umfang mit dem Anfall von potenziell sulfatsauren Bodenmassen (PASS) zu rechnen, die einer ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt werden.

Es ist zu erwarten, dass im Zuge der Ausführung der Baumaßnahmen die vorhandenen Vegetationsbestände vollständig beseitigt werden. Für diesen Eingriff ist bedingt durch die Verfahrensart kein Ausgleich vorgesehen.

Die Innenhofsituation wird verstärkt, indem die Bebauung nach Norden zur „Abdenastraße“ geschlossen und nach Süden zum „Mühlenwarf“ teilweise geöffnet wird. Hierdurch werden die Schallemissionen des Straßenverkehrs von Norden ausgeschlossen und betreffen nur noch die Gebäudefront an der „Abdenastraße“, wo entsprechende Schallschutzmaßnahmen zum Einsatz kommen. Somit wird für den Großteil des Plangebiets und die angrenzenden Flächen eine Verbesserung im Hinblick auf Schallimmissionen erreicht.

Da sich das Bauvorhaben in den vorhandenen Bestand hinreichend einfügt, ist keine Beeinträchtigung des Ortsbildes und des Denkmalschutzes festzustellen.

³ Böker und Partner GmbH (2020): Mehrfamilienhaus in der Abdenastraße in Emden. Orientierende Untersuchung auf sulfatsaure Böden. – Oldenburg, 16.09.2020



Die geplanten Nutzungen fügen sich in den vorhandenen Bestand ein, so dass hier keine Konflikte zu erwarten sind.

Es besteht keine Gefahr durch Unfälle o. ä., da im Rahmen der zulässigen Nutzungen kein regelmäßiger Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen o. ä. erfolgt. Eine besondere Gefährdung infolge von katastrophalen Ereignissen gleich welcher Art besteht nicht, da das Risiko der umfangreichen Freisetzung umweltgefährdender Stoffe, schwerer Explosionen o. ä. nicht vorliegt.

8 FFH-VERTRÄGLICHKEITSVORPRÜFUNG

8.1 Rechtliche Grundlagen

Zum europäischen ökologischen Netz Natura 2000 gehören FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete. Auch Projekte, die außerhalb der Natura 2000-Gebiete durchgeführt werden, müssen gemäß § 34 BNatSchG darauf überprüft werden, ob sie allein oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten in der Lage sind, ein solches Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Im Folgenden wird eine Vorprüfung durchgeführt in der ermittelt wird, ob die vorliegende Planung potenziell Auswirkungen nach sich ziehen kann, die beeinträchtigend auf die Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete wirken.

8.2 Prüfungsrelevante Schutzgebiete

In der Umgebung Emdens liegen mehrere Natura 2000-Gebiete, die recht nahe an die zusammenhängende Bebauung bzw. dem umgebenden Autobahnring heranreichen. Diese werden nachfolgend mit der geringsten Entfernung zum Gebiet der vorliegenden Planung aufgeführt:

- EU-Vogelschutzgebiet Vo4 „Krummhörn“, rund 3 km nordwestlich
- EU-Vogelschutzgebiet Vo9 „Ostfriesische Meere“, rund 2,8 km nordöstlich
- EU-Vogelschutzgebiet V10 „Emsmarsch von Leer bis Emden“, rund 5,4 km südöstlich
- FFH-Gebiet 002 „Unterems und Außenems“, rund 4 km südlich

8.3 Vorprüfung der Verträglichkeit

Es findet kein direkter Eingriff in die o. g. Schutzgebiete statt. Auch erhebliche negative Einwirkungen wie stoffliche Beeinträchtigungen von Luft, Boden oder Wasser, Verlärmung, Lichtimmissionen usw. sind bedingt durch den geringen Umfang des Vorhabens und die großen Entfernungen nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf die Vogelschutzgebiete ist zusätzlich zu prüfen, ob die wertbestimmenden Arten durch die Planung eine erhebliche Beeinträchtigung erfahren können. Diese liegt in der Regel dann vor, „wenn aufgrund der projekt- oder planbedingten Wirkungen

- die Lebensraumfläche oder Bestandsgröße dieser Art, die in dem europäischen Vogelschutzgebiet aktuell besteht oder entsprechend den Erhaltungszielen ggf. wiederherzustellen bzw. zu entwickeln ist, abnimmt oder in absehbarer Zeit vermutlich abnehmen wird

oder

- unter Berücksichtigung der Daten über die Populationsdynamik anzunehmen ist, dass diese Art ein lebensfähiges Element des Habitats, dem sie angehört, nicht mehr bildet oder langfristig nicht mehr bilden würde.⁴

Bedingt durch die innerstädtische Lage besteht kein funktionaler Zusammenhang des Plangebiets mit den o. g. EU-Vogelschutzgebieten. Infolge der Planung werden auch keine hoch aufragenden vertikalen Elemente geschaffen, die den Vogelzug behindern könnten.

