

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
-----------------------------	---------------------

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB vom 07.06.2006 bis zum 14.07.2006 sowie Auslegung des Sanierungsplanes vom 23.10.2006 bis zum 11.11.2006

Folgende beteiligte Behörden teilen mit, dass sie durch die Bauleitplanung nicht berührt werden:	
01 Erdgas Münster mit Schreiben vom 27.06.2006 02 Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband mit Schreiben vom 09.06.2006 03 PLEdoc GmbH mit Schreiben vom 05.07.2006 04 WINGAS GmbH mit Schreiben vom 12.07.2006 05 ExxonMobil Production Hannover mit Schreiben vom 15.06.2006 und Schreiben vom 30.10.2006 06 RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice mit Schreiben vom 30.10.2006	Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Folgende beteiligte Behörden teilten mit, dass gegen die Bauleitplanung keine Bedenken bestehen:	
07 Stadt Emden, FD Finanzen mit Schreiben vom 09.06.2006 08 Stadt Emden, FD Schule und Sport mit Schreiben vom 21.06.2006 09 Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Aurich mit Schreiben vom 08.06.2006 10 E.ON Kraftwerke GmbH mit Schreiben vom 25.07.2006 11 Landkreis Aurich mit Schreiben vom 13.07.2006 12 Landkreis Aurich mit Schreiben vom 09.11.2006	Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Des weiteren wurden von Behörden folgende Stellungnahmen abgegeben:</p>	
<p>13a IHK Ostfriesland / Papenburg mit Schreiben vom 12.07.2006</p> <p>Zu den Plänen nehmen wir wie folgt Stellung: Laut Bebauungsplan (Seite 6) soll im nördlichen Teil der bebauten Fläche ein "kleinerer Versorgungsschwerpunkt in Form eines Lebensmittelvollsortimenters mit maximal 3.000 qm Nettoverkaufsfläche, evtl. ergänzt durch kleinere Shops, zur Grundversorgung der Bewohner der umliegenden Wohnbebauung vorgesehen werden." Die genannte Fläche widerspricht dem Vorhaben eines "kleineren Versorgungsschwerpunktes".</p> <p>Bei der vorgesehenen VK-Fläche von 3.000 qm handelt es sich um ein SB-Warenhaus – der drittgrößte Standort in Emden (nach Marktkauf mit 6.400 qm und Wal Mart 4.160 qm) würde entstehen.</p> <p>Im Umfeld des geplanten Gebietes befinden sich bereits verschiedene nahversorgungsrelevante Angebote. Hier würde also ein Angebot geschaffen, das deutlich über die Grundversorgung der Bewohner der umliegenden Wohnbebauung hinausgeht.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt; die Begründung wird überarbeitet. Die konkrete Regelung der Verkaufsflächen für den Versorgungsbereich erfolgt im Bebauungsplan Nr. D 146, Teil II. In der verbindlichen Bauleitplanung werden differenzierte Festsetzungen zu den Verkaufsflächen in Abstimmung mit der IHK getroffen. Mit dem Begriff „kleinerer Versorgungsschwerpunkt“ soll im Wesentlichen die M-Fläche um das Eisenbahndock umschrieben werden. Hier können sich entsprechend der Ausweisung einer gemischt genutzten Baufläche kleinere Läden ansiedeln. Die Sonderbaufläche Einzelhandel übersteigt natürlich die Nahversorgung des Neubaugebietes. Der Einzugsbereich umfasst die Stadtteile Herrentor und Friesland sowie Teile der Innenstadt und Wolthusens. Gerade hierzu wird es im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes D 146, Teil II, eine enge Abstimmung mit der IHK geben.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend überarbeitet</p>
<p>13b IHK Ostfriesland / Papenburg mit Schreiben vom 27.11.2006</p> <p>Wir danken Ihnen für die mit Schreiben (e-Mail) vom 29. September überlassenen Unterlagen.</p> <p>Nach Sichtung und Auswertung halten wir das angesprochene Gutachten für wichtig, welches hinsichtlich der tatsächlichen Erfordernisse der Nahversorgung an diesem Standort sowie der Auswirkungen auf die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen Auskunft geben soll; dieses Gutachten soll laut Ihrer Ankündigung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in Auftrag gegeben werden. Dabei regen wir an, den schwierigen Einzelhandelsstandort Faldernstraße in diese Untersuchung einzubeziehen, damit für den Gesamtbereich eine Lösung gefunden werden kann.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt; die Begründung wird redaktionell geändert. Die Stadt wird für den Teilbereich II des Bebauungsplanes Nr. D 146 ein Einzelhandelsgutachten zur Prüfung der Verträglichkeit der Zulässigkeit von Einzelhandelsansiedlungen in Auftrag geben lassen. Über den detaillierten Untersuchungsgrad wird es noch weitere Abstimmungen mit der IHK geben</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>14 Niedersachsen Ports GmbH & Co. KG mit Schreiben vom 07.07.2006</p> <p>Wie bereits mit Herrn Freundorfer und Herrn Docter am 13.06.2006 in unserem Hause erläutert, weisen wir darauf hin, dass das o. a. Grundstück der Parkplatz für NPorts ist.</p>	<p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Vereinbarungen zur Nutzung des Parkplatzes werden außerhalb des Bauleitplanverfahren getroffen</p>
<p>15 Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) Aurich mit Schreiben vom 03.07.2006</p> <p><u>Stellungnahme des Gewässerkundlichen Landesdienstes (GLD):</u> Grundsätzlich bestehen gegen die Umsetzung der o. g. Planungen keine Einwände. Der Ausrichtung der Oberflächenentwässerung zur bestehenden Regenwasserkanalisation Friedrich-Naumann-Str und der weiteren Neuanlage einer gebietsinternen Regenwasserkanalisation zum Eisenbahndock wird prinzipiell zugestimmt.</p> <p><u>Zu Bebauungsplan Seite 21 und 47:</u> Die sicherste Alternative: "Beseitigung der belasteten Sedimente durch Bodenaustausch" wird nicht benannt, vermutlich aus Kostengründen. Der genannten 2. Alternative (Nutzungseinschränkung) <u>wird nicht zugestimmt</u>, da dies langfristig unkontrollierbar bleibt und eine potentielle Gefahr durchgehend verbleibt. Die komplette Abdeckung (1. genannte Alternative) schränkt zwar die nutzbare Tauchtiefe ein, für den Freizeit- und Sportbootverkehr der neuen Anlieger/Bewohner des Bebauungsplangebietes reicht aber die Tauchtiefe von 2 m aus. Bade- und Angelmöglichkeiten bleiben gesichert.</p>	<p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Die Alternative „Beseitigung der belasteten Sedimente durch Bodenaustausch“ wurde vom Gutachter im Rahmen der Erarbeitung des Sanierungsplanes betrachtet. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Sedimente zwar belastet sind, dass sich aber „aufgrund der günstigen hydrogeologische Situation für das Grundwasser keine Hinweise auf mögliche Gefährdungen ergeben. Weiterhin ist in diesem Zusammenhang die geringe Mobilität der PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) zu beachten“. Hieraus ergibt sich, dass ein Bodenaustausch sowie eine Abdeckung der Sedimente nicht erforderlich ist. Der Umgang mit Altlasten im Planungsgebiet ist mit der unteren Wasserbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde einvernehmlich abgestimmt. Das Eisenbahndock ist durch die Binnenhafenverordnung abgedeckt. Die vom Gutachter genannten Einschränkungen basieren somit auf einer bereits bestehende rechtlichen Grundlage. Die Stadt wird die durch den Sanierungsplan vorgeschlagene Nutzungseinschränkung im Rahmen ihrer Möglichkeiten überwachen.</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p><u>Stellungnahme als TÖB:</u> Anlagen, Flächen und Gewässer des NLWKN in den GB I (Landeseigene Gewässer), GB III (GLD) und GB IV (Naturschutz) sind bei den o. g. Planungen nicht betroffen.</p>	<p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p>
<p>16 Stadt Emden, FD Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz mit Schreiben vom 29.06.2006</p> <p>(Stellungnahme vom 28.06.2005 und 06.12.2005) Die in meinen o. a. Stellungnahmen aufgeführten Punkte bitte ich, bei der Umsetzung des Bebauungsplanes in die Realität zu beachten. Zur Ausführung der Löschwasserversorgung habe ich einen Plan mit der Eintragung der erforderlichen Ringleitung sowie mögliche Standorte für Unterflurhydranten beigefügt. Der Plan sollte den Stadtwerken, dem BEE sowie der ausführenden Firma zur Verfügung gestellt werden.</p> <p><u>Schreiben vom 06.12.2005</u> Zur Berücksichtigung der brandschutztechnischen Anforderungen aus dem Vorbeugenden Brandschutz verweise ich auf meine Stellungnahme vom 28.06.2005.</p>	<p>Die Hinweise betreffen nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und werden im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet</p> <p>Der Hinweis betrifft nicht das direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p><u>Schreiben vom 28.06.2005</u> In brandschutztechnischer Sicht nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>1.) Im geplanten Änderungsbereich ergibt nach DVGW-Blatt 405 eine Löschwassermenge für den Grundschatz in Höhe von 800 l/min – 1600 l/min in einem Umkreis von 300 Metern. Die Bereitstellung hat durch die öffentliche Trinkwasserversorgung zu erfolgen. Abstände der Unterflurhydranten max. 140 Meter.</p> <p>2.) Das Leitungssystem ist als mindestens 125 PE Ringleitung auszulegen. Die geplante Trinkwasserversorgung ist entsprechend auszuführen.</p> <p>3.) Eine teilweise Entnahme aus dem Hafenbecken mittels frostfrei installierter Saugrohranschlüsse ist möglich.</p> <p>4.) Die Planstraßen im neuen Planbereich sind den Erfordernissen der Feuerwehr entsprechend herzurichten (Kurvenradien, Wendehammer, Straßenbreiten u. a. m.) Sofern zur Verkehrsberuhigung Maßnahmen erwogen werden, müssen diese den Belangen der Feuerwehr Rechnung tragen. Eine Abstimmung mit mir sollte daher vorgenommen werden.</p> <p>5.) Bei Anpflanzung von Gehölzen, Anlegen von Gewässern und Brücken ist zu berücksichtigen, dass die Feuerwehr nicht behindert wird. Dieses gilt für das Befahren der Flächen, als auch bei der Aufstellung der Fahrzeuge im Brandfalle sowie der Anleiterbarkeit höherer Gebäude.</p> <p>6.) Bei geplanten Rückbaumaßnahmen ist dem Brandschutz Rechnung zu tragen.</p>	<p>Die Hinweise betreffen nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und werden im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>17 Deutsche Telekom AG, T-Com mit Schreiben vom 29.06.2006 und vom 19.10.2006</p> <p>Im Planbereich liegen Telekommunikationskabel der Deutschen Telekom AG, T-Com, die ggf. von Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert, verlegt oder gesichert werden müssen. Wir bitten Sie, sich so früh wie möglich vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom AG, T-COM, TI Niederlassung Nordwest, PTI 11, 26119 Oldenburg, Tel.: (0441) 234-65 87 in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelsetzung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.</p>	<p>Die Hinweise betreffen nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und werden im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet</p>
<p>18 Landkreis Leer, Planungsamt mit Schreiben vom 14.06.2006</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Festlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. D 146, Teil I werden von mir keine Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltbelange vorgetragen</p>	<p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p>
<p>19 Schutzgemeinschaft Wallheckenlandschaft Leer e.V. mit Schreiben vom 19.06.2006</p> <p>Für den Landesverband Bürgerinitiativen Umweltschutz Niedersachsen e.V. nehme ich zu dem o. g. Vorhaben wie folgt Stellung: Unsererseits werden keine Bedenken gegen die Planungen geltend gemacht. Das Vorhaben, innerstädtische Brachflächen zu nutzen und damit eine ausufernde Bebauung über die Stadtgrenzen hinaus zu vermeiden, wird von uns ausdrücklich begrüßt.</p>	<p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>20a Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Emden mit Schreiben vom 19.06.2006</p> <p>Gegen die beabsichtigten Planungen bestehen meinerseits keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Im Rahmen der Erstellung des schalltechnischen Gutachtens für die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. D 146 wurde die Immissionssituation des Gebietes eingehend diskutiert.</p> <p>Das Ergebnis des Schallgutachtens lässt erwarten, dass die zulässigen Immissionswerte im Plangebiet unter Berücksichtigung der vorhandenen Betriebe im angrenzenden Gebiet "Alte Heringsfischerei" eingehalten werden. Da von den dort ansässigen Gewerbebetrieben zumindest zeitweise eine ggf. deutlich wahrnehmbare Vorbelastung ausgehen kann, halte ich einen entsprechenden Hinweis auf diese Vorbelastung im Bebauungsplan für sinnvoll und notwendig.</p>	<p>Die Anregung wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Hinweis zur Vorbelastung wird nicht für erforderlich gehalten, da die betroffenen Bereiche in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes D 146, Teil I, gekennzeichnet und in den textlichen Festsetzungen Maßnahmen hinsichtlich passiven Schallschutzes formuliert sind. Weiterhin finden sich in der Begründung zum Bebauungsplan D 146, Teil I, entsprechende Passagen, die die Grundlagen und das Zustandekommen der Festsetzungen eingehend erläutern. Das Instrument einer textlichen Festsetzung ist wirksamer als ein einfacher Hinweis. Somit ist aufgrund der Festsetzungen für den künftigen Bauherren klar erkennbar, dass passive Schallschutzmaßnahmen an den jeweiligen Gebäuden vorzusehen sind. Diese Festsetzungen sind bindend und nicht nur als Hinweis zu verstehen.</p>
<p>20b Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Emden mit Schreiben vom 13.09.2006</p> <p>Aus Sicht der von hieraus zu betrachtenden Belange bestehen keine Bedenken hinsichtlich des vorgelegten Sanierungsplanes. Anregungen werden nicht vorgetragen.</p>	<p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>21a FD Umwelt mit Schreiben vom 12.09.2006</p> <p><u>Stellungnahme Altlasten:</u> In seiner Stellungnahme vom 08.07.2005 (Stadium I) regte der FD Umwelt an, einen Sanierungsplan auszuarbeiten.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt; ein Sanierungsplan wurde zwischenzeitlich erstellt.</p> <p>Demnach stellt sich die Altlastensituation so dar, dass bis auf drei Altlasten eine Sanierung erfolgt ist. Die nicht sanierten Altlasten, die größer Z 2 (Einbau nicht mehr möglich) sind, werden im Bebauungsplan gekennzeichnet. Es handelt sich hierbei um die Flächen S 7 (altes Zollhaus) und ALVF 79 (Kopf Eisenbahndock).</p> <p>Der Boden der Fläche der Fläche S 7 ist aufgrund der Analyseergebnisse im Tiefenbereich von 0 – 0,3 m dem Z 2-Wert zuzuordnen. Die deutlich ansteigende PAK-Konzentration im Tiefenbereich von 0,3 – 0,6 m führt zu einer Überschreitung des Z 2-Wertes. Der Boden der Fläche S 7 weist damit im Tiefenbereich von 0,3 – 0,6 m eine erhebliche Bodenverunreinigung auf und ist im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Bei gleichbleibender Nutzung besteht die Möglichkeit, den Boden in der Fläche zu belassen. Die Oberfläche ist gegen Verwehungen in angrenzende Flächen zu sichern. Zur Abschätzung der Gefährdung des Stau- und Oberflächenwassers ist das Stauwasser durch eine Messstelle und regelmäßige Beprobung (z. B. jährlich) und Analyse der Wasserproben auf den Problemparameter PAK zu beobachten. Im Falle einer Nutzungsänderung ist die Fläche zu sanieren.</p> <p>Die ALVF 79 ist eine Fläche, die vermutlich mit Bauschutt aufgefüllt wurde. Die Untersuchungen ergeben eine stark bis sehr starke Belastung mit PAK. Für die ALVF 79 finden nach Abschluss der Sanierungsarbeiten Oberflächenversiegelungsarbeiten für den Stadtplatz statt. Der laterale Austrag wird durch Spundwände, die bis in die bindenden Schichten des Kleies eingebunden werden, ausgeschlossen. Unterhalb der Auffüllung ist der Hauptwasserleiter durch eine mehrere Meter mächtige Kleischicht vom Auffüllungskörper getrennt. Eine Gefährdung der Schutzgüter wird damit ausgeschlossen. Somit ist hier der Status der unbelasteten Fläche nicht notwendig und die Altlast verbleibt eingekapselt., d.h. ist gegen Ein- und Austritt von Niederschlagswasser gesichert. Alternativ kann der kontaminierte Boden ausgekoffert und deponiert werden. Welche der beiden Varianten umgesetzt wird, ist noch zwischen dem Grundstückseigentümer und der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Die Umsetzungsfähigkeit beider Varianten hat die untere Bodenschutzbehörde bestätigt.</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p><u>Stellungnahme Untere Wasserbehörde:</u> Das Konzept für die Oberflächenentwässerung liegt noch nicht vor. Hier kann dann zu gegebener Zeit Stellung genommen werden.</p>	<p>Die Fläche S 11 (Bunker) ist nicht im Bebauungsplan zu kennzeichnen, da die Belastung den Z-2 Wert nicht übersteigt. Der Boden der Fläche S 11 ist auf der Grundlage der vorliegenden Analysen im Tiefenbereich von 0 – 0,3 m dem Z0-Wert zuzuordnen. Im Tiefenbereich von 0,3 – 0,6 m steigt die PAK-Konzentration an und ist dem Z 2-Wert zuzuordnen. Eine Kontaktgefährdung besteht nicht. Zur Beurteilung der Gefährdung des Grundwassers ist das Stau/Grundwasser zu überwachen. Im Falle einer Nutzungsänderung ist die Fläche zu sanieren. Sanierungsmaßnahmen werden erforderlich, wenn Eingriffe in den Boden in der belasteten Tiefe erfolgen, Aufpflasterungen sind auch ohne Sanierung möglich. Die Sanierung führt für den Investor zu Mehrkosten.</p> <p>Die Entwässerung soll durch ein konventionelles Trennsystem erfolgen. In der Planstraße B ist in Verbindung mit dem Spielplatz eine offene Rinne geplant. In den Grünflächen sollen offene Rinnen das Regenwasser direkt in das Dock abfließen lassen. Im Bereich des Lärmschutzwalles im Süden soll beidseitig des Walles eine Mulde angelegt werden</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p><u>Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde</u> Für die Nachvollziehbarkeit der Kompensationsplanung und einer fachgerechten Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ist der Bebauungsplan zu ergänzen um</p> <ul style="list-style-type: none"> • einen Ausführungsplan für die Gestaltungsmaßnahmen der Grünlandflächen (Tiefen, Ausdehnung und Anzahl der Blänken, Abfuhr des Erdmaterials?) • eine Konkretisierung der Nutzungsextensivierung des Grünlandes im Bebauungsplan. Festlegung der notwendigen landwirtschaftlichen Nutzungsauflagen. • Parzellengenaue Nennung der Fläche, auf der die 9250 m² Ersatzpflanzung im Emdener Stadtwald umgesetzt wird. <p>Die festgesetzte extensive Nutzung der Grünlandflächen ist auf Dauer, beispielsweise über einen städtebaulichen Vertrag, sicher zu stellen.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt; die Begründung wird überarbeitet. Ein mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmter Ausführungsplan (Lageplan, Schnitte) wird der Begründung beigelegt. Die mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Bewirtschaftungsauflagen werden der Begründung beigelegt. Der durch das geplante Baugebiet entstehende Eingriff in Natur und Landschaft wird durch eine Neuaufforstung auf 0,925 ha auf noch durch die Stadt zu erwerbenden Flächen sowie durch Extensivierungsmaßnahmen auf Grundstücken am Trecktief 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 eine 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 Kompensationsmaßnahmen, die zudem in einem EU-Vogelschutzgebiet liegen, sind die Kompensationsmaßnahmen ausreichend. Zudem wurde im Sinne der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen ein großer der Gehölze auf dem ehemaligen Bahnhofsvorplatz gesichert.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt; entsprechende Regelungen werden im städtebaulichen Vertrag verankert.</p>
<p>21b Stadt Emden, Fachdienst Umwelt, Schreiben vom 22.11.2006</p> <p>Stellungnahme Untere Bodenschutzbehörde zum Sanierungsplan Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde bestehen gegen den Bebauungsplan D 146 Teil 1 keine Bedenken, soweit die zutreffenden Maßnahmen zur Sanierung des Bodens und zur Vorsorge gegenüber nachteiliger Einwirkungen auf den Boden gemäß vorgelegten Sanierungsplan vom Oktober 2006 und Ergänzungen vom November 2006 sowie der nachfolgend genannten Nebenbestimmungen eingehalten werden:</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt; der Sanierungsplan wird Teil des Bebauungsplanes. Die im Sanierungsplan als zu kennzeichnenden Flächen werden im Bebauungsplan als Fläche für Nutzungsbeschränkungen gekennzeichnet.</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p><u>Lärmschutzwall:</u> Die Standsicherheit des Lärmschutzwalles ist durch ein entsprechendes Gutachten im Vorfeld der Bauausführung nachzuweisen.</p> <p><u>Altlastenverdachtsfläche (ALVF) 79</u> Die Durchführung der Sicherungsmaßnahme ist nach Vorlage des endgültigen Detailkonzeptes mit der Unteren Bodenschutzbehörde und Wasserbehörde einvernehmlich abzustimmen. Auf die Erforderlichkeit etwaiger Genehmigungen für die Ausführung der Spundwand insbesondere nach wasserrechtlichen Vorschriften wird hingewiesen.</p> <p><u>ALVF 104 und 107:</u> Gemäß Schreiben der Deutschen Bahn AG, FRS-N vom 13.09.2006 soll die Sanierungsplanung für die ALVF 104/107 bis spätestens Ende August 2007 erarbeitet werden. Es ist daher sicherzustellen, dass die Sanierung der ALVF 104/107 vor Errichtung des Lärmschutzwalles abgeschlossen ist.</p> <p><u>Stauwassermonitoring:</u> In dem zu vereinbarenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Emdener Bau & Boden GmbH und der Stadt Emden ist die Erstellung von Messstellen für die Stauwasserüberwachung und das Monitoring einschließlich einer fachgutachterlichen Beurteilung der Ergebnisse (vgl. Abb. 1 und 2 der Ergänzung zum Sanierungsplan vom November 2006) einvernehmlich festzulegen.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt; ein entsprechendes Gutachten wird erstellt. Das Gutachten wird als Anlage dem Erschließungsvertrag beigelegt.</p> <p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Für die Sanierung kommen zwei Varianten in Frage. Entweder kann der kontaminierte Boden ausgekoffert und deponiert oder es kann eine Einkapselung zur Sicherung der Altlast durchgeführt werden. Welche der beiden Varianten umgesetzt wird, ist noch zwischen dem Grundstückseigentümer und der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Die Umsetzungsfähigkeit beider Varianten hat die untere Bodenschutzbehörde bestätigt.</p> <p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Diese beiden Altlastenverdachtsflächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf dem Gelände der Deutschen Bahn AG.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt; die Begründung wird überarbeitet. Der Sanierungsplan legt die Einrichtung von Messstellen fest; dies wird auch Eingang in den Umweltbericht finden. Die Einrichtung der Messstellen und die Überwachung der erforderlichen Maßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. Eine Messstelle beim Bunker ist bereits vorhanden; bei der Fläche am ehemaligen Zolllagergebäude wird eine Messstelle eingerichtet.</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p><u>Sanierungstagebuch:</u> Es ist ein Sanierungstagebuch auf der Grundlage der bestehenden Kontaminationen und Gefährdungspotenziale und derer bisheriger Bezeichnungen anzulegen, in dem sämtliche Arbeiten auf dem Altstandort ehem. Betriebswerk und Rangierbahnhof im Bebauungsplangebiet eingetragen werden: Zum Beispiel:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ort, Datum des Bodenaustausches/der Sanierungsmaßnahme (Lage-, Hoch- und Tiefpunkte der Baugruben, Eckkoordinaten abgestimmt auf das Gauß-Krüger-Koordinatensystem) - Entsorgung (Nachweisführung) - Träger der Baumaßnahme (Baufirma, Transporteur) - Beweissicherung/Überwachung (Abnahmen, Qualitätsnachweise) - Art und Herkunft des wiederzufüllenden Bodens (Gütenachweise, Analysierungsergebnisse Zuordnungswert) - Mengen (ausgebaut, zwischengelagert, eingebaut) - Fotodokumentation <p>Das Sanierungstagebuch ist als Dokumentation der Sanierungsmaßnahme den Fachdiensten Stadtplanung und Umwelt als Voraussetzung für die Durchführung von Baumaßnahmen (ggfs. für Teilbereiche) nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme zur Verfügung zu stellen.</p> <p><u>Arbeitsschutzmaßnahmen:</u> Die erforderlichen Arbeitsschutzmaßnahmen sind mit dem Gewerbeaufsichtsamt Emden und der zuständigen Berufsgenossenschaft abzustimmen.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt; das Sanierungstagebuch wird von der jeweils die Sanierungsarbeiten ausführenden Firma erstellt und der Stadt Emden nach Abschluss der Sanierungsarbeiten zur Verfügung gestellt.</p> <p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p><u>Kampfmittel:</u> Der gesamte Bereich gilt als kampfmittelverdächtig. Im Januar 2002 wurden sechs Punkte im Rahmen einer Baugrunduntersuchung abgebohrt. Die vorherige Tiefensondierungen wegen evtl. dort lagernder Kampfmittel ergab im Ergebnis Kampfmittelfreiheit im Bereich der Bohrpunkte.</p> <p>Beim Rückbau der Bahn-Infrastruktur sind keine Kampfmittelsondierungen notwendig. Die bereits bebauten, durch Rammpfähle gegründeten Bereiche müssen nicht mehr auf KM untersucht werden. Für die verbleibenden Bereiche gilt, dass je nach Gründungsart (Rammpfahl oder Flachgründung) eine Tiefen- bzw. Oberflächensondierung durchzuführen ist. Für Maßnahmen bis zu einer Tiefe von einem Meter ist eine KM-Suche nicht notwendig</p> <p>Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zum Sanierungsplan Der Lärmschutzwall zur Abgrenzung des Baugebietes zu den Bahnanlagen kann aufgrund der geringen Mächtigkeit der geplanten Rekultivierungsschicht von 1 m nicht landschafts- und funktionsgerecht mit Baum- und Strauchgehölzen bepflanzt werden. Stattdessen wäre nur eine flächige, gärtnerische Bepflanzung mit Bodendeckern und Kleinsträuchern möglich, die einen regelmäßigen Pflegeeinsatz erfordern würden. Eine Rekultivierungsschicht von 2 m dagegen würde einen Gehölzanbau mit heimischen Strauchgehölzen möglich machen, könnte Lärmschutzfunktion effektiver erfüllen und würde zudem eine landschaftsgerechtere und ökologisch wertvollere Abgrenzung des Baugebietes darstellen, die sich selbst überlassen werden kann.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt; Begründung und Planzeichnung werden überarbeitet. Die Kampfmittelsondierung erfolgt außerhalb des Bauleitplanverfahrens im Baugenehmigungsverfahren. Es wurde ein Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen. Der derzeitige Grundstückseigentümer strebt eine rechtzeitige Sondierung an. Hierzu sollen noch Luftbilder ausgewertet werden.</p> <p>Die Anregung wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Eine Bepflanzung mit höherwüchsigen Gehölzen wird nicht vorgesehen, da die Maßgaben der Bahn bezüglich der Abstandshaltung von Gehölzen zu Bahnanlagen zu beachten sind. Darüber hinaus liegt der Lärmschutzwall im Süden der geplanten Baufläche und weist bereits eine beträchtliche Höhe auf. Durch eine hohe Bepflanzung würde die optische Eingrenzung und Beschattung der Wohngebiete noch weiter verstärkt. Die Ausgestaltung des Lärmschutzwalles erfolgt naturnah; die entsprechende Planung – die mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt ist – findet Eingang in den Erschließungsvertrag. Hier wird auch geregelt, dass die Pflanzung für die Dauer von fünf Jahren seitens des Investors gepflegt und bei Bedarfs ergänzt bzw. ersetzt werden muss.</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Stellungnahme der Unteren Abfallbehörde zum Sanierungsplan</p> <p>1) Verwertung von Bodenmaterial: Innerhalb des Sanierungsplangebietes kann Bodenmaterial umgelagert und verwertet werden, das die Zuordnungswerte Z2 nach der TR Boden unterschreitet. Die Verwertung von Bodematerial außerhalb des Sanierungsplangebietes ist vor der Verwertung mit der Unteren Abfallbehörde abzustimmen. Eine Verwertung auf landwirtschaftlich genutzte Flächen ist aus Vorsorgegründen nicht zulässig. Bodenmaterial, das die Zuordnungswerte Z2 überschreitet, ist der Niedersächsischen Gesellschaft zur Endablagerung von Sonderabfällen mbH (NGS) anzudienen. Das Bodenmaterial ist vor einer Verwertung/Beseitigung zu beproben. Der Probenahmeumfang ist mit dem FD Umwelt abzustimmen. Die Probenahmeergebnisse sind dem FD Umwelt vor einer Verwertung/Beseitigung vorzulegen.</p> <p>2) Lärmschutzwall: Die Verwertung von Bodenmaterial hat nach Maßgabe der TR Boden (Stand: 05.11.2004) zu erfolgen. Bei Überschreitung der Zuordnungswerte Z1 ist ein Dichtungssystem herzustellen. Die Eignung des für die Dichtung verwendeten mineralischen Bodenmaterials ist im Rahmen einer Eignungsprüfung nachzuweisen. Die mineralische Dichtung ist mit einer Rekultivierungsschicht abzudecken. für die Rekultivierungsschicht darf nur unbelastetes Bodenmaterial verwendet werden. § 12 der Bundesbodenschutzverordnung ist zu beachten. Danach dürfen insbesondere die Vorsorgewerte nicht überschritten werden. Die Rekultivierungsschicht (schichtdicke) und die Folgevegetation sind so anzulegen, dass die mineralische Dichtung vor Wurzel- und Frosteinwirkung sowie Austrocknung ausreichend geschützt wird. Es sollten daher nur flachwurzelnende Pflanzen eingesetzt werden. Das Eindringen von Wurzeln in die mineralische Dichtung könnte auch durch eine Barriere mit wurzelhemmender Schicht verhindert werden.</p>	<p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Laut Schreiben des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg kann das Bodenmaterial auf der Deponie Normannenstraße in Emden verwertet werden.</p> <p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Es ist eine Abdeckung des Lärmschutzwalls mit einer Folie, einer 0,5 m mächtigen Kleiabdeckung und einer 1 m mächtigen Rekultivierungsschicht vorgesehen. Die Bepflanzung erfolgt mit flachwurzelnenden Pflanzen.</p>

Stadium II (Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB)

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>22 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie mit Schreiben vom 24.10.2006</p> <p>Nach Prüfung der bergbaulichen belange wurde die Stellungnahme der Außenstelle Meppen des LBEG am heutigen Tage zum Sitz des LBEG in Hannover weitergeleitet. Sie erhalten von dort unaufgefordert eine gemeinsame Stellungnahme zu Ihrem Planvorhaben</p>	<p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Eine Stellungnahme ist bisher nicht eingegangen.</p>
<p>23 Stadtwerke Emden GmbH, Schreiben vom 21.11.2006</p> <p>Aus versorgungstechnischen Gründen benötigen wir ein zentral gelegenes Grundstück von ca. 20 m² zur Aufstellung einer 20 kV-Station.</p> <p>Zu beachten ist, dass im Bereich des jetzigen Wasser- und Schifffahrtsamtes ein Düker den Eisenbahndock durchquert (siehe Pläne) Bei eventuellen Baumaßnahmen ist dieser zu sichern.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt; die Planzeichnung wird überarbeitet. Ein Standort wird in einer öffentlichen Grünfläche festgelegt.</p> <p>Der Hinweis betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren und wird im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung beachtet.</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
-----------------------------	---------------------

Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Folgende Stellungnahmen wurden von Bürgern abgegeben:	
<p>24 Kindergrippe Regenbogen - Bärbel Müller mit Schreiben vom 12.07.2006 (Meldung bei der Stadt Emden)</p> <p>Frau Müller ist Leiterin der Kindergrippe Regenbogen des Kinderschutzbundes. Die Krippe befindet sich in der Friedrich-Ebert-Str. 88, in dem Teil der Straße, der südlich der Martin-Faber-Straße in Richtung des neuen Baugebietes Am Eisenbahndock verläuft.</p> <p>Frau Müller schlägt vor, dass im Zuge der Bebauung des Neubaugebietes der kleine Abschnitt der Friedrich-Ebert-Straße zwischen Martin-Faber-Straße und dem Neubaugebiet als Spielstraße ausgebaut wird.</p> <p>In diesem Teil der Friedrich-Ebert-Straße befinden sich allein 4 Einrichtungen für kleine Kinder (2 Krippen und 2 Kindergärten) sowie ein Wohnheim für behinderte Menschen der OBW GmbH; und auch im Neubaugebiet werden Familien mit kleinen Kindern wohnen. Frau Müller beobachtet, dass viele Autos hier sehr schnell fahren, was zu einer großen Gefahr führt.</p> <p>Durchgangsverkehr bestehe nicht. Lediglich die Anwohner müssen diesen Abschnitt hindurch. Durch die geringere Lärmbelastung würden aber auch diese Anwohner von einer Spielstraße profitieren.</p>	<p>Die Anregung wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Friedrich-Ebert-Straße übt schon derzeit nicht nur eine Anliegerfunktion aus. Künftig muss die Straße einen Teil der Verkehre aus dem Neubaugebiet am Eisenbahndock aufnehmen, die die Innenstadt oder andere Verkehrswege ansteuern. 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 bauliche Maßnahmen verkehrslenkende Vorkehrungen getroffen, die eine intensivere Nutzung der Friedrich-Ebert-Straße unattraktiv machen. Der wesentliche Anteil des Neubauverkehrs wird über die neue Anbindung an die Petkumer Straße zu- und abfließen.</p> <p>Darüber hinaus ist der Abschnitt Friedrich-Ebert-Straße derzeit schon als Tempo 30 Zone ausgewiesen; hieran wird auch künftig nichts geändert.</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>25 Herr Eesmann, Vermerk der Stadt Emden vom 11.7.2006</p> <p>Herr Eesmann ist als Emdener Bürger mit der Planung inhaltlich nicht einverstanden, da die Weiterentwicklung der maritimen Ausrichtung unserer Stadt stark eingeschränkt wird.</p> <p>Herr Eesmann regt daher an, eine Fortführung der Promenade um das Eisenbahndock in die Planung einzustellen sowie die Option zusätzlicher Liegeplätze zu erhalten. Hier führt er das Beispiel "Binnenhafen Harlingen" vor; hierzu wurde von Herrn Eesmann bereits eine CD einzelnen Ratsmitgliedern vorgestellt.</p> <p>26 Anwohner/Eigentümer Courbierestr./Am Südbahnhof mit Schreiben vom 30.06.2006</p> <p>Aufgrund des in der Emdener Zeitung vom 20.05.2006 veröffentlichten Artikels über die Planung der Neugestaltung des Areals am früheren Eisenbahndock / Südbahnhof sowie des nun veröffentlichten Bebauungsplanes möchten wir, die obigen Anwohner, unsere Einwände bekunden.</p> <p>Dieser Plan sieht eine öffentliche Zuwegung in das Neubaugebiet über die Courbierestrasse bzw. die Straße Am Südbahnhof vor, die derzeit im Straßenverbund als Sackgasse bestehen. Die Öffnung dieser Sackgasse für den Kraftfahrzeugverkehr sehen wir als nicht sinnvoll an aus folgenden Gründen:</p>	<p>Die Anregung wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bauleitplanung basiert auf den Ergebnissen des städtebaulichen Wettbewerbs, der als Vorgabe die Schaffung maritimen Wohnens am Wasser hatte. Das Konzept des Siegerentwurfs sieht eine direkte Bebauung am Eisenbahndock vor, um hier eine hochwertige Wohnqualität mit einer ansprechenden Architektur zu schaffen.</p> <p>Daher kann die Stadt eine umlaufende öffentliche Promenade, die den direkten und ausschließlichen privaten Zugang zum Wasser unmöglich machen würde, nicht befürworten. Die Stadt hat jedoch durch entsprechende Festsetzungen sicher gestellt, dass an insgesamt fünf öffentlichen Grünflächen der Zugang zum Wasser für jedermann möglich ist. 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.</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>1) Die meisten Gebäude in diesem Bereich sind, wie Sie selbst feststellten, um 1900 gebaut und stammen somit aus der vorigen Jahrhundertwende. Sie sind dementsprechend schützenswert und sollten nicht durch zusätzlichen Verkehr belastet werden, zudem sie, im Gegensatz zu anderen Straßenbebauungen, stellenweise direkt an der Grundstücksgrenze errichtet worden sind.</p> <p>2) Dieser Straßenzug wurde auf dem ehemaligen Königspolder gebaut, d. h. hier verlief ehemals das Emsbett mit den entsprechenden besonderen und instabilen Bodenverhältnissen, die auch von Ihnen im Bebauungsplan angemerkt wurden. Zudem hat die bauliche Substanz der Häuser bereits durch die Grundwasserabsenkung Anfang der fünfziger Jahre stark gelitten und viele Häuser haben sich unregelmäßig abgesetzt und setzen sich noch. Die Fundamente dieser alten Gebäude reagieren empfindlich auf die Erschütterungen durch den neuzeitlichen Straßenverkehr. Risse in Fliesen, Wänden und Böden waren und sind auch akut die Folge. Bei einer Verstärkung der Verkehrsbelastung wäre eine massive Zunahme der baulichen Schäden wahrscheinlich und vorprogrammiert.</p> <p>3) Für die von Ihnen im Bebauungsplan beschriebenen notwendigen Rammarbeiten für Neubauten im engeren bis weiteren Umfeld dieser alten Gebäude wäre mit den selben Beeinträchtigungen zu rechnen. Die Nutzung moderner Bohrtechnik sollte daher als Notwendigkeit erachtet werden.</p>	<p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Das neue Baugebiet wird im Wesentlichen über eine neu zu schaffende Anbindung an die Petkumer Straße erschlossen. Zudem sollen die Courbierestraße und die Straße Am Südbahnhof spätestens nach Abschluss des Straßenendausbaus in diesem Bereich als Einbahnstraße ausgewiesen werden. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die beiden Straßen nur durch Anlieger genutzt werden und sich somit keine wesentliche Änderung der heutigen Situation einstellt.</p> <p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Durch die unter Nr. 1) und 2) beschriebenen geplanten Maßnahmen wird erwartet, dass sich gegenüber der heutigen Situation in den beiden Straßen keine wesentliche Veränderung einstellt.</p> <p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Die Problematik ist dem jetzigen Grundstückseigentümer bekannt. Es besteht nicht die Möglichkeit, die Art der Gründung über den Bebauungsplan zu regeln. Im Zuge der geplanten Baumaßnahmen kann der künftige Bauherr zu seiner eigenen Absicherung einen Gutachter beauftragen, der bei den gegebenenfalls betroffenen Nachbarhäusern eine Beweissicherung durchführt.</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>4) Bedingt durch die enge Bebauung haben die Häuser größtenteils keine Garagen bzw. Zufahrten. Daher werden Teile des Fußweges dieser Straßen von den direkten Anwohnern als Parkplatz genutzt. Aber nicht nur von ihnen, sondern auch von Anwohnern umliegender Straßen, wie die der Petkumer Straße und den Besuchern des Hotel Faldernpoort. Dies beengt die Durchfahrtsmöglichkeiten der schon im vornhinein schmalen Straßen zusätzlich.</p> <p>5) Die von Ihnen geplante Anbindung wäre zudem der kürzeste Weg von dem Neubaugebiet in das Herrentorviertel mit Schule sowie Kindergarten und würde sicherlich dementsprechend angenommen werden. Dadurch würde die stadtnahe und ruhige Wohnlage erheblich beeinträchtigt.</p> <p>Erwähnenswert wäre noch, dass die Kreuzung Courbierestraße / Petkumer Straße schon jetzt als Gefahrenpunkt einzustufen ist, da die Straßen für alle Verkehrsteilnehmer schlecht einsehbar sind. Somit ergeben sich immer wieder gefährliche Situationen für Kraftfahrer sowie Fußgänger und Radfahrer.</p> <p>6) Die Planung eines großen Spielplatzes zwischen der Courbierestraße und der Friedrich-Ebert-Str. empfinden wir als sehr positiv. Eine Förderung des Verkehrsaufkommens in unmittelbarer Nähe des Spielgeländes scheint aber kontraproduktiv zu sein.</p>	<p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Durch die unter Nr. 1) und 2) beschriebenen geplanten Maßnahmen wird erwartet, dass sich gegenüber der heutigen Situation in den beiden Straßen keine wesentliche Veränderung einstellt. Sollte sich in der Folge herausstellen, dass der Parkdruck in den beiden Straßen erheblich zunimmt, können weitere straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen (Tonnagebeschränkungen / eingeschränkte Durchfahrtsverbote o. ä.) getroffen werden. Diese Maßnahmen sind jedoch unabhängig vom vorliegenden Bauleitplanverfahren.</p> <p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Die Verkehre aus dem Neubaugebiet am Eisenbahndock verteilen sich auf drei Anbindungen an die Petkumer Straße bzw. die Martin-Faber-Straße; dies sind die neu zu schaffende Anbindung an die Petkumer Straße am östlichen Rand des Plangebietes, die Friedrich-Ebert-Straße sowie das Dr.-Erich-Brüggemann-Ufer bzw. die Straße Am Eisenbahndock. Die Wohnstraßen Richardstraße und Courbierestraße stehen aufgrund der tatsächlichen baulichen Situation und der verkehrlichen Bedeutung für eine Erschließung nicht zur Verfügung. Durch die unter Nr. 1) und 2) beschriebenen geplanten Maßnahmen wird erwartet, dass sich gegenüber der heutigen Situation in den beiden Straßen keine wesentliche Veränderung einstellt.</p> <p>Durch den Ausbau der neuen Einmündung Planstraße in die Petkumer Straße mit Abbiegespuren und Fahrbahnteilern wird diese Anbindung gegenüber den bisherigen Einmündungen hervorgehoben. Außerdem wird die neue Straße in das Plangebiet mit ca. 11 m Breite ausgebaut, so dass die Zubringerfunktion deutlich wird. Mit der geplanten Ausweisung als Einbahnstraße ist von der Petkumer Straße nur noch ein Zufahren in die Courbierestraße möglich. Dies entschärft die geschilderte Situation erheblich. Im Zuge der Einrichtung des neuen Abzweigs von der Petkumer Straße wird über die Petkumer Straße auch eine Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer eingerichtet, so dass ein gefahrloses Queren der Petkumer Straße an dieser Stelle ermöglicht wird.</p> <p>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Wie unter Nr. 1) und 2) bereits geschildert, soll durch geeignete verkehrslenkende Maßnahmen sichergestellt werden, dass sich gegenüber der heutigen Situation keine wesentliche Veränderung einstellt.</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Unser Kompromissvorschlag würde daher lauten, dass die Courbierestrasse und die Straße am Südbahnhof als Fahrrad- bzw. Spielstraße ausgewiesen werden und die Anbindung zum Neubaugebiet nur für Fahrräder geöffnet wird, während der Pkw-Verkehr über die neugeplante Zufahrtstraße bzw. die ausgebaute ampelgeregelte Kreuzung Friedrich-Ebert-Straße / Petkumer Straße verlaufen sollte. Die Straßengegebenheiten Courbierestrasse / Am Südbahnhof sind, wie oben begründet, nur für den Anliegerverkehr und nicht zusätzlich für Durchgangