

1a. Anregungen und Bedenken von Bürgern

1. Fertighaus Uphoff GmbH vom 24.05.1996

Es wird angeregt, die Anbindung der Planstraße A weiter nach Osten zu verlegen - in Verlängerung der Planstraße B.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung wird im Entwurf gefolgt.

2. Ostfriesische Beschützende Werkstätten GmbH vom 08.07.1996

Die OBW hatte 1991 beantragt, auf dem Flurstück 3/4 der Flur 3 Werkstätten zu bauen und hatte hierzu die Flächen vom Grundstückseigentümer Nds. Domänenamt Norden gepachtet. Seinerzeit mußte der Antrag von der Stadt zurückgewiesen werden, da das beabsichtigte Vorhaben im Außenbereich nicht zulässig war.

Im B-Plan Entwurf ist auf der Pachtfläche eine Straße geplant (Verlängerung Herderstraße), so daß die OBW befürchtet, ihr Vorhaben nicht verwirklichen zu können.

Der B-Plan D 24 C II. Abschnitt setzt die heutigen Gärtnerflächen als Gewerbeflächen fest. Hier wird seitens der OBW gefragt, ob die gärtnerische Nutzung auch in Gewerbegebieten zulässig ist bzw. welche wirtschaftlichen Auswirkungen entstehen, wenn das Domänenamt höhere Pachtzahlungen aufgrund der Gewerbenutzung verlangt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch den Bebauungsplan wird es veränderte Grundstückszuschnitte im Plangebiet geben, so daß die OBW die Möglichkeit hat, an anderer Stelle im Plangebiet ihr Vorhaben, das planungsrechtlich zulässig sein wird, zu errichten. Hier bedarf es einer entsprechenden Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer Domänenamt.

Die gärtnerische Nutzung der Flächen ist auch innerhalb des Gewerbegebietes zulässig. Wie sich die Planung auf die Pachtzahlungen auswirkt liegt allein im privatrechtlichen Verhältnis zwischen Grundstückseigentümer Domänenamt und Pächter OBW. Das Domänenamt unterstützt jedoch die städtischen Planungsabsichten.

3. Bürgerverein Harsweg e. V. vom 16.07.1997

Der Bürgerverein regt an, im Plangebiet die Trasse für eine Umgehungsstraße zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregung wird in den Planentwurf aufgenommen. Siehe hierzu Ausführungen in der Vorlage zu Änderungen im Entwurf.

Ib Anregungen und Bedenken sowie Hinweise von Trägern öffentlicher Belange

Nr. 1 Bezirksregierung Weser-Ems vom 16.08.1996:

1. Bei ihren Planungsüberlegungen hat die Stadt Emden insbesondere auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen und somit auch aufzuzeigen, inwieweit die berechtigten Schutzansprüche der in der Nachbarschaft des Gewerbegebietes befindlichen Wohnnutzungen gegen die von dem Gewerbegebiet verursachten Emissionen in diesem Planverfahren berücksichtigt werden sollen.

Auf der Grundlage der bisher zugeleiteten Unterlagen ist eine Beurteilung in diesem Zusammenhang noch nicht möglich.

2. Die von der Stadt Emden zu dieser Bauleitplanung übersandten Unterlagen geben Anlaß für einige grundsätzliche Anmerkungen, die zu verschiedenen Planungen bereits seit längerer Zeit wiederholt vorgetragen wurden.

Die Auseinandersetzungen mit den Belangen von Natur und Landschaft anhand der gewählten UVP-Checkliste werden von hier für ungeeignet angesehen, die nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz geforderte Aufbereitung und Darstellung der zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Haushalts- und Landschaftsbildes, die Bewertung dieser Werte und Funktionen und die darauf basierende Abwägung vorzunehmen.

So ist es in diesem Zusammenhang z. B. nicht nachvollziehbar, weshalb die vergleichsweise sehr gute Bestandsaufnahme und Bewertung im Zuge des Landschaftsrahmenplanes der Stadt Emden keinen Eingang in die Planungen der Stadt gefunden haben.

Die Stadt Emden bedient sich hinsichtlich der Eingriffsbilanzierung und Kompensationsflächenermittlung der sogenannten Leyser-Methode. Zu dieser Methode ist von hier wiederholt darauf hingewiesen worden, daß wesentliche Informationen zu ihrer Anwendung fehlen. Soweit bisher bekannt, bezieht sie sich ausschließlich auf floristische Betrachtungen und läßt von daher die faunistischen und artenschutzrechtlichen Daten und Bewertungen unberücksichtigt.

Da somit wesentliche Grunddaten in die Abwägung der Stadt nicht eingestellt werden, ist von hier schon jetzt darauf hinzuweisen, daß der Nachweis einer gerechten Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der Grundlage der bisher dargelegten Planungsmaterialien z. Z. bezweifelt werden muß.

Insgesamt wird deshalb von hier dringend empfohlen, die Abarbeitung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege - z. B. auch unter Berücksichtigung meiner Rundverfügung vom 06.11.1995 zur Anwendung sogenannter rechnerischer Bewertungsmodelle bei der Kompensationsflächenermittlung oder des gemeinsamen Runderlasses des MS und des MU vom 20.04.1995 (Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht) - zu überarbeiten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1.

Durch das der Begründung beigelegte Lärmschutzgutachten und die hieraus im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzten Schalleistungspegel werden die Schutzansprüche der Nachbarschaft berücksichtigt.

Zu 2.

Die Bedenken der Bezirksregierung Weser-Ems haben dazu geführt, daß neuerdings als Arbeitsgrundlage für die Bewertung der Eingriffsregelung die Arbeitshilfe zur Ermittlung von

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung vom Nds. Städtetag herangezogen wird.

Diese Arbeitshilfe ist anerkannt von den zuständigen Sozial- und Umweltministerien.

Nr. 2 Polizeiinspektion Emden vom 08.07.1996

1. Verkehr

Von der Polizeiinspektion wird die Anregung gegeben, die Gewerbegebiete, das Plangebiet D 126 (Nelkenweg) sowie künftige weitere Bauflächen über eine örtliche Entlastungsstraße in Richtung Hinte-Suurhusen anzubinden.

2. Umweltschutz/Gefahrenabwehr

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen für die ökologischen Eingriffe werden begrüßt. Da in einem Gewerbegebiet die Gefahr der Vermüllung aus unterschiedlichen Gründen schnell gegeben ist, sollte bei der Schaffung der Gräben überdacht werden, daß durch geeignete Maßnahmen eine Verunreinigung der Gewässer verhindert wird. (Als Negativbeispiel sind die Gräben im Bereich des "Continent"-Parkplatzes zu nennen).

Der überwiegende Bereich des Plangebietes liegt im Schuttkorridor des Flugplatzes. Aus diesem Grund muß bei der späteren Ansiedlung von Gewerbebetrieben beachtet werden, daß durch Bauhöhen und Immissionen (Qualm-/Rauchentwicklung) die Flugsicherheit nicht beeinträchtigt wird.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1.

Siehe hierzu Ausführungen in der Vorlage zu Änderungen im Entwurf.

Zu 2.

Die Anregung hinsichtlich späterer Vermüllung von Gräben betrifft nicht die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB.

Zur Berücksichtigung des Schuttkorridors des Flugplatzes ist eine Bauhöhenbeschränkung festgesetzt. Die Unterbindung von Rauch-/Qualmentwicklung ist bei späteren Baugenehmigungen zu beachten.

Nr. 3 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Emden vom 25.06.1996

Es wird auf die Notwendigkeit des unter 8.2 der Begründung erwähnten Lärmgutachtens hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Siehe hierzu Stellungnahme zu Nr. 1 Bezirksregierung Weser-Ems.

Nr. 4 Wehrbereichsverwaltung II vom 19.07.1996

Das Plangebiet liegt etwa 50 m nördlich der Kaserne und des Standortübungsplatzes. Nach den Bestimmungen "Lärmschutz in der Bundeswehr" sind unter Berücksichtigung der Immissionsrichtwerte Mindestabstände zu Bundeswehrliegenschaften einzuhalten.

Der Dienst- und Ausbildungsbetrieb darf nicht eingeschränkt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch die Schließung des Standortes erübrigen sich die Hinweise der Wehrbereichsverwaltung.

Nr. 5 Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE) vom 18.07.1996

Im Schutzstreifen der Erdgas-Hochdruckleitung (4 m links und rechts der Leitung) dürfen keine Baulichkeiten errichtet und keine tiefwurzelnden Bäume gepflanzt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis ist durch Festsetzung von mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Nr. 6 Flugplatz Emden GmbH vom 25.07.1996

Sofern der im Entwurf befindliche Bebauungsplan die Zufahrtstraße entlang der "MIDAL-TRASSE" nachdrücklich und dringlich berücksichtigt und die beabsichtigten Baumaßnahmen den beantragten Ausbauplänen des Verkehrslandeplatzes nicht entgegenstehen, bestehen keine Bedenken zu dem uns vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes D 24 C, wobei wir davon ausgehen, daß seitens der Bezirksregierung Weser-Ems als Luftaufsichtsbehörde ebenfalls keine Einwendungen vorgetragen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die geplante Flugplatzzufahrt ist durch Festsetzung der Planstraße A berücksichtigt. Die Ausbaupläne auf dem Verkehrslandeplatz werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Nr. 7 Untere Landwirtschaftsbehörde vom 20.06.1996

Soweit Zuwegungen zu den dahinterliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen abgeschnitten werden, muß anderweitig planerisch und später durch Ausbau und für die Stadt kostenfrei eine Entscheidung getroffen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die rückwärtig liegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können von den beiden betroffenen Eigentümern Domänenamt und Erbgemeinschaft Janssen über vorhandene Zuwegungen auf eigenen Grundstücken erreicht werden.

Nr. 8 Umweltamt vom 12.07.1996

1. Gemäß Auskunft der Bezirksregierung Weser-Ems, Herrn Wendeburg, soll das Leyser-Verfahren zur Bilanzierung des Eingriffs und der Kompensationsmaßnahmen nicht mehr angewandt werden, da es fachlich nicht ausreichend fundiert ist.

2. Die Aufhebung bzw. Neuanlage von Gräben bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung des Umweltamtes. Bestandteil dieses Antrages ist der hydraulische Nachweis, daß das Oberflächenwasser des Plangebietes und der angrenzenden Gebiete weiterhin schadlos abgeführt werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1: siehe Stellungnahme zu Bezirksregierung Weser-Ems

Zu 2: Der Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung zur Veränderung des Grabensystems wird zu gegebener Zeit gestellt.

Nr. 9 Hauptamtlicher Brandschutz vom 02.07.1996

1. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung wird vorgeschlagen:

a) In der Planstraße B ist eine Leitung mit einem Innendurchmesser von mindestens 100 mm (125 PE) im Ringleitungssystem zu verlegen. Die neue Leitung ist anzuschließend an die vorhandene Leitung in der Herderstraße 100 AZ und in der Fritz-Reuter-Straße 100 AZ;

b) zur Löschwasserentnahme sind mindestens 6 Unterflurhydranten zu installieren.

c) In Ihrer Erläuterung zur Planung schreiben Sie, daß eine Verbindung in Richtung Verkehrslandeplatz planerisch vorbereitet werden soll. Wenn in der dafür vorgesehenen Planstraße A eine Trinkwasserleitung verlegt wird, sollte sie so ausgelegt werden, daß sie auch für Feuerlöschzwecke benutzt werden kann; d. h., daß in der Planstraße A eine Leitung mit einem Innendurchmesser von mindestens 100 mm (125 PE) zu verlegen ist. Zur Wasserentnahme sollte nach derzeitiger Planung ein Hydrant installiert werden.

2. Die Gestaltung der Straßen ist so vorzunehmen, daß die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet und bei einem Brand wirksame Löscharbeiten und die Rettung von Menschen und Tieren möglich sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregungen betreffen nicht Festsetzungen des Bebauungsplanes. Sie werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Nr. 10 III/60 Bauverwaltungsamt vom 01.07.1996

Die für Ausgleichs- und Ersatzflächen innerhalb der Bebauungsplangrenzen entstehenden Kosten können aufgrund der Satzung nach § 8a BNatSchG auf die Grundstücke umgelegt werden. Dazu ist die Beschreibung des Umfangs dieser Maßnahmen erforderlich. Da die Satzung auf Festsetzungen des Bebauungsplanes Bezug nimmt, muß die Ausgestaltung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich deren Durchführungsdauer in dem Bebauungsplan festgelegt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Entsprechend der Anregung sind die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan beschrieben und den Bauflächen zugeordnet. Damit kann die Kostenerstattungssatzung angewendet werden.

Nr.12 V/50 Sozialamt vom 01.07.1996

In der Begründung zum Bebauungsplan wurde unter Punkt 6.0 angegeben, daß Gebäude länger als in der offenen Bauweise üblich, errichtet werden (S).

Für den Kreis schwer Gehbehinderter ist daher zu empfehlen, den Objektbetreibern (Verbrauchermärkte) Sitzgelegenheiten vorzuhalten, sowie

- behindertenfreundliche Kassen,
- Behindertentoiletten für Bedienstete wie auch für Kunden,
- Behindertenparkplätze (aG) sowie Gehbehinderte (bitte freihalten für Gehbehinderte),
- die Zugänglichkeit für Behinderte muß gegeben sein.

Die vorhandene Buslinie 3001 Harsweg - Neutorstraße ist durch das Bebauungsgebiet zu führen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Bebauungsplanbereich sind durch Festsetzung Einzelhandelsflächen nicht zulässig. Die Ausstattung der Gebäude mit behindertengerechten Einrichtungen obliegt den späteren Bauherren und kann nicht durch Bebauungsplan nach § 9 BauGB festgesetzt werden.

Wenn die Bebauung im Plangebiet vorhanden und die Arbeitsplatzdichte bekannt ist, sollte konkret über eine Einbindung des Gewerbegebietes in das Nahverkehrsnetz mit dem Nahverkehrsträger Stadtwerke verhandelt werden.

Nr. 12 Naturschutzbund vom 08.08.1996

Der Naturschutzbund gibt zu bedenken, daß im Bebauungsplan für den II. Abschnitt des Gewerbegebietes Harsweg keinerlei Grünfestsetzungen auf privaten Grundstücken vorgesehen sind - im Gegensatz zum sehr umweltbewußt und detailliert aufgestellten Bebauungsplan für das Gewerbegebiet D 57.

Im Gewerbegebiet Harsweg mit seinen zahlreichen Einkaufsbetrieben mit viel Publikumsverkehr bedürfe das städtebauliche Erscheinungsbild dringend einer Aufbesserung. Hierzu könnten grünordnerische Verbesserungen beitragen, die heute sehr wesentlich zu den Maßnahmen zur Förderung der Wirtschaft und zur Schaffung von humanen Arbeitsplätzen gehören. Beispiele sind:

- Durchgrünung des Gewerbegebietes aus optischen und ökologischen Gründen
- Verbesserung des Kleinklimas
- Grundwasserschutz durch Versickerung und Schutz vor Versiegelung
- Verbesserung der Umgebung für die dort Arbeitenden/Kaufenden
- Werbeeffect für die Firmen (einzeln und insgesamt)

Falls die Grünfestsetzungen wegen mangelnder Kontrollmöglichkeit durch die Stadt - aus verständlichen finanziellen Gründen - nicht gewollt werden, regt der Naturschutzbund an, sie als Empfehlungen dem Planwerk beizugeben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der Durchführung der Bebauungspläne mit einem höheren Anteil an Grünfestsetzungen auf privaten Flächen sind der Verwaltung überdurchschnittlich viele Befreiungsanträge von Grünfestsetzungen in Bebauungsplänen vorgelegt worden.

Darüber hinaus zeigt sich, daß bei Wohnungsbau-Bebauungsplänen in dem § 69 a NBauO - genehmigungsfreies Bauen - zur Anwendung kommt, der Überblick über die Durchführung der Maßnahmen fehlt.

Auch gibt es keinen Überblick darüber, ob private Grünmaßnahmen durchgeführt werden, da vielfach keine Bauabnahmen mehr stattfinden.

Um die Gesetzeskonformität der Bebauungspläne sicherzustellen und den Vorgaben des § 8 a BNatSchG gerecht zu werden, wird bei den Planungen dazu übergegangen, die Ausgleichs- und

Ersatzflächen zu konzentrieren und die Kosten nach Kostenerstattungssatzung oder durch Einrechnung in den Grundstückspreis auf die Bauherren umzulegen.

Aus diesen Gründen soll daher auch im D 24 C II. Abschnitt auf private Grünfestsetzungen weitgehend verzichtet werden.

Nr. 13 Bezirksregierung Hannover - Kampfmittelbeseitigung vom 08.07.1996

Die Luftbildaufnahmen zeigen eine Bombardierung des Planbereiches. Es wird eine Oberflächensondierung empfohlen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird folgende textlicher Hinweis nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen:

"Für das gesamte Plangebiet besteht der Verdacht auf Bombenblindgänger. Vor Sondierung der Flächen und gegebenenfalls Beseitigung der Bomben sind bauliche Maßnahmen unzulässig"