Die Verträglichkeit des vorliegenden Vorhabens mit dem europäischen ökologischen Netz Natura 2000 ist damit als gegeben anzusehen.

⁴ Lambrecht, H.; Trautner, J. (2007): Endbericht zum Teil Fachkonvention, Schlussstand, FuE Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des BMU im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz - Hannover, Filderstadt



9 ARTENSCHUTZRECHTLICHE VORPRÜFUNG

9.1 Rechtliche Grundlagen

Das BNatSchG definiert in § 7 Abs. 2 Nr. 13 besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Für diese gelten besondere Schädigungs- und Störungsverbote. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es hinsichtlich der besonders geschützten Tiere und Pflanzen verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Diese Verbote werden allerdings für unvermeidbare Beeinträchtigungen durch zugelassene Eingriffe in Natur und Landschaft modifiziert. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gilt: „[...] Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot (Nr. 1) nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und die Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.
2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (Nr. 1) nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigung unvermeidbar sind.
3. das Verbot nach Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Unter Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind nur räumlich abgrenzbare und regelmäßig genutzte Strukturen (z. B. Spechthöhlen, Fledermausquartiere, Brutreviere von wiesen- und feldbrütenden Vogelarten, Laichgewässer u. ä.) zu verstehen.

9.2 Prüfungsrelevante Arten

Das Plangebiet ist in hohem Maße durch Asphalt, Pflaster und Schotter versiegelt und bietet daher nur nischenhaft Lebensraum für Tiere und Pflanzen, v. a. an den Außenkanten der baulichen Anlagen, z. B. in Form von kleinen Vegetationsbeständen (z. T. mit kleinen Gehölzen) oder berankten Sichtschutzelementen. Hier können zur Brutzeit Niststandorte von boden- und kronenbrütenden Vogelarten vorhanden



sein. Im bestehenden Garagengebäude an der Straße „Mühlenwarf“ können Niststandorte von nischen- und höhlenbrütenden Vogelarten sowie Quartiere bestimmter Fledermausarten vorhanden sein.

9.3 Hinweise zur Einhaltung artenschutzrechtlicher Bestimmungen

Zur Vermeidung von Verstößen gegen § 44 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 BNatSchG (Tötungs- und Störungsverbot) sollen Eingriffe in Strukturen, die potenziell als Niststandorte für Vögel dienen können, nur von Oktober bis Februar, also außerhalb der Vogelbrutzeit, vorgenommen werden. Durch die Ausführung von Maßnahmen während der Brutzeit dürfen besetzte Niststandorte, die in Gehölzen oder krautiger Vegetation, in und an Gebäuden, Zäunen, Holzstößen, Steinhäufen oder an ähnlichen Orten vorhanden sein können, nicht zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden. Vor Beginn solcher Maßnahmen ist eine dahingehende Überprüfung vor Ort vorzunehmen.

Vor Umbau- oder Abbrucharbeiten an bestehenden Gebäuden ist nach den o. g. Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu suchen. Sollte eine solche vorgefunden werden und ihre Entfernung beabsichtigt sein, kann der Fachdienst Umwelt der Stadt Emden auf Antrag eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilen.

V SONSTIGE PLANUNGS-/ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE

10 FLÄCHENBILANZIERUNG

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden vB-Plans wird auf der gesamten Fläche von 723 m² ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

11 DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Ein rechtskräftiger Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist eine zwingende Voraussetzung für die Aufstellung eines vB-Plans. Mit ihm erklärt der Vorhabenträger, dass er bereit und in der Lage ist, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen und verpflichtet sich zur Umsetzung dessen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Dieser Vertrag muss vor Fassung des Satzungsbeschlusses in Kraft getreten sein. Wird der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der vereinbarten Frist durchgeführt, soll die Stadt Emden den vB-Plan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben.

12 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN, HINWEISE

KENNZEICHNUNGEN

1. Potenziell sulfatsaure Böden

Der Boden innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs ist ab rund 1 m unter Geländeoberkante nach dem Schnelltest gemäß Geofakten 25 des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) als potenziell sulfatsauer einzustufen. Bei Entwässerung und Belüftung (Pyritoxidation) kann Bodenmaterial zu aktuell sulfatsaurem Boden werden.



