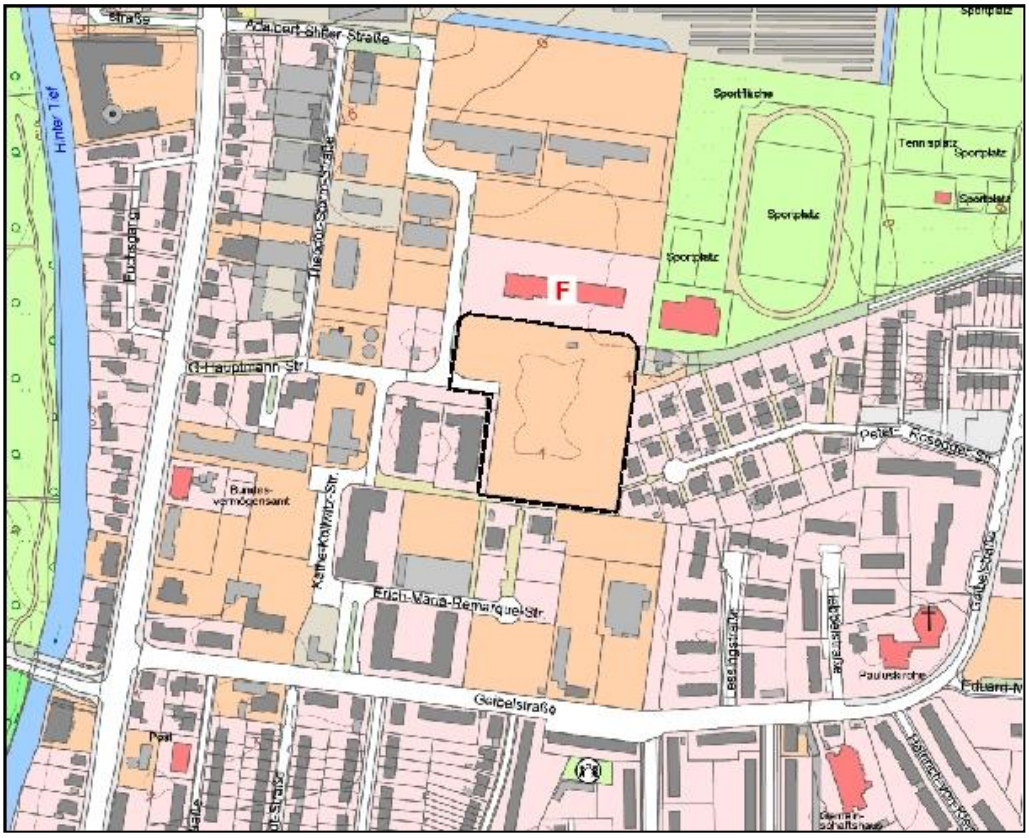
Stadt EMDEN
Der Oberbürgermeister

Bebauungsplan Nr. 151, IV. Abschnitt **„Baugebiet Kaserne Mitte“**

auf dem Gelände der ehemalige Karl-von-Müller-Kaserne
in Barenburg

BEGRÜNDUNG – Entwurf
(Verfahren nach § 13 a BauGB)



Übersichtsplan Fachdienst 361 Stadtplanung, Datum: 23.01.2023

Bauleitplanung

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

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

I RAHMENBEDINGUNGEN 5
1 ANLASS DER PLANUNG, ALLGEMEINE ZIELSETZUNG UND RECHTSGRUNDLAGEN 5
2 GELTUNGS- UND ÄNDERUNGSBEREICH 5
3 ÜBERGEORDNETE VORGABEN 5
3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP) 5
3.2 Flächennutzungsplan 6
3.3 Andere Fachplanungen, fachplanerische Belange 7
3.4 EU-Richtlinien zum Umweltschutz / UVPG 11
3.5 Rechtswirksame Bebauungsplanung 13
3.6 Benachbarte Bebauungspläne 13
II BESTANDSAUFNAHME (BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG) 14
4 NUTZUNGEN UND EINFLÜSSE 14
4.1 Gebietscharakteristik; Prägung 14
4.2 Äussere verkehrliche Erschliessung 15
4.3 Ver- und Entsorgung; sonstige techn. Infrastruktur 15
4.4 Emissionen / Immissionen 15
III PLANUNG (AUSWIRKUNGEN; MASSNAHMEN) 15
5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 15
5.1 Art und Mass der baulichen Nutzung im Wohngebiet und im Mischgebiet 15
5.2 Festsetzungen zum Lärmschutz 16
5.3 Ökologische Festsetzungen 17
5.4 Örtliche Bauvorschriften 17
5.5 Erschließung 17
5.6 Ver- und Entsorgung; sonstige techn. Infrastruktur 17
IV BELANGE VON UMWELTSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE 18
6 BESTAND UND AUSWIRKUNGEN 18
6.1 Bestand 18
6.2 Auswirkungen 19
7 FFH-VERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG 19
7.1 Rechtliche Grundlagen 19
7.2 Prüfungsrelevante Schutzgebiete 20
7.3 Vorprüfung der Verträglichkeit 20
8 ARTENSCHUTZRECHTLICHE VORPRÜFUNG 21
8.1 Rechtliche Grundlagen 21
8.2 Prüfungsrelevante Arten 22
8.3 Hinweise zur Einhaltung artenschutzrechtlicher Bestimmungen 22
V SONSTIGE PLANUNGS-/ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE 23
9 FLÄCHENBILANZIERUNG 23
10 STÄDTEBAULICHE KALKULATION 23
11 UMSETZUNG; REALISIERUNG 23
12 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN, HINWEISE 23
13 ERGEBNIS DER ABWÄGUNG, BESCHLÜSSE DER POLITISCHEN GREMIEN 24
14 ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEM. § 10 (4) BAUGB 24
15 VERFAHRENSVERMERKE 24

Anlagen

- Ingenieurbüro Linnemann: Wohnbauliche Nachnutzung von Flächen im Bereich der ehemaligen Karl von Müller-Kaserne, Emden, Bebauungsplan D 151, III. Abschnitt, „Baugebiet C“ (identisch mit dem Bereich des BP 151, IV. Abschnitt), Gutachterliche Stellungnahme, Proj.-Nr. 1984, Hude-Wüsting, Februar 2022, Anlage 2 zur Gutachterlichen Stellungnahme vom Febr. 2022: „Ansatzpunkte und Kontaminationsverdachtsflächen“ u.a. mit der Eintragung von Bombentrichtern

- Ingenieurbüro Linnemann: B-Plan/Baugebiet Kaserne Mitte, Empfehlungen zum Umgang mit Böden, mineralischen Abfällen und Bodenverunreinigungen, 27798 Hude-Wüsting, 19.10.2022

- Sachverständigenbüro Staude: Baugebiet „Wohnresidenz Kaserne Mitte“ Emden Barenburg (B-Plan D151-IV, 1. Änderung), hier: Verifizierung der Kampfmittelgefährdung; Limbach-Oberfrohna, 20.09.2022

- Zech Ingenieurgesellschaft: Schalltechnischer Bericht Nr. LL16217.1/01 zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 151, III. Abschnitt „Gewerbegebiet Emden Mitte und Photovoltaik-Freianlage“ (identisch mit dem Bereich des B-Plans Nr. 151, IV. Abschnitt "Baugebiet Kaserne Mitte"), Lingen, 30.05.2022

I RAHMENBEDINGUNGEN

1 ANLASS DER PLANUNG, ALLGEMEINE ZIELSETZUNG UND RECHTS-GRUNDLAGEN

Für einen Teil des Bebauungsplanes D 151, III. Abschnitt, auf dem Gelände der ehemaligen Karl-von-Müller-Kaserne werden für den südlichen Bereich andere Planungsabsichten verfolgt als ursprünglich angedacht. Der Bedarf an Wohnbauflächen und Flächen, die gemischte, also auch gewerbliche Nutzungen aufnehmen können, ist gestiegen, während das Angebot an „reinen“ Gewerbeflächen die derzeitige Nachfrage abdeckt.
Um diesem Bedarf nachzukommen wird der vorliegende Bebauungsplan D 151, IV. Abschnitt "Baugebiet Kaserne Mitte“ aufgestellt.

2 GELTUNGS- UND ÄNDERUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans D 151, IV. Abschnitt wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das Grundstück der freiwilligen Feuerwehr,
- im Osten durch die westliche Grenze des Baugebietes B-Plan D 155,
- im Westen durch den nord-südlichen Verlauf der Adalbert-Stifter-Straße und das Grundstück des sogen. Heli-Hauses (Boardinghouse – ehem. Block Göben)
- im Süden durch die östliche Verlängerung der Käthe-Kollwitz-Straße, die weiter nach Osten mit einem Fuß- und Radweg mit der Peter-Rosegger-Straße verbunden ist

Der räumliche Geltungsbereich dieser Änderung des Bebauungsplans ist zudem auf dem Deckblatt zu dieser Begründung und in der Planzeichnung eindeutig festgesetzt.
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha und liegt auf dem Gelände der ehemaligen Karl-von-Müller-Kaserne im Stadtteil Barenburg.

