



**Begründung:**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan D 146 und die entsprechende 50. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 28.02.05 durch den Verwaltungsausschuss gefasst.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes D 146, I. Abschnitt wurde in der Zeit vom 06.06.2005 bis zum 27.06.2005 frühzeitig gem. § 3 Abs. 1 BauGB ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden wurde in der Zeit vom 06.06.2005 bis zum 08.07.2005 durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes D 146, I. Abschnitt wurde in der Zeit vom 08.06.2006 bis zum 14.07.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Da zu diesem Zeitpunkt der Sanierungsplan noch nicht abschließend vorlag, wurde der Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom 23.10.2006 bis zum 10.11.2006 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Innerhalb dieses verkürzten Auslegungszeitraums konnten nur Stellungnahmen hinsichtlich der Aussagen des Sanierungsplanes abgegeben werden.

Im Zuge der Entwicklung des Bebauungsplanentwurfs wurden im Rahmen der Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 sowie § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB folgende Themenbereiche intensiv bearbeitet:

**Lärmsituation:**

Für die Betrachtung der Lärmsituation sind Gutachten bezüglich des Umgebungslärms (Verkehrslärm / Hafen) sowie zum angrenzenden Gewerbegebiet „Alte Heringsfischerei“ erstellt worden. Insgesamt kommt der Gutachter zum Ergebnis, dass die Richtwerte im Plangebiet teilweise überschritten werden.

Die Überschreitungen resultieren zum einen aus der Belastung durch die südlich des Plangebietes verlaufende Bahnlinie; hierzu wird ein Lärmschutzwall zwischen der geplanten Wohnbebauung und der Bahnlinie festgesetzt. Weiterhin werden für die Obergeschosse der Wohngebäude passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen.

Zum anderen gibt es Belastungen aus dem unmittelbar angrenzenden Gewerbegebiet „Alte Heringsfischerei“. Der Gutachter stellte eine geringfügige Überschreitung der Richtwerte in einem kleinen Teilbereich der benachbarten geplanten Wohnbebauung fest. Diese Überschreitung resultiert aus einer nicht schallgedämmten Abluftöffnung am Betriebsgebäude der Firma van der Linde. Weitere Belastungen aus dem Gewerbegebiet wurden nicht festgestellt. Hier werden Festsetzungen bezüglich passiver Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen.

In der Gesamtlärbetrachtung wird festgestellt, dass die Entwicklung des Wohngebietes möglich ist, sofern die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich aktiven und passiven Schallschutzes umgesetzt werden. Der Anregung des Gewerbeaufsichtsamtes Emden, einen textlichen Hinweis auf die Lärmvorbelastung in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird in diesem Zusammenhang nicht gefolgt, da textliche Festsetzungen hinsichtlich Lärmschutzanforderungen getroffen wurden und diese in der Begründung ausreichend erläutert sind. Das Instrument einer textlichen Festsetzung ist wirksamer als ein einfacher Hinweis.

Die Lärmschutzgutachten wurden zwischenzeitlich durch eine Aussage bezüglich der zeitlichen Notwendigkeit der Errichtung des Lärmschutzwalles am südlichen Plangebietsrand ergänzt. Nach Feststellung des Gutachters muss der Lärmschutzwall erst dann errichtet werden, wenn die Gebäude südlich des Eisenbahndocks umgesetzt werden.

**Belange der Umwelt:****Boden:**

Zwischenzeitlich liegt ein Sanierungsplan vor, der die vorhandenen Belastungen und den weite-

ren Umgang mit den Materialien konkret beschreibt. Ein Großteil der zu deponierenden Bodenmaterialien wurde bereits entfernt; die verbleibenden Bodenbelastungen sind im Bebauungsplanentwurf gekennzeichnet. Der Sanierungsplan regelt in diesem Zusammenhang das Erfordernis dauerhafter Überwachungseinrichtungen (Monitoring); darüber hinaus ist durch ein zu führendes Sanierungstagebuch der Fortgang der verbleibenden Sanierungsarbeiten nachzuweisen.

#### Sedimente:

Seitens der Gutachter wurde eine Belastung der Sedimente im Eisenbahndock festgestellt. Eine Sanierung der Sedimentflächen ist jedoch nicht erforderlich. Eine Gesundheitsgefährdung sowie eine Beeinträchtigung angrenzender Gewässer kann ausgeschlossen werden, wenn die Sedimente nicht aufgewirbelt werden. Das Eisenbahndock unterliegt der Binnenhafenverordnung der Stadt Emden; somit ist z. B. Baden oder Fischen untersagt. Das Wasser selbst ist nach Feststellung der Gutachter unbelastet.

#### Kompensation:

Der durch das geplante Baugebiet entstehende Eingriff in Natur und Landschaft wird durch eine Aufforstung im Stadtwald (0,9 ha) und durch eine Grünlandextensivierung auf Grundstücken am Treckfahrtstief (~ 6 ha) in der Nähe des Flugplatzes rechnerisch zu 94 % ausgeglichen. Das verbleibende Defizit wird in der Abwägung zurückgestellt mit der Begründung, dass den städtebaulichen Aspekten ein höheres Gewicht als den Belangen von Natur und Landschaft eingeräumt wird. Durch die geplante Siedlungsentwicklung erfolgt eine nachhaltige Aufwertung des brachliegenden Quartiers und die Beseitigung eines städtebaulichen Missstands, dieses auch vor dem Hintergrund, dass sich der Planbereich in der wichtigen Entwicklungsachse zwischen der Innenstadt und dem Binnenhafen befindet.

Aufgrund der zusammenhängenden Flurstücke für die Ersatzmaßnahmen, die die Voraussetzung für sehr gut geeignete Maßnahmen bieten, sind die geplanten Kompensationsmaßnahmen ausreichend. Weiterhin wird im Sinne der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen ein großer Teil der Gehölze auf dem ehemaligen Bahnhofsvorplatz gesichert.

#### Grünflächen im Plangebiet / Lärmschutzwall / Spielplatz:

Im Plangebiet ist der öffentliche Zugang zum Wasser an insgesamt fünf Stellen ungehindert möglich. Zwischen den einzelnen Stadthausquartieren sind jeweils Freiflächen mit einer Breite von 15 m als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Am Kopf des Eisenbahndocks wird ein Stadtplatz angelegt, der umfassende Aufenthaltsqualitäten erhält. Darüber hinaus kann von der blauen Brücke die Gesamtanlage „Eisenbahndock“ erlebt werden.

In diesem Zusammenhang wird der Anregung, eine Promenade um das Eisenbahndock anzulegen, nicht gefolgt. Die Bauleitplanung basiert auf den Ergebnissen des städtebaulichen Wettbewerbs, wo die Zielsetzung eines maritimen Wohnens mit direktem Bezug der privaten Wohngrundstücke zum Wasser verfolgt wurde. Das schließt eine umlaufende Promenade aus.

Der mit den Fachdiensten Umwelt und Jugendförderung abgestimmte Spielplatzstandort östlich des Bunkers wird beibehalten. Die Anlage ist in die vorhandene Grünfläche integriert, die somit erhalten und auch als Spielfläche mit genutzt werden kann. Die Ausdehnung des Spielplatzes wurde jedoch so verändert, dass die Ostseite des Bunkers vollständig genutzt werden kann; die bislang dort angedachten Baugrundstücke wurden auf die gegenüber liegende Seite der geplanten Wendeanlage verlegt. Die Flächenbilanz hat sich aufgrund dessen nicht verändert; die Grundzüge der Planung werden hiervon nicht berührt.

#### Erschließung / verkehrliche Situation:

Das Baugebiet wird im wesentlichen über eine neu zu schaffende Anbindung an die Petkumer

Straße erschlossen. Diese neue Erschließungsanlage soll beide Abschnitte des Bebauungsplanes D 146 (Wohnbebauung und Nahversorgung) an das örtliche Verkehrsnetz anbinden. Aufgrund der bereits in der Petkumer Straße vorhandenen Verkehrsmengen, der neu zu schaffenden Anbindung und der künftigen Frequentierung des Baugebietes wird es erforderlich, an der Hauptzufahrt zum Baugebiet eine Linksabbiegespur einzurichten. Um diese Maßnahmen im vorhandenen Verkehrsraum realisieren zu können, empfiehlt die Verwaltung die Aufgabe der Busspur in der Petkumer Straße im Abschnitt von der Einmündung der B 210 bis zur Courbierèstraße (s. Vorlage 14/1978-01 vom Januar 2007).

Weiterhin wird das Baugebiet über die Friedrich-Ebert-Straße erschlossen werden müssen, da im Zuge der Planerarbeitung zum Erhalt der Grünfläche am Bunker und zur Aufteilung der Erschließungsverkehre die Verbindung von der Friedrich-Naumann-Straße zur Straße Am Südbahnhof unterbrochen wurde. Allerdings wird nur ein untergeordneter Teil des Neubauverkehrs über die Friedrich-Ebert-Straße zu- bzw. abfließen, so dass unzumutbare Beeinträchtigungen nicht erwartet werden. Im Zuge der weiteren Ausbauplanung der Verkehrsanlagen werden durch dann noch näher zu bestimmende bauliche Maßnahmen verkehrlenkende Vorkehrungen getroffen, die eine intensivere Nutzung der Friedrich-Ebert-Straße unattraktiv machen.

Darüber hinaus kann der westliche Teil des Baugebietes über die Zufahrt vom Dr.-Erich-Brüggemann-Ufer und der Straße Am Eisenbahndock erschlossen werden. Insgesamt können die Anliegerverkehre des neuen Baugebietes quartiersweise über die vorgenannten drei Erschließungsstraßen verteilt werden. Die Courbierèstraße und die Richardstraße stehen für eine Erschließung des Baugebietes nicht zur Verfügung. Um dies sicher zu stellen, sollen die Courbierèstraße und die Straße Am Südbahnhof als Einbahnstraße ausgewiesen werden.

#### Energiekonzept

Die Stadtwerke Emden werden zunächst den 1. Bauabschnitt des Plangebietes mit Nahwärme aus einem noch zu errichtenden Blockheizkraftwerk (BHKW) versorgen. Hieraus resultiert, dass das Gebiet des 1. Bauabschnittes nicht mit Erdgas versorgt wird; somit kann der private Bauherr keine herkömmliche Erdgastherme in sein Gebäude einbauen. Eine Verpflichtung zur Abnahme der Nahwärme wird dem privaten Bauherren jedoch nicht auferlegt.

Insgesamt wird seitens der Stadtwerke angestrebt, regenerative Energieformen einzubinden, sofern dies technisch möglich ist (siehe beigefügtes Schreiben der Stadtwerke Emden vom 16.01.2007). Angedacht ist die nach Bauabschnitten gegliederte Nahwärmeversorgung mit BHKW, zunächst als einzelne Containerlösungen, die zum Abschluss der gesamten Baumaßnahmen zentral zugammengelegt werden können. Den potenziellen Kunden sollen in einem Flyer auf einfache Art und Weise die Vorteile des Wärmeanschlusses gegenüber einer konventionellen Wärmeversorgung aufgezeigt werden; Beispielrechnungen sollen dies veranschaulichen.

Um einen besonderen Anreiz zum Anschluss an das Wärmeversorgungsnetz zu bieten, wird zusammen mit der EBB ein spezielles Emder Modell „Neuer Delft“ aufgelegt. Es unterscheidet sich neben der Höhe der Beträge insbesondere dadurch vom „normalen“ Emder Modell der Stadtwerke, dass der Förderbetrag für thermische Solaranlagen auch als Gutschrift auf den Wärmehausanschluss angerechnet wird.

Der Flyer und das Emder Modell „Neuer Delft“ werden derzeit erarbeitet.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen hinsichtlich der zu wählenden Art der Wärmeerzeugung im Baugebiet.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen eingegangenen Stellungnahmen sind auf den

folgenden Seiten den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung gegenüber gestellt.

Anlagen

- Schreiben der Stadtwerke Emden
- Abwägungstabelle