2. Abwurfkampfmittel

Für den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt.⁵ Es wurde eine potenzielle Belastung mit Abwurfkampfmitteln festgestellt. Im gesamten räumlichen Geltungsbereich ist mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen.

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017.

2. Baudenkmale

In unmittelbarer Umgebung zum Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich die Gruppe baulicher Anlagen gem. § 3 Abs. 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) „Brückenensemble“, bestehend aus dem sogenannten Chinesentempel - ehem. Kiosk -, der Brücke sowie der Straßenlaterne an der Ecke Boltentorstraße/Hinter dem Rahmen. Gemäß § 8 NDSchG dürfen Anlagen in der Umgebung eines Denkmals nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmal beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmal sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. Analog hierzu gilt die Genehmigungspflicht gem. § 10 Abs. 1 Satz 4 NDSchG - Anlagen in der Umgebung eines Denkmals.

3. Bodenfunde

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich an den nördlichen Ausläufern der historischen Stadtwurt Emdens. Wurten stehen nach § 6 NDSchG grundsätzlich als Kulturdenkmal (Bau- und Bodendenkmal) unter Schutz. In diesem Zusammenhang wird auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135) §§2, 6, 13 und 14, wonach eine Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Fachdienst Bauaufsicht der Stadt Emden oder der Ostfriesischen Landschaft 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.

4. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden oder Abfälle zu Tage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Fachdienst Umwelt der Stadt Emden umgehend darüber in Kenntnis zu setzen, um zu entscheiden welche Maßnahmen zu erfolgen haben.

Im Falle einer Verunreinigung des Bodens bei Baumaßnahmen sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die einen weiteren Austritt des umweltgefährdenden Stoffes und dessen Ausbreitung verhindern. Weiterhin ist der Schadenseintritt dem Fachdienst Umwelt unverzüglich mitzuteilen und die durchzuführenden Reinigungs-/Sanierungsmaßnahmen mit dem Fachdienst Umwelt abzustimmen.

⁵ Tauber DeDeComp GmbH (2019): Luftbildauswertung im Rahmen der historischen Kampfmittelvorerkundung (Phase 1). Emden, Abdenastraße. – Hannover, 08.08.2019



5. Verwendung überschüssigen Bodens

Fallen bei Bau- und Aushubmaßnahmen Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) einer Verwertung zugeführt werden. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

6. Kampfmittel

Für den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt (siehe Kennzeichnung Nr. 2).

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst – in Hannover oder das Ordnungsamt der Stadt Emden zu benachrichtigen.

7. Leitungen

Beim Ausbau der technischen Infrastruktur (Straßen und Wegebau, Ver- und Entsorgungsleitungen) sind die Ausbauunternehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer).

8. Einsichtnahme in technische Vorschriften

Die den Festsetzungen zugrundeliegenden DIN- und ISO-Vorschriften sowie sonstige außerstaatliche Regelwerke können bei der Stadt Emden (Frickensteinplatz 2, 26721 Emden) eingesehen werden.

9. Überlagerung rechtswirksamer Bebauungspläne

Der vorliegende Bebauungsplan überdeckt mit seinem Geltungsbereich Teile des rechtswirksamen Bebauungsplanes A 18 der Stadt Emden inklusive der 1. Änderung. Dieser Bebauungsplan tritt in den überlagerten Bereichen nach Rechtswirksamkeit des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft.

10. Hervortretende Gebäudeteile

Gemäß § 7 Abs. 5 der Satzung über die Sondernutzung an Ortsstraßen und Ortsdurchfahrten in der Stadt Emden bedürfen bauaufsichtlich genehmigte untergeordnete Gebäudeteile, die in den Straßenraum hineinragen, keiner Sondernutzungserlaubnis, wenn sie höher als 2,50 m über dem jeweiligen Gehweg installiert werden.

13 ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEM. § 10A (1) BAUGB

Einer zusammenfassenden Erklärung bedarf es im Rahmen eines Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB nicht.

Emden,

Leiter(in) FD Stadtplanung

Andreas Docter
Stadtbaurat



14 VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Emden hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans A 35 „Mehrfamilienhaus Abdenastraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Emden hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans A 35 „Mehrfamilienhaus Abdenastraße“ und der Begründung zugestimmt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans A 35 „Mehrfamilienhaus Abdenastraße“ und der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte per Anschreiben vom mit der Aufforderung zur Abgabe von Stellungnahmen bis zum .

Der Rat der Stadt Emden hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan A 35 „Mehrfamilienhaus Abdenastraße“ nach Abwägung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Emden,

Oberbürgermeister



Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:



Neuenburg, den 03.05.2021

Constantin Block
Dipl.-Umweltwissenschaftler