3 ÜBERGEORDNETE VORGABEN

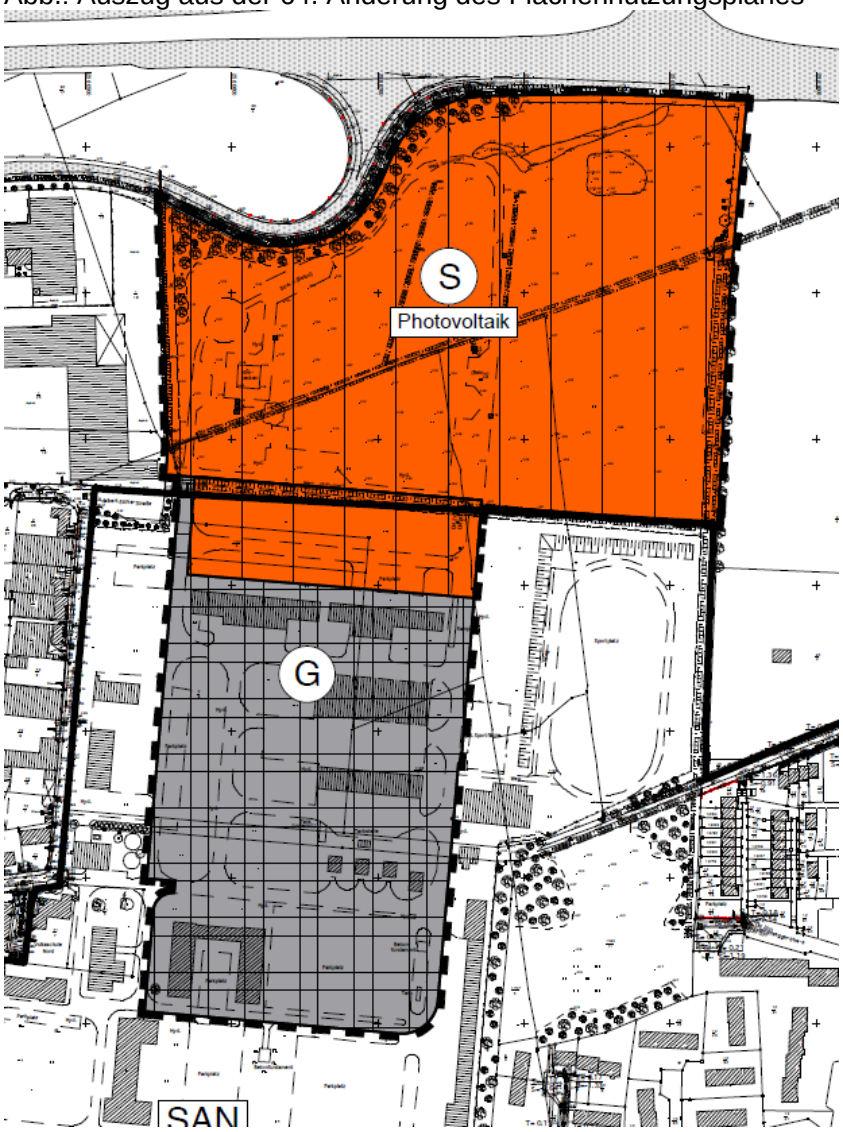
3.1 LANDESRAUMORDNUNGSPROGRAMM (LROP)

Emden wurde im Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums festgelegt. Emden besitzt als Arbeitsort oberzentrale Teilfunktion, ebenso verhält es sich mit der Versorgungsfunktion im Einzelhandel. Aufgrund der vorhandenen Fachhochschule ist eine oberzentrale Teilfunktion im Bildungsbereich gegeben.
Zur Unterstützung dieser Ziele wird durch die Landesregierung u. a. der Hafen Emden neben Cuxhaven zum Offshore-Basishafen entwickelt.
Die in Stade, Cuxhaven, Wilhelmshaven und Emden in der Zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) festgelegten großflächigen "Vorranggebiete hafenorientierte wirtschaftliche Anlagen" sind für eine künftige Wirtschaftsentwicklung des Landes in diesen küstennahen Bereichen von herausragender Bedeutung und von anderen, diesem Ziel entgegenstehenden Nutzungen freizuhalten. Der Begriff „hafenorientiert“ ist weit auszulegen; als hafenorientiert sind insbesondere solche Anlagen und Betriebe anzusehen, die auf einen hafennahen Standort ausgerichtet oder angewiesen sind.
Um dem zukünftig zu erwartenden Anstieg der Zahl von Beschäftigten im Bereich des Wohnens entgegenzukommen, sind im Wohnungsbau entsprechende Investitionsvorhaben zu fördern.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Für die kreisfreie Stadt Emden ersetzt der Flächennutzungsplan das Regionale Raumordnungsprogramm.

Abb.: Auszug aus der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes



Der Flächennutzungsplan wurde anlässlich der im Jahre 2004 anhängigen Planung zum B-Plan D 151 für das gesamte Kasernengelände zum 40. Mal geändert und zusätzlich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes D 151 III. Abschnitt zum 64. Mal geändert.
Aus der Abbildung lässt sich ablesen, inwieweit die geänderten Planungen von den Darstellungen des wirksamen FNP abweichen. Da die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes im Süden ein Wohngebiet und im Norden ein Mischgebiet beinhaltet, weicht er damit von den Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung mit der Darstellung des FNP von gewerblichen Bauflächen ab. Daher soll der FNP im Wege der Berichtigung angepasst werden.

3.3 ANDERE FACHPLANUNGEN, FACHPLANERISCHE BELANGE

Kampfmittel

Da aufgrund der vom LGLN - Regionaldirektion Hannover - Dezernat 6 Kampfmittelbeseitigungsdienst übersandten Kartengrundlage (s.u.) für den überwiegenden Teil des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich noch Kampfmittel im Boden befinden, wurde seitens des Grundstückseigentümers im Gewerbegebiet bei der Fa. WESSLING GmbH, Albert-Einstein-Str. 4, 09212 Limbach-Oberfrohna, eine weitergehende Luftbildauswertung in Auftrag gegeben. Das Ergebnis liegt mit Bericht Luftbildauswertung zur Kampfmittelgefährdung der Fa. Wessling vom 29.07.2013 vor (Proj.-Nr. CCH-12-0028).

Im September 2022 wurden weitere Luftbilder seitens des Sachverständigenbüros Staude[1] ausgewertet. In der Stellungnahme zur Verifizierung heißt es: “Ein Vergleich zwischen den aktuell (2022) und den damals (2013) vorhandenen Aufnahmen (Luftbildern – d.Verf.) ergab für den angefragten Bereich (Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans – d. Verf.) keine neuen Erkenntnisse zu eventuell weiteren standortrelevanten Luftangriffen oder hinsichtlich neuer Verdachtspunkte. Damit haben die Ergebnisse der Luftbildauswertung vom 29.07.2013 unverändert Bestand.“

Resümierend heißt es: „Aus Vorsorgegründen wird daher empfohlen, oberflächennahe Bodeneingriffe in den Bereichen der vier Bombentrichter und der Trümmerfläche des Gebäudes Nr. 5 durch eine baubegleitende Kampfmittelüberprüfung unter Berücksichtigung der BGI 833 überwachen zu lassen.

Sind im Bereich der Trümmerfläche Pfahlgründungen vorgesehen, so wird empfohlen, die Ansatzpunkte der Ramm- oder Bohrpfähle mittels Tiefensondierung (Bohrlochmessung) zu überprüfen.“

Abb.: Vom Kampfmittelbeseitigungsdienst übermittelte Übersichtsplan (Auszug)



Es verbleibt aber sicherheitshalber bei der Kennzeichnung des gesamten Geltungsbereiches als „Kampfmittelverdachtsbereich“. Da im Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen worden ist,

[1] Sachverständigenbüro Staude: Baugebiet „Wohnresidenz Kaserne Mitte“ Emden Barenburg (B-Plan D151-IV, 1. Änderung), hier: Verifizierung der Kampfmittelgefährdung; Limbach-Oberfrohna, 20.09.2022

dass bei Eingriffen in den Boden der FD Umwelt zu beteiligen ist, wird gewährleistet, dass neue Erkenntnisse weitergegeben werden. Da auf den ausgewerteten Luftbildern Bombentrichter zu erkennen sind, deren Lage in die Anlage 2 der gutachterlichen Stellungnahme des Büros Linnemann [2] eingetragen wurden, wurden diese Standorte in den B-Plan übernommen.

Bodenkontaminationen / Altlasten

Im Oktober 2022 fand ein Abstimmungsgespräch bei der Stadt Emden darüber statt, wie weiter mit den Bodenverunreinigungen umzugehen sei. Einigkeit bestand in der Einschätzung, dass der Bereich des Plangebietes grundsätzlich im Laufe der letzten Jahre so umfangreich saniert wurde, dass negative Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung nicht zu befürchten seien. Gleichwohl verbleibt ein restlicher Maßnahmenbedarf hinsichtlich der Baureifmachung für die Wohnnutzung. Während es im gesamten Plangebiet bei der Kennzeichnung zum Kampfmittelverdacht verbleibt, wird die „Altlastenkennzeichnung“ aus der Planzeichnung entfernt. Stattdessen wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet von Altlasten beräumt wurde, wobei auf das diesbezüglich relevante Fachgutachten Bezug genommen wird[3]

Hinsichtlich der Überprüfung der Bodenverunreinigungen liegt seit dem Februar 2022 eine gutachterliche Stellungnahme des Ingenieurbüros Linnemann[4] vor.

Diese wird aufgrund zwischenzeitlich erfolgter Abstimmungsprozesse durch schriftlich mitgeteilte Empfehlungen des Büros Linnemann vom 19.10.2022[5] ergänzt bzw. präzisiert. Die Empfehlungen beziehen sich auf

1. Bodenuntersuchung auf potentiell sulfatsaure Böden (PASS)
   Empfohlen werden 6 Kleinbohrungen bis 4 m Tiefe und Analyse der vertikalen Verteilung von Oberboden/Auffüllung und natürlich anstehenden Bodens. Dann Auswertung der Untersuchungsergebnisse auf das Vorhandensein sulfatsaurer Böden. Sollten die Erkundungsergebnisse darauf hindeuten, dass ab einer bestimmten Tiefe mit potentiell sulfatsauren Böden zu rechnen ist, ist für solche Bö-

[2] Ingenieurbüro Linnemann, 27798 Hude-Wüsting: Wohnbauliche Nachnutzung von Flächen im Bereich der ehemaligen Karl von Müller-Kaserne, Emden, Bebauugsplan D 151, III. Abschnitt, „Baugebiet C“ (identisch mit dem Bereich des BP 151, IV. Abschnitt), Gutachterliche Stellungnahme, Proj.-Nr. 1984, Hude-Wüsting, Februar 2022, Anlage 2 zur Gutachterlichen Stellungnahme vom Febr. 2022: „Ansatzpunkte und Kontaminationsverdachtsflächen“ u.a. mit der Eintragung von Bobentrichtern

[3] Ingenieurbüro Linnemann, a.a.O. Hierin heißt es resümierend:

> *Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen festgestellt werden, sind diese auszuheben und separat zu lagern. Des Weiteren ist unmittelbar ein Fachgutachter zu informieren.*
>
> *Abschließend lässt sich festhalten, dass sämtliche Kontaminationsverdachtsflächen im geplanten Baugebiet C (identisch mit dem vorliegenden Änderungsbereich) hinreichend genau erkundet wurden. Bereiche, für die eine Gefährdung des Einzelnen oder der Allgemeinheit bestand, wurden entsprechend saniert. Des Weiteren geht aus der flächendeckenden Erkundung des Baugebiets C (identisch mit dem vorliegenden Änderungsbereich) hervor, dass eine Gefährdung für den Einzelnen oder der Allgemeinheit weder über den Wirkungspfad Boden-Mensch (Direktkontakt) noch über den Wirkungspfad Boden- Grundwasser zu erwarten ist.*
>
> ***Somit bestehen aus gutachterlicher Sicht keine Bedenken, das Baugebiet C (identisch mit dem vorliegenden Änderungsbereich) für eine wohnliche Nutzung zu erschließen.***
>
> *Es wird jedoch empfohlen, nach Herrichtung des Baufelds für die zukünftige Herstellung der Wohnbebauung eine Freimessung für den Wirkungspfad Boden-Mensch durchzuführen.*
>
> *Die endgültige Entscheidung obliegt der zuständigen Aufsichtsbehörde.*

[4] Ingenieurbüro Linnemann, a.a.O. zur Gutachterlichen Stellungnahme vom Febr. 2022: „Ansatzpunkte und Kontaminationsverdachtsflächen“

[5] Ingenieurbüro Linnemann: B-Plan/Baugebiet Kaserne Mitte, Empfehlungen zum Umgang mit Böden, mineralischen Abfällen und Bodenverunreinigungen, 27798 Hude-Wüsting, 19.10.2022 (ist der Begründung als Anlage beigefügt)

den ein gesondertes Bodenmanagement erforderlich. In diesem Fall ist für die Planung und Begleitung der Erdarbeiten ein Fachgutachter heranzuziehen. Erforderlichenfalls ist eine entsprechend ordnungsgemäße Verwertung/Entsorgung durchzuführen.

2. Bodenuntersuchung hinsichtlich des Wirkungspfades Boden – Mensch gemäß Bundes-Bodenschutzverordnung
   Bewertung des Erscheinungsbildes der Geländeoberfläche und Analyse der tatsächlichen Nutzung der Flächen und u.a. Beurteilung der obersten 2 cm des Bodens hinsichtlich Gefahren durch die inhalative Aufnahme von Bodenpartikeln. Auswahl von 5 repräsentativen Teilflächen von jeweils ca. 1.000 m² und hier Bodenuntersuchungen bis in eine Tiefe von 0,35 m, wobei je Teilfläche 15 bis 25 Einzelproben/Einstiche genommen werden sollen; dann Durchführung einer chemisch-analytischen Bodenuntersuchung gemäß Anhang 2 Bundes-Bodenschutzverordnung, Nr. 1.4. Sollten die Gehalte einiger Bestimmungsgrößen der untersuchten Bodenproben über den jeweiligen Prüfwerten liegen, sollte eine gutachterliche Bewertung hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und möglicher Verwertungsmöglichkeiten erfolgen. Entsprechend der Untersuchungsergebnisse ist gegebenenfalls der oberflächennah anstehende Boden bis mindesten 0,35 m Tiefe auszuheben, zu verwerten/entsorgen und durch Boden zu ersetzen , der die Prüfwerte Anhang 2 Bundes-Bodenschutzverordnung, Nr. 1.4 für Wohngebiete nachweislich einhält.

3. Fachgutachterliche Begleitung bei organoleptisch auffälligen Bodenaushub
   Sollte bei Tiefbauarbeiten organoleptisch auffälliger Boden/Bodenaushub angetroffen werden, sind entsprechende Bodenmassen separat zu lagern und zu sichern (z.B. Abdecken mit Plane) und die Tiefbauarbeiten im direkten Umfeld dieser Böden einzustellen. Mit der zuständigen Genehmigungsbehörde ist umgehend Kontakt aufzunehmen, um die weitere Vorgehensweise im Umgang mit den Tiefbauarbeiten abzustimmen (z.B. fachgutachterliche Begleitung, Probenahme, chemisch-analytische Untersuchung, Bewertung der Ergebnisse, Organisation der ordnungsgemäßen Verwertung/Entsorgung von Böden bzw. mineralischen Abfällen

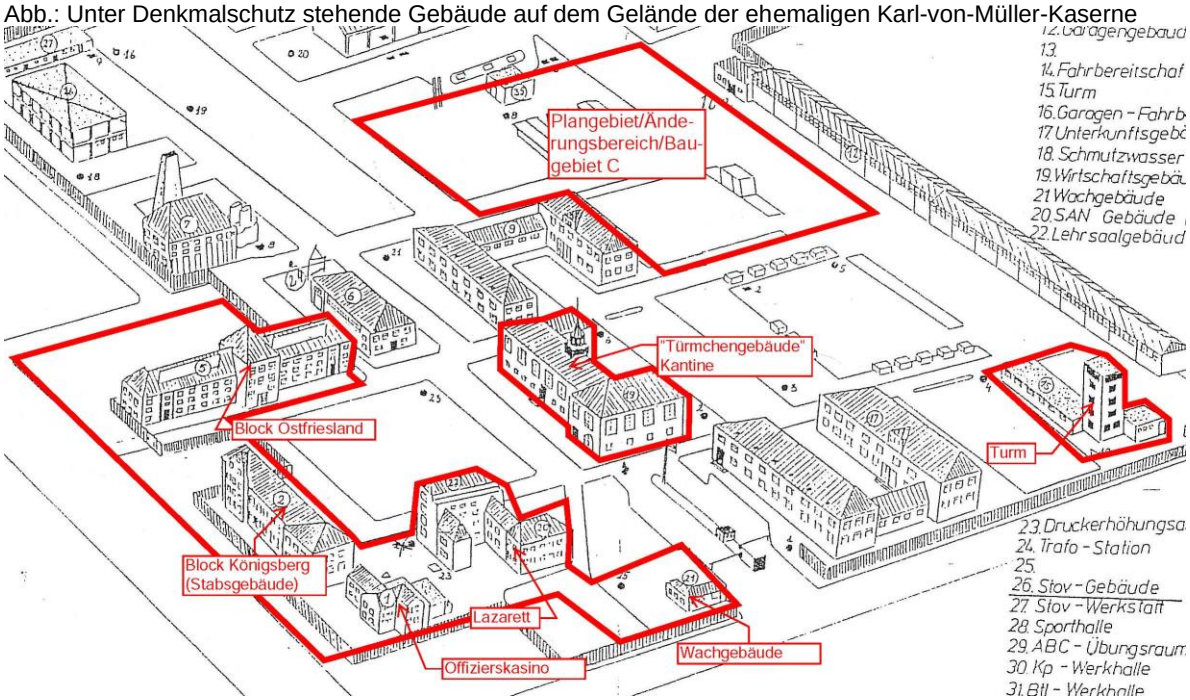
Aus den Haufwerken wurden im Mai und November 2022 Bodenproben durch das Chemische Untersuchungsamt Emden (Mai) und das Büro Linnemann (November) gezogen und vom Chemischen Untersuchungsamt Emden analysiert (es liegen diverse Prüfberichte und Skizzen zu Entnahmestellen vor).
Die Bodenproben sind mit Ausnahme geogen bedingt erhöhter TOC Gehalte (natürlicher Humusgehalt) und geogen erhöhter Sulfatgehalte im Eluat unauffällig. Bei einer Verwertung im gleichen geogenen Raum (mit ähnlichen Hintergrundbelastungen 'TOC und Sulfat') ist aus gutachterlicher Sicht eine uneigenschränkte Verwertung zu empfehlen. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die Haufwerke keine potentiell sulfatsauren Eigenschaften aufweisen.
Voraussetzung für die weitergehende Untersuchung (Wirkungspfad Boden-Mensch, BBodSchV) des Bodens im Plangebiet ist der ordnungsgemäße Abtransport der Haufwerke (ca. 3.000 m). Für die Verbringung des Bodens aus den Haufwerken sind u.a. Bereiche im Westen der Stadt in der Diskussion. Die notwendigen Prüfungen hierzu sind noch nicht abgeschlossen. Die gesamten notwendigen Bodenuntersuchungen gemäß den oben aufgeführten Empfehlungen des Gutachters und die Klärung der Verwertungsmöglichkeiten sollen bis zum Satzungsbeschluss durchgeführt sein. Das Vorgehen wird eng mit dem Fachdienst Umwelt der Stadt Emden abgestimmt. Erforderlichenfalls wird verbleibender Handlungsbedarf vertraglich zwischen dem Vorhabenträger bzw. den betroffenen Grundstückseigentümern und der Stadt Emden gesondert oder im noch abzuschließenden Erschließungsvertrag geregelt.

Baudenkmale
Unmittelbar im Änderungsbereich befinden sich keine Baudenkmale. In der Umgebung stehen einige Gebäude unter Denkmalschutz, wie aus der untenstehenden Abbildung hervorgeht.

Bodendenkmale
Es befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler im Plangebiet. Sollten jedoch bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Bodenaltertümer festgestellt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Ostfriesischen Landschaft zu melden.

Leitungen
Die Ausbauunternehmer sind verpflichtet, sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen nach der Lage der vorhandenen Leitungen zu erkundigen. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist eine gemeinsame Trassenbegehung erforderlich.

Abb.: Unter Denkmalschutz stehende Gebäude auf dem Gelände der ehemaligen Karl-von-Müller-Kaserne



Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)
Im Hinblick auf den zu beachtenden Hochwasserschutz wird festgestellt, dass das Plangebiet innerhalb eines Risikogebiets für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) liegt. Risikogewässer ist die Tideems, Flutquelle die Küste. Das Plangebiet befindet sich in einem geschützten Bereich. Hierzu ist darauf hinzuweisen, dass das gesamte Stadtgebiet Emdens sowie das umgebende Marschland diesem Risiko ausgesetzt sind. Die Wahl alternativer Standorte für die Siedlungsentwicklung außerhalb von Hochwasserrisikogebieten ist in der Stadt Emden damit nicht möglich. Die vorliegende Planung eines Misch- und Wohngebiets beeinträchtigt nicht den Hochwasserschutz und erhöht die generelle Exposition gegenüber (potenziellen) Schäden nicht. Dies ist wesentlich bedingt durch die Lage des Plangebiets innerhalb eines zusammenhängend bebauten Bereichs.

Sonstige Planungen
Sonstige Planungen, die bei der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes D 151, IV. Abschnitt, 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).

Die Änderungen des BauGB beziehen sich insbesondere auf die nunmehr für fast alle Bauleitpläne bestehende Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht. Dies ergibt sich aus § 2 (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 (8) BauGB). Für Satzungen nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 ist keine Umweltprüfung durchzuführen.

Ausnahmen von der Pflicht zur Umweltprüfung bestehen nur in drei Fällen:

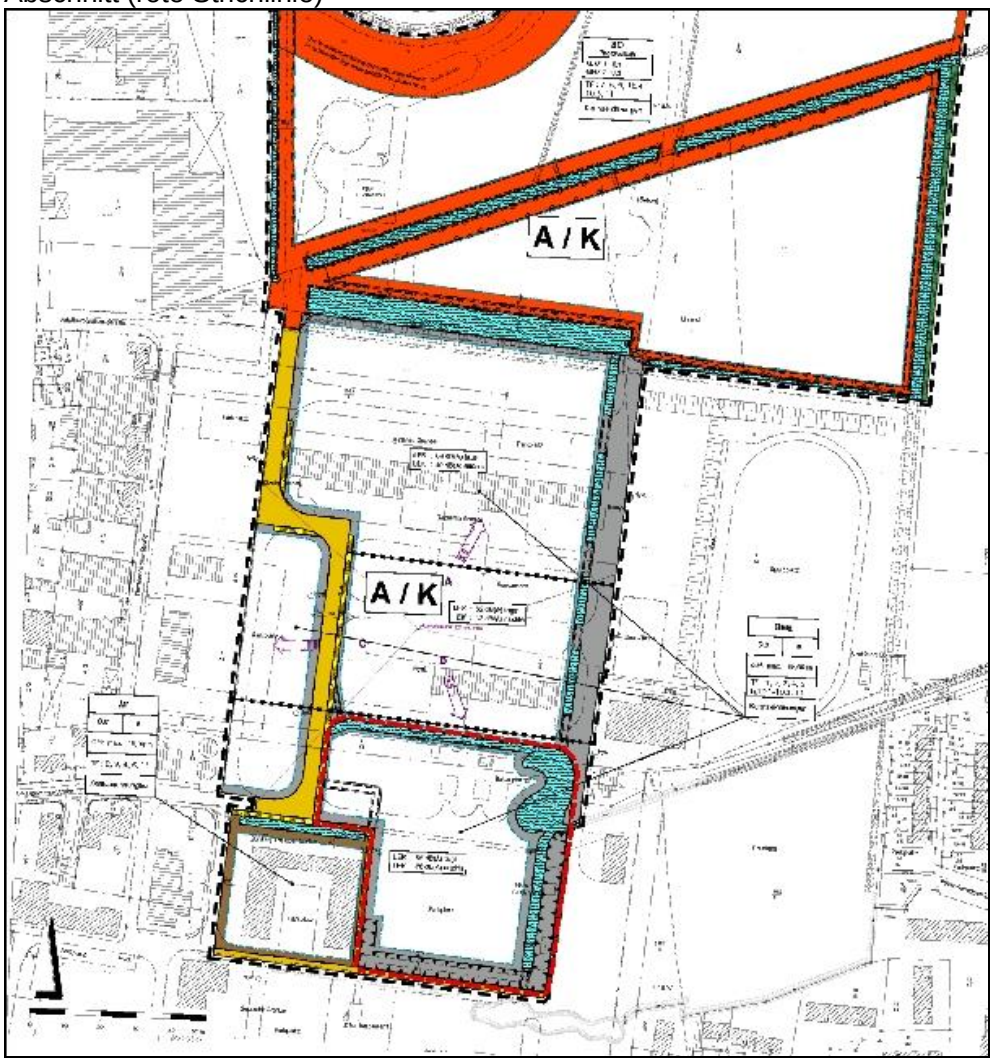
1. Vereinfachtes Verfahren (§ 13 (3) BauGB)
   Diese Ausnahme ergibt sich aus § 13 (3) BauGB, nach dem im sogenannten vereinfachten Verfahren auf eine Umweltprüfung verzichtet werden kann. Dieser Verzicht kommt aber nur für Bauleitplanverfahren in Betracht, die praktisch keine Auswirkungen auf Umweltbelange 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. Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a (3) BauGB)
   Diese Ausnahme ergibt sich aus dem Verweis in § 13a (2) Nr. 1 auf § 13 (3) BauGB.

3. 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 (1) Nr. 1 BauGB) oder nicht FFH bzw. Vogelschutzgebiete erheblich beeinträchtigen (§ 13 (1) Nr. 2 BauGB.

Die oben unter Pkt. 2 erwähnte Ausnahme trifft zu, da in vorliegendem Bebauungsplan Nr. 151, IV. Abschnitt "Baugebiet Kaserne Mitte" für das MI eine zulässige Grundfläche mit zusätzlicher Versiegelung von 6.170 m² * 0,6 = ca. 3.700 m² + 50% = 5.553 m² und das WA eine zulässige Grundfläche mit zusätzlicher Versiegelung von 7.923 m² * 0,4 = ca. 3.170 m² + 50% = 4.753 m² gleich Versiegelung von rd. 10.000 m² zzgl. Straßen von 1.146 m², also insgesamt etwas über 11.000 m² festgesetzt wird. Hierdurch wird die Schwelle von 20.000 m² in § 13a BauGB deutlich unterschritten. Die tatsächlich eintretende „Neuversiegelung“ dürfte noch deutlich geringer sein, weil der Bereich zurzeit der Kasernennutzung einen ähnlichen Versiegelungsgrad hatte wie der jetzt bauplanungsrechtlich neu Geregelte.
Für durch Bebauungspläne der Innenentwicklung zulässig werdende Eingriffe werden Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich, es sei denn, der Bebauungsplan überplant Ausgleichsflächen, die im Zusammenhang mit anderweitigen Eingriffen festgesetzt wurden. Dieses ist in vorliegendem Fall nicht zutreffend.
Die anderweitig betroffenen naturschutzrechtlichen Belange sind jedoch zu prüfen (vgl. hierzu Pkt. IV).

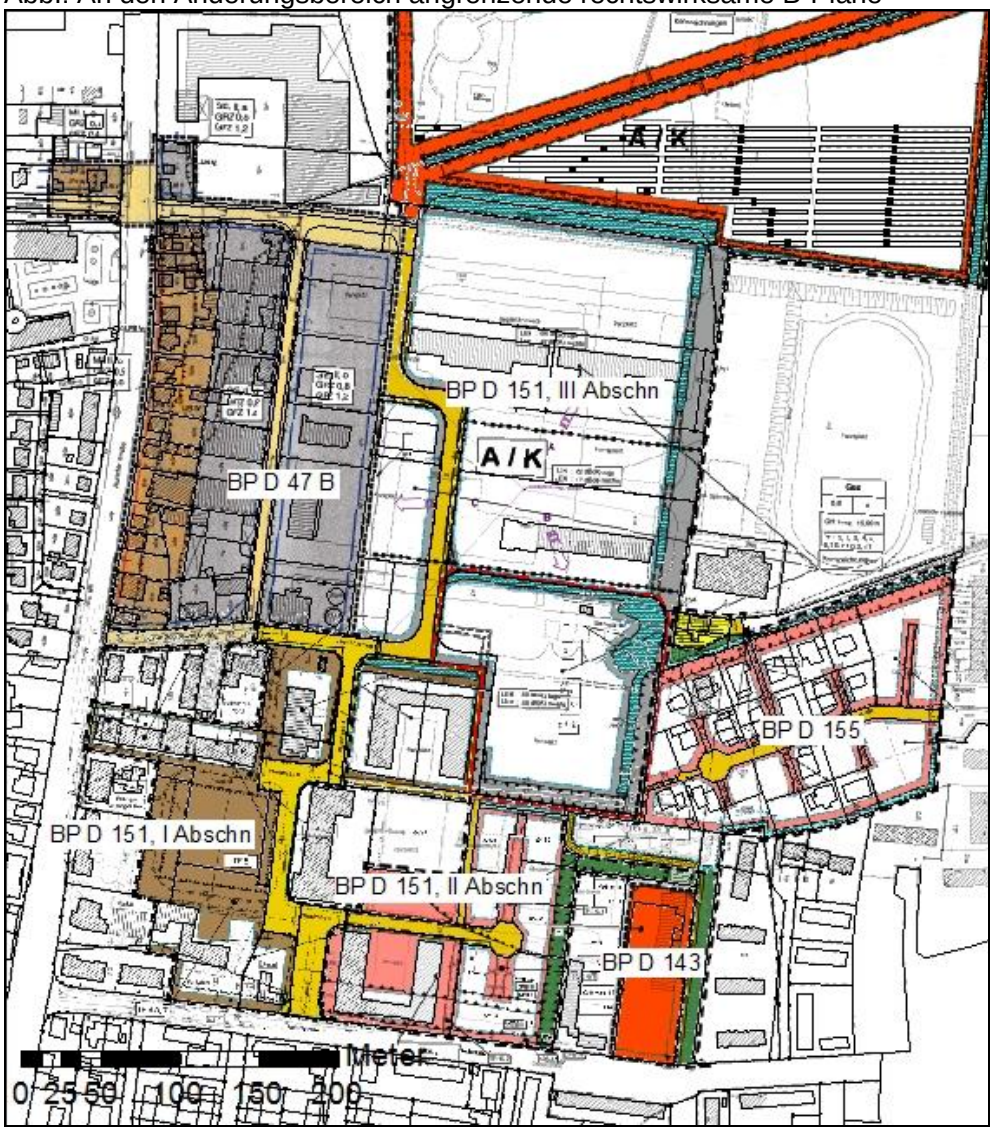
Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan D 151 III., Abschnitt, mit Geltungsbereich des BP 151, IV. Abschnitt (rote Strichlinie)



3.5 RECHTSWIRKSAME BEBAUUNGSPLANUNG

Für den Geltungsbereich findet der rechtswirksame Bebauungsplan D 151, III. Abschnitt Anwendung, welcher teilweise überplant wird. Dieser setzt, wie der nachstehenden Abbildung entnommen werden kann, für den Änderungsbereich ein Gewerbegebiet fest. Darüber hinaus sind Verkehrsflächen und Wasser-/ Regenrückhalteflächen festgesetzt worden.

Abb.: An den Änderungsbereich angrenzende rechtswirksame B-Pläne



3.6 BENACHBARTE BEBAUUNGSPLÄNE

Die Nachbarschaft ist durch rechtswirksame B-Pläne überplant, die in der ersten Zeit der Kasernenkonversion entstanden. Hierzu gehörte in 2009 der B-Plan D 151, I. Abschnitt, der sich auf die Umnutzung des Blocks „Ostfriesland“ bezog, der heute der Wohnnutzung dient. Der Plan wurde zwischenzeitlich geändert. Da sich der Block an der Auricher Straße und ansonsten an tlw. gewerblich genutzte Bereiche anschließt, konnte ihm nur der Schutzanspruch eines Mischgebietes zugeordnet werden.
Südlich angrenzend liegt der B-Plan D 151, II. Abschnitt an der Geibelstraße. Hier ist das Wohnen ohne große Probleme möglich. Diese Nutzung greift der B-Plan auf.
Östlich grenzt der räumliche Geltungsbereich des B-Plans D 155 mit der Peter-Rosegger-Straße an.

Südöstlich wurde der B-Plan D 143 in 2009 als Satzung beschlossen. Er sichert den Standort eines Nahversorgers.
Aus 2008 ist der B-Plan D 47 B im Nordwesten an der Adalbert-Stifter- und der Theodor-Storm-Straße, der Gewerbegebiet ausweist.

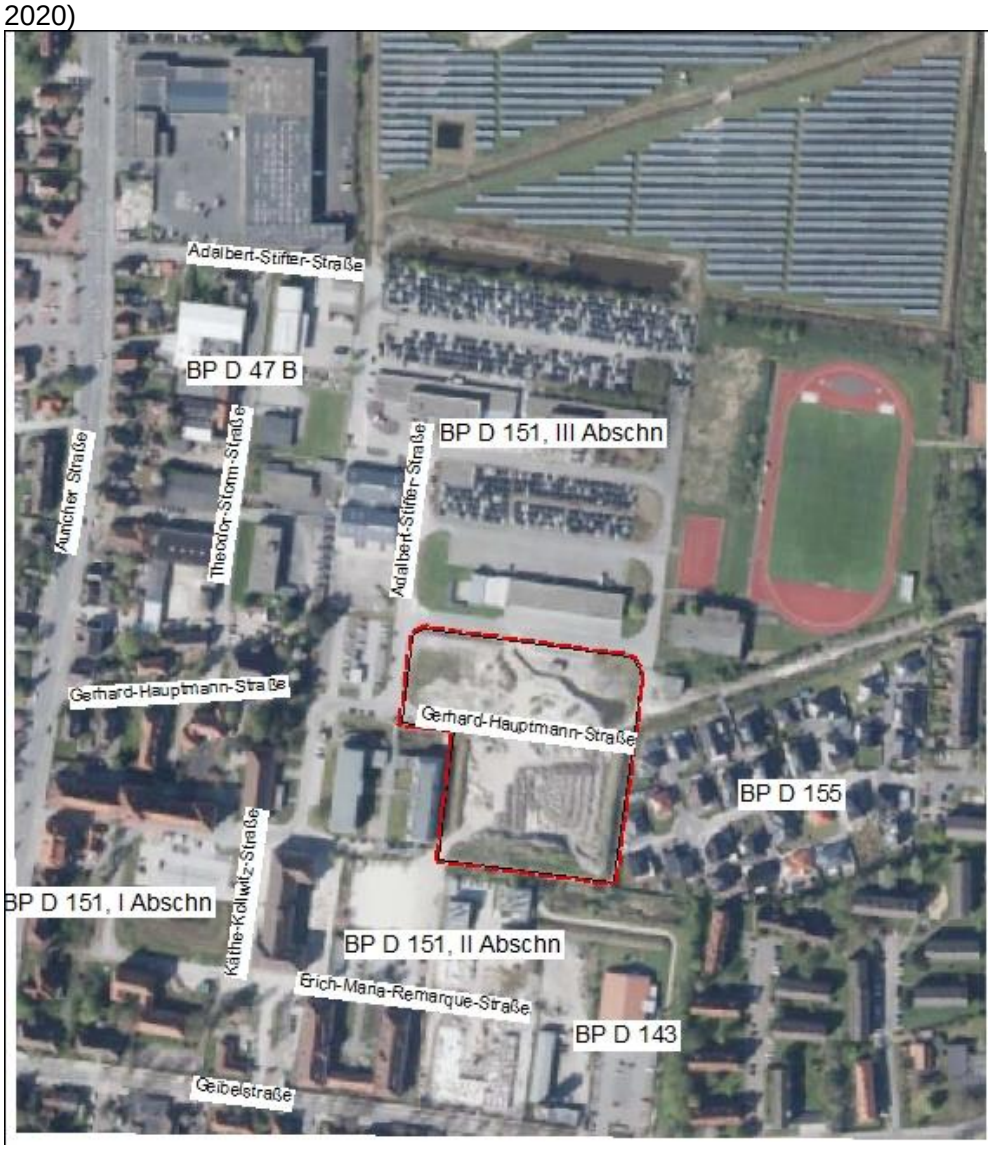
II BESTANDSAUFNAHME (BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG)

4 NUTZUNGEN UND EINFLÜSSE

4.1 GEBIETSCHARAKTERISTIK; PRÄGUNG

Der Änderungsbereich liegt auf dem Gelände der ehemaligen Karl-von-Müller-Kaserne.
Das Orthophoto dürfte um 2017 aufgenommen sein bildet den derzeitigen Stand der Nutzung ziemlich aktuell ab. Gemäß den umliegenden Bebauungsplänen ist das Baugebiet des BP D 155 um 2005 herum entstanden. Im Bereich des BP D 143 ist ein Nahversorger entstanden.

Abb. Orthofoto ehem. Kaserne (Quelle: LBEG Nibis Kartenserver); Datum unbekannt (ca. 2015 – 2020)



Die „Blöcke“ Ostfriesland im BP D 151, I. Abschnitt und „Göben“ westlich des Änderungsbereiches wurden nach einer umfassenden Sanierung zu „Boardinghouses“ umgebaut. Die vorhandene Halle nördlich des Änderungsbereiches wurde erweitert und zu einem Feuerwehrgebäude umgebaut.
Nordwestlich angrenzend an das ehemalige Kasernengelände wurden Hallen saniert bzw. neu errichtet, in denen sich Gewerbebetriebe etabliert haben, deren Emissionen die Umgebung nur mäßig beeinträchtigen.
Besonders hervorzuheben ist die ca. 6,5 ha große Photovoltaik-Freianlage im Bereich des B-Plans D 151, III. Abschnitt, die bis an die A 31 heranreicht.

4.2 ÄUSSERE VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Der Planbereich wird zukünftig über die öffentlichen Verkehrsflächen Adalbert-Stifter-Straße und Gerhart-Hauptmann-Straße an das Straßennetz angebunden. Beide Verkehrswege verbinden das Plangebiet mit der überörtlichen Hauptverkehrsverbindung Auricher Straße, von der 300 m weiter nördlich auf die A 31 gelangt werden kann.
Die Innenstadt kann ebenfalls über die Auricher Straße nach Süden in einer Entfernung von ca. 2 km erreicht werden.

4.3 VER- UND ENTSORGUNG; SONSTIGE TECHN. INFRASTRUKTUR

Da sich der Planbereich in unmittelbarer Nähe zu öffentlichen Straßen befindet, sind alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Umgebung vorhanden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst müssen die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen im Zuge der Erneuerung der Straßen ebenfalls neu hergestellt werden.

4.4 EMISSIONEN / IMMISSIONEN

Das Plangebiet ist Lärmimmissionen durch Gewerbegebiete und der Einrichtung der Freiwilligen Feuerwehr in der nördlichen Nachbarschaft ausgesetzt. Es waren Festsetzungen zum Lärmschutz zu treffen, die unter Pkt. 5.2 näher beschrieben sind.

III PLANUNG (AUSWIRKUNGEN; MASSNAHMEN)

5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG IM WOHNGEBIET UND IM MISCHGEBIET

Im Planbereich wird Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 und Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
Im nördlich gelegenen **Mischgebiet** sollen hinsichtlich der Arten der hier zulässigen Nutzungen nur wenige Einschränkungen vorgenommen werden.
Tankstellen (mit Ausnahme von Betriebstankstellen) sollen nicht zulässig sein, weil das Gelände abseits der Hauptausfallstraßen liegt und unnötiger Verkehr in das Gewerbegebiet hineingezogen wird. Gartenbaubetriebe sind hier auch aufgrund ihres Flächenbedarfs fehl am Platze.
Vergnügungsstätten insbesondere in Form von Spielhallen sollen nicht zulässig sein, weil von Ihnen ein Verdrängungseffekt zu Lasten der hier bereits ansässigen und weiterhin geplanten Nutzungen ausgeht. Da hinsichtlich ihrer Zulässigkeit die rechtlichen Einschätzungen auseinander gehen können, wurden Bordelle und Sexkinos und vergleichbare Betriebe sowie Wettbüros ausdrücklich ausgeschlossen. Hierdurch verbleibt kein Interpretationsspielraum zur Zulassungsfähigkeit. Durch diesen Ausschluss sollen ebenfalls Verdrängungseffekte vermieden, aber ganz

besonders die negativen Einflüsse auf die vorhandene und sich noch ansiedelnde Nachbarschaft verhindert werden.
Ansonsten bleiben Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.
Im südlich angrenzenden **Allgemeinen Wohngebiet** wurden lediglich Gartenbaubetriebe und Tankstellen aus denselben Gründen wie im Mischgebiet für unzulässig erklärt.

Hinsichtlich des **Maßes der baulichen Nutzung** sollen so geringe Restriktionen wie möglich vorgegeben werden, um den Bereich für die Ansiedlung von Gewerbebauten und Geschosswohnungsbau attraktiv zu halten. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 für WA und 0,6 für MI wird das Maximum des generell Zulässigen ausgeschöpft. Da die im Plangebiet vorgeschriebene Lärmschutzwand sich im Baugebiet befinden, können diese Bereiche zur Ermittlung der maximal zulässigen Grundfläche hinzugezogen werden.
Da hinsichtlich der Längen der Gebäude keine Beschränkungen vorgegeben werden und die überbaubaren Grundstücksflächen sehr großzügig geschnitten sind, können trotz der Höhenbeschränkung im MI auf 13,50 m und 10,00 m im WA großvolumige Baukörper errichtet werden.

5.2 FESTSETZUNGEN ZUM LÄRMSCHUTZ

Allgemeiner Gewerbelärm
Festgesetzte, bestehen bleibende Kontingentierungen aus dem B-Plan D 151, III. Abschnitt führen zwar dazu, dass kaum Maßnahmen bezüglich der Lärmemissionen nötig sind. Der neu entstandene Feuerwehr-Standort macht aber aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (s.u.). Des Weiteren sind im festgesetzten Bereich der textlichen Festsetzung Nr. 5.2 aufgrund der Lärmemissionen durch die Feuerwehr passive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen.

Die Beurteilung der Lärmimmissionen verursacht durch die existierenden Gewerbegebiete und das nördlich angrenzende Gebäude der freiwilligen Feuerwehr beruht zum einen auf der plangegebenen Situation und zum anderen auf der Analyse des Feuerwehrbetriebes. Hierzu wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt[6].
Als Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung ist festzuhalten, dass der eindringende Gewerbelärm im nordwestlichen Teil des Plangebietes den Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete dergestalt überschreitet, dass vorzuschreiben war, in einem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich öffenbaren Fenster zu Räumen mit schützenswerten Nutzungen auszuschließen. Für den Grundstückseigentümer ergeben sich nach derzeitigem Planungsstand keine Nachteile, weil die projektierten Gebäude sämtlich außerhalb des genannten Bereiches stehen werden. Nur bei in den Bereich mit überschreitenden Lärmimmissionen hineinreichenden Fenstern sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Lärm durch Aktivitäten der Feuerwehr
Das nördlich angrenzende Feuerwehrgelände stellt eine Lärmquelle dar, die ohne hinreichende Schallschutzmaßnahmen schutzbedürftige Nutzungen beeinträchtigen würde.
Diese Anlage für die freiwillige Feuerwehr wurde durch Nachnutzung eines militärischen Gebäudes (KFZ-Halle mit Waschhalle) geschaffen und lag zum Zeitpunkt des Umbaus inmitten gewerblicher Nutzungen bzw. in einem Bereich, der seinerzeit als Gewerbegebiet geplant war. Während sich der Bedarf an Gewerbeflächen verringert hat, ist insbesondere der Bedarf an Wohnbauflächen gestiegen. Da auch Bedarf an kleineren, mit der Wohnnutzung verknüpften gewerblichen Nutzungen besteht, bezieht sich diese Nachfrage auch auf gemischte Nutzungen. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes konnte sichergestellt werden, dass dem Gebiet südlich der Feuerwehr eine sinnvolle Nutzung zugewiesen werden konnte. Durch angemessene Lärm-

[6] Zech Ingenieurgesellschaft: Schalltechnischer Bericht Nr. LL16217.1/01 zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 151, III. Abschnitt „Gewerbegebiet Emden Mitte und Photovoltaik-Freianlage“ (identisch mit dem Bereich des B-Plans Nr. 151, IV. Abschnitt "Baugebiet Kaserne Mitte"), Lingen, 30.05.2022

schutzmaßnahmen kann eine unzulässige Beeinträchtigung der Wohnnutzung verhindert werden. Allein der nächtliche Alarmeinsatz mit Martinshorn führt zu Überschreitungen der Lärmimmissionswerte im Mischgebiet. Es wurde entschieden, diese Überschreitungen in Kauf zu nehmen, um den oben dargelegten Planungszusammenhang zu wahren. Diese Entscheidung wird flankiert von der einschlägigen Rechtsprechung, die vom Betrieb der Feuerwehr herrührenden Lärm als sozialadäquat wertet, was in besonderer Form für Rettungsfahrten zutrifft.
In vorliegendem Fall wurde außerdem geprüft, ob die Geräusche durch Übungs- und Wartungsbetrieb nicht durch aktive Lärmschutzmaßnahmen ausreichend reduziert werden können. Dieses kann durch Errichtung einer 3,50 m hohen Lärmschutzwand erreicht werden. Diese Maßnahme wurde in der Planzeichnung festgesetzt.
Die Festsetzungen basieren auf einem schalltechnischen Gutachten[7], das dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

5.3 ÖKOLOGISCHE FESTSETZUNGEN

Um die Ziele zur Eindämmung des Klimawandels zu unterstützen, werden Festsetzungen zur Begrünung der Gebäude und zur Nutzung regenerativer Energien getroffen. Hierzu zählt in erster Linie die Installationsvorbereitung bzw. die Installation von Photovoltaikanlagen. Mit dieser Festsetzung wird ein Beitrag zur Umsetzung des vom Rat der Stadt Emden beschlossenen Masterplans 100 % Klimaschutz[8] geleistet.

5.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Insbesondere zur Vermeidung gestalterischer „Entgleisungen“, aber auch um der markanten Emder Bautradition Raum zu geben, werden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Hauptgebäude erlassen. Da der traditionelle Klinker in Emden immer weiter verdrängt wird, soll diese Form der Gestaltung im Plangebiet gefördert werden. Damit wird auch den Belangen der in der Umgebung befindlichen Baudenkmälern Rechnung getragen, die ausschließlich mit Klinkern errichtet wurden. Mit der Farbgebung der Dachflächen konnte hingegen liberaler umgegangen werden, weil diese optisch nur nachrangig in Erscheinung treten. Außerdem war dem Einsatz von Anlagen der Nutzung regenerativer Energien ein hoher Stellenwert einzuräumen, so dass den sich hieraus ergebenden gestalterischen Abweichungen ausreichend Umsetzungsmöglichkeiten gegeben werden musste. Zusätzlich wurde die Genehmigungsbehörde ermächtigt, Ausnahmen zuzulassen, wenn hierdurch Fördermittel eingeworben werden können. Hierdurch soll auf jeden Fall vermieden werden, dass den Anforderungen an die Gestaltung eine Priorität eingeräumt wird, die dem Klimaschutz zuwiderläuft.

5.5 ERSCHLIEßUNG

Das Gelände wird zukünftig im Norden über die Adalbert-Stifter Straße, im Süden über die Gerhart-Hauptmann-Straße erschlossen. Es ist vorgesehen, im Kreuzungsbereich Adalbert-Stifter-Straße / Auricher Straße eine Ampelanlage zu errichten.
Die vorgesehene innere Erschließung orientiert sich an den bereits auf dem Gelände vorhandenen Straßen. Diese sollen z. Teil als nicht öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden, sondern sind als "Privatstraßen" zu betrachten.

5.6 VER- UND ENTSORGUNG; SONSTIGE TECHN. INFRASTRUKTUR

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Emden.

[7] aaO
[8] Stadt Emden (2017): Masterplan 100 % Klimaschutz. Emden. Dezember 2017

Für die Schmutzwasser- und Oberflächenwasserentsorgung ist der Bau- und Entsorgungsbetrieb Emden (BEE) zuständig.
Zur Schmutz- und Oberflächenwasserentsorgung wurde der Unteren Wasserbehörde im August 2012 ein wasserrechtlicher Antrag zugeleitet. U.a. werden im zugehörigen Erläuterungsbericht folgende Aussagen getroffen:

Schmutzwasser
Die auf dem Kasernengelände vorhandenen Stränge der Schmutzwasserkanalisation laufen an der Geibelstraße in einem Schmutzwasserpumpwerk zusammen. Von dort aus wird das Schmutzwasser in eine Schmutzwasserleitung gepumpt, die in die Ludwig-Uhland-Straße führt.
Oberflächenwasser (Regenwasser)
Es liegt ein genehmigter Entwässerungsantrag (AZ. 30/2012) für den gesamten B-Plan D 151, III. Abschnitt vor.

Die ausgeführten technischen Bauwerke weichen in Teilen von den genehmigten Unterlagen ab. Hierzu soll ein Änderungsantrag erstellt werden, der alle Aktualisierungen im gesamten ursprünglichen Plangebiet umfasst.
Die für den Wasserabfluss festgesetzte Fläche im Plangebiet (B-Plan Nr. 151 IV. Abschnitt), die das Regenrückhaltebecken beinhaltet, soll als technisches Bauwerk eingezäunt werden. Ein 5 m breiter Räumstreifen soll zeichnerisch gekennzeichnet werden. Die Fläche soll in städtisches Eigentum übergehen, was im Erschließungsvertrag geregelt werden soll. Die Zuwegung erfolgt über öffentliche Flächen (Verkehrsflächen) erfolgen. Für die restliche Zuwegung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im B-Plan festgesetzt. Die Breite des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts von 3,5 m wurde mit dem BEE abgestimmt.

Die öffentlichen Verkehrsflächen gehen in das Eigentum der Stadt Emden über.

IV BELANGE VON UMWELTSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

6 BESTAND UND AUSWIRKUNGEN

6.1 BESTAND

Das Plangebiet liegt auf dem ehemaligen Karl-von-Müller-Kasernengelände im nördlichen Stadtteil Barenburg in Emden.
Im Süden und Westen des Geltungsbereiches stehen erhaltene große Kasernengebäude. Der östliche Bereich ist durch eine Wohnbausiedlung mit hauptsächlich Einfamilienhäusern geprägt sowie durch die Sportanlage im Nordosten. Nördlich des Plangebietes befindet sich das Gebäude der freiwilligen Feuerwehr sowie Parkplatzflächen und eine große Fläche mit Photovoltaik.
In dem Plangebiet befindet sich aktuell eine Baustelle (OX) mit entsprechenden mobilen Containern für die Arbeitenden. Das Plangebiet kann gleichzeitig als Lagerplatz (OFL) für Baustoffe und Bodenmaterial beschrieben werden.
Das Gebiet ist weitestgehend eingezäunt oder wird von hohen Erdwällen im Süden und Osten begrenzt. Entlang der Bauzäune haben sich Schilf (*Phragmites australis*), Brombeeren (*Rubus* spec.) und Weiden etabliert. Des Weiteren wachsen vor allem im Norden Arten der Ruderalflur wie schmalblättriges Greiskraut (*Senecio inaequidens*), Tüpfel-Hartheu (*Hypericum perforatum*), Disteln, Weißer Steinklee (*Melilotus albus*) und einzelne junge Traubenkirschen (*Prunus serotina*). Im Nordosten ist ein Bereich von Wilder Möhre (*Daucus carota*), Scharfgabe (*Achillea millefolium*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Rotklee (*Trifolium pratense*), Rauher Gänsedistel (*Sonchus asper*) und weiteren Pflanzen bewachsen. Im Norden befindet sich ein kurzer, schmaler Grabenabschnitt. Die Böschung ist nicht bewachsen und es sind keine

Wasserpflanzen vorhanden. Weitere Gewässer liegen im Plangebiet oder der näheren Umgebung nicht vor.
Da weder größere Gehölzstrukturen noch Gebäude oder nennenswerte Wasserflächen vorhanden sind, können Höhlenbrüter oder Fledermausarten keine Quartiere im Plangebiet finden.
Im Plangebiet liegt tiefer Gley unterlagert von Kalkmarsch vor. Der Standort weist eine potentiell extreme Bodenversauerung auf. Aktuell und potentiell sulfatsaures Bodenmaterial aus mineralischen Anteilen und Torfen liegt sowohl im Tiefenbereich von 0-2 m als auch unterhalb von 2 m vor.
Außerdem bestand der Verdacht, dass aufgrund der Bombardierung währen des 2. Weltkrieges noch Bombenblindgänger im Planbereich vorhanden sein könnten.
Zusätzlich waren Bodenverunreinigungen aufgefunden worden, die aber zwischenzeitlich saniert wurden (vgl. hierzu Pkt. 3).

Das maritim geprägte Küstenklima zeichnet sich durch verhältnismäßig milde Winter und kühle Sommer aus. Die vorherrschenden günstigen Windverhältnisse ermöglichen einen ständigen Luftaustausch und verhindern Schadstoffansammlungen und Inversionswetterlagen. Lärmbelastungen sind im Plangebiet durch die im Norden ansässige freiwillige Feuerwehr gegeben.

6.2 AUSWIRKUNGEN

Da das Plangebiet größtenteils keine gewachsene Vegetationsschicht aufweist, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Flora zu erwarten. Einzelne Gehölze, die im Randbereich anwachsen, sind noch sehr klein und jung. Die spontan entstandene Ruderalvegetation wird durch die Planung entfernt.
Aufgrund der Bautätigkeiten und Maschinen im Plangebiet, liegt eine Störung der Fauna bereits vor, sodass die weitere Umsetzung von Baumaßnahmen (Hochbau) zu keinen höheren erheblichen Störungen führt. Das Plangebiet stellt keinen besonderen Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften dar.

Die zulässigen Versiegelungen führen zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen im Plangebiet. Geringfügige Temperaturerhöhungen aufgrund der Versiegelung werden aufgrund der Klimaverhältnisse schnell ausgeglichen.
Die Anlage eines Regenrückhaltebeckens führt zu einer Speicherung und einem geregeltem Ablauf von Oberflächenwasser. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung ist nicht gegeben, da die Bodenschichten im Bestand bereits sehr undurchlässig sind.

Nach Norden hin ist eine 3,5 m hohe Schallschutzwand zu errichten, um Lärmimmissionen von der Feuerwehr zu verringern und den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachzukommen. Außerdem wurde im Allgemeinen Wohngebiet ein Bereich festgesetzt, in dem öffenbare Fenster zu Räumen mit schutzbedürftigen Nutzungen nicht zulässig sind (vgl. hierzu Pkt. 4.4).

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

7 FFH-VERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

7.1 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.

7.2 PRÜFUNGSRELEVANTE SCHUTZGEBIETE

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

Natura 2000-Gebiet	Vogelschutzgebiet / FFH-Gebiet	Wesentliche Schutzziele	Entfernung
Vogelschutzgebiet Ostfriesische Meere	V 09	Besondere Bedeutung als Brutgebiet für Wiesenvögel und für Arten ausgedehnter Röhrichte, einer der nieders. Verbreitungsschwerpunkte der Wiesenweihe, Rastgebiet für nordische Gänse und Limikolen	1,4 km
Vogelschutzgebiet Krummhörn	V 04	Bedeutendes Rast- u. Überwinterungsgebiet für nordische Gänse und Limikolen, Hochwasserrastplatz für Limikolen, Schwerpunkt der Brutverbreitung des Blaukehlchen, bedeutsam für Wiesenbrüter	2,7 km
Vogelschutzgebiet Emsmarsch von Leer bis Emden	V 10	Überwinterungs- und Rastgebiet für nordische Gänse (Blässgans, Graugans, Nonnengans) und Säbelschnäbler; bedeutendes Brutgebiet für Säbelschnäbler, Wachtelkönig und Blaukehlchen sowie für Wiesenvögel.	6,0 km
FFH-Gebiet Großes Meer, Loppersumer Meer	FFH-Gebiet 004	Größter natürlicher See in D25 und D26. Gut ausgeprägte Verlandungssümpfe, u. a. Schwingrasenmoor, randlich Feuchtgrünland u.a. mit Schlitzdiestel-Pfeifengras-Wiesen, bedeutender Teichfledermaus-Jagdraum	6,0 km
FFH-Gebiet „Unterems und Außenems“	FFH-Gebiet 002	repräsentativer Ästuarbereich mit gut ausgeprägten Salzwiesen, das Gebiet ist bedeutsam als Teillebensraum von Meerneunauge, Flussneunauge und Finte sowie Aktionsradius einer bedeutenden Teichfledermaus-Population (potenzielles Jagdgebiet)	5,5 km
Nationalpark Nds. Wattenmeer	V 01 und FFH-Gebiet 01	Großflächiger Komplex naturnaher Küstenbiotope mit Flachwasserbereichen, Wattflächen, Sandbänken, Stränden und Dünen. Es kommen zahlreiche seltene und gefährdete Arten vor. Zudem ein Feuchtgebiet internationaler Bedeutung, herausragendes Brut- und Rastgebiet für zahlreiche Wasser- und Watvögel	7,5 km

7.3 VORPRÜFUNG DER VERTRÄGLICHKEIT

Das Vogelschutzgebiet V 09 „Ostfriesische Meere“ (EU-Gebietsnummer 2509-401)“ liegt in kürzester Entfernung rund 1,4 km nordöstlich des Plangebiets.
Nordwestlich des Plangebietes in einer Entfernung von rund 2,7 km beginnt das Vogelschutzgebiet V 04 „Krummhörn“ (EU-Gebietsnummer 2508-401).
Die weiteren Schutzgebiete sind mehr als 5,0 km vom Plangebiet entfernt.
Zwischen den Schutzgebieten und dem Untersuchungsraum befinden sich Siedlungs- und Gewerbeflächen sowie die Autobahn A 31 und landwirtschaftliche Nutzflächen.
Der Bebauungsplan führt nicht zu einem direkten Flächenverlust der Schutzgebiete. Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes und der Entfernung zu den Natura 2000-Gebieten sind keine Beeinträchtigungen durch Luft- und Lärmimmissionen zu erwarten. Durch den Bebauungsplan wird nicht direkt in das Wasserregime der Ems im Bereich der Schutzbereiche eingegriffen. Eine Belastung der Ems durch zusätzlichen Wasserabfluss aufgrund des Regenrückhaltebeckens nicht gegeben. Auch eine qualitative Beeinträchtigung des Wassers der Ems und damit der Schutzgebiete ist durch die Planung nicht zu erwarten, denn es wird kein Schmutzwasser in die Ems geleitet.
Die Flugkorridore der Teichfledermaus werden, da die Planung nicht im Uferbereich vorhandener Gewässer liegt, nicht zerschnitten oder auf andere Weise beeinträchtigt. Da sich das Plangebiet innerhalb von bebauten Bereichen befindet, ist nicht mit Irritationen der Fledermäuse durch Beleuchtung der Bauflächen zu rechnen.
Der Bereich des Bebauungsplans stellt keinen Teillebensraum für die in den Vogelschutzgebieten rastenden und brütenden Wasser-, Röhricht- und Wiesenvogelarten dar. Eine Schließung der Siedlungslücke führt also nicht zu einer populationsbezogenen Auswirkung auf die Vogelbiozönosen des Vogelschutzgebietes. Die Bebauung schließt auch keine Biotopverbindung zwischen verschiedenen Schutzgebieten.
Durch die Änderung des Bebauungsplans ist demnach nicht mit einer Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete zu rechnen. Es kann daher von einer Verträglichkeit der Planung mit den Schutz- und Erhaltungszielen der Schutzgebiete ausgegangen werden.

8 ARTENSCHUTZRECHTLICHE VORPRÜFUNG

8.1 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 auf-geführte 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 Verletzungs-risiko 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 Fort-pflanzungs- 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.

8.2 PRÜFUNGSRELEVANTE ARTEN

Das Plangebiet befindet sich mitten im Stadtgebiet von Emden und ist durch eine Wohn- und Gewerbenutzung in der Umgebung geprägt. Es ist daher nicht mit Vorkommen von Vögeln der freien Feldflur oder Rastvögeln zu rechnen. Da keine Gehölze im Plangebiet vorhanden sind und die Fläche weitestgehend vegetationslos ist, sind keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Brutvögeln im Plangebiet zu erwarten. Lediglich als Nahrungshabitat können die offenen Bodenbereiche von Arten des Siedlungsraumes genutzt werden.
Als weitere planungsrelevante Arten müssen die folgenden Fledermausarten betrachtet werden (Kartierung im Rahmen der Neuaufstellung des Landschaftsrahmenplans):

- Rauhautfledermaus,
- Große Abendsegler,
- Breitflügelfledermaus,
- Zwergfledermaus
- Wasserfledermaus.

Bei diesen Arten handelt es sich um streng geschützte Arten nach dem BNatSchG.
Die Betroffenheit weiterer besonders geschützter Tiergruppen (Amphibien, Reptilien, Wirbellose) sowie Pflanzenarten ist bei der vorliegenden Planung nicht gegeben, da ein Vorkommen dieser Arten im Plangebiet bzw. in den von Bau betroffenen Bereichen nicht bekannt ist.

8.3 HINWEISE ZUR EINHALTUNG ARTENSCHUTZRECHTLICHER BESTIMMUNGEN

Da im Plangebiet keine Gehölze wachsen oder wertvolle Vegetationsstrukturen entfernt werden, ist eine Zuwiderhandlung gegen das Tötungsverbot nicht gegeben.

Durch die Lage innerhalb der bebauten Bereiche besitzt das Plangebiet keine hohe Störanfälligkeit für die Fauna. Nahrungssuchende Vögel des Siedlungsraumes müssen auf umliegende Garten- oder Freiflächen ausweichen. Die Baumaßnahmen führen zu keinen Störungen, die zu einer Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen führt.
Eine Störung im Sinne der Artenschutzverbotstatbestände gegenüber möglicherweise jagenden Fledermäusen findet durch die Baumaßnahmen nicht statt.
Fortpflanzungs- und Ruhestätten liegen im Plangebiet nicht vor. Es sind keine Gehölze oder andere Strukturen vorhanden. Daher ist eine Zuwiderhandlung gegen dieses Verbot nicht gegeben.
Die artenschutzrechtliche Vorprüfung hat demnach ergeben, dass nicht mit einer Zuwiderhandlung gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu rechnen ist. Eine weitergehende Prüfung ist daher nicht notwendig.

V SONSTIGE PLANUNGS-/ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE

9 FLÄCHENBILANZIERUNG

Mischgebiet	6.170 m²
Allgemeines Wohngebiet	8.275 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	902 m²
Fläche Regelung Wasserabfluss	1.173 m²
Räumlicher Geltungsbereich	16.520 m²

10 STÄDTEBAULICHE KALKULATION

Planungskosten werden von einer Investorengruppe (WRM Wohnresidenz Mitte GmbH) übernommen. Erschließungskosten entstehen der Stadt Emden nicht, sondern werden von der Investorengruppe auf die Grundstückskosten umgelegt.

11 UMSETZUNG; REALISIERUNG

Der Bebauungsplan D 151 III. Abschnitt „Gewerbegebiet Emden Mitte und Photovoltaik-Freianlage“ wird in einem südlichen Bereich durch den Bebauungsplan 151, IV. Abschnitt "Baugebiet Kaserne Mitte" überplant. Der Bereich des Bebauungsplanes D 151 III. Abschnitt „Gewerbegebiet Emden Mitte und Photovoltaik-Freianlage“ tritt damit nach Rechtskraft des Bebauungsplanes D 151 IV. Abschnitt „Baugebiet Kaserne Mitte“ in den überlagerten Bereichen außer Kraft.

12 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, KENNZEICHNUNGEN, HINWEISE

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).

Telekommunikationsleitungen
Telekom: Es wird gebeten, für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, T-Com, TI Niederlassung Nordwest, PTI 11, 26119 Oldenburg, Tel. 0441 / 234 – 6587 so früh wie möglich vor Baubeginn anzuzeigen.
Es wird gebeten, bei künftigem Schriftwechsel die Adresse: Deutsche Telekom AG, T-Com, TI Niederlassung Nordwest, PTI 11, Ammerländer Heerstraße 140, 26119 Oldenburg, zu verwenden.
EWE: Die Telekommunikationsleitung der EWE verläuft entlang der Auricher Straße in der Stadt Emden.
Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

Stromleitungen
Seitens der EWE, Netzregion Ostfriesland, wird auf die Erkundigungspflicht des Ausbauunternehmers hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, dessen Leitungen vor Ort verlegt sind. Ansprechpartner hierfür ist Herr Lüttermann (Netzdokumentation) Tel. 0491 84-291.

Hinweise aus fachplanerischen Belangen

Das Kampfmittelbeseitigungsdezernat ist am Verfahren des Bebauungsplanes D 151 III. Abschnitt (jetzt D 151, IV. Abschnitt) beteiligt worden. Das Vorhandensein von Kampfmittel kann nicht ausgeschlossen werden (vgl. hierzu Pkt. 0 - Kampfmittel).

Es wird auf die unter Pkt. 0 genannten, zu berücksichtigenden Belange hingewiesen (insbesondere Verdacht auf Altablagerungen).
Der gesamte Änderungsbereich des Bebauungsplans wird als Kampfmittelverdachtsfläche gekennzeichnet. 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/der Gemeinde zu benachrichtigen.

13 ERGEBNIS DER ABWÄGUNG, BESCHLÜSSE DER POLITISCHEN GREMIEN

Die entsprechenden Informationen werden nach Absolvierung der entsprechenden Verfahrensschritte hinzugefügt.

14 ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEM. § 10 (4) BAUGB

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

Emden, den

David Malzahn
Leiter FD Stadtplanung

Irina Krantz
Stadtbaurätin

15 VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Emden hat in seiner Sitzung am …… die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 151, IV. Abschnitt "Baugebiet Kaserne Mitte" beschlossen.
Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (zusammen mit den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen) und der Planzeichnung des Bebauungsplans

Nr. 151, IV. Abschnitt "Baugebiet Kaserne Mitte" öffentlich in der Zeit vom …….. bis zum ……. ausgelegen.

Der Rat der Stadt Emden hat den Bebauungsplan Nr. 151, IV. Abschnitt "Baugebiet Kaserne Mitte" nach Abwägung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am …… gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Stadt Emden,

Oberbürgermeister
Tim Kruithoff

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

Thalen Consult

Neuenburg, den 23.01.2023

Linda Auping
M. Sc. Landschaftsökologie

Lutz Winter
Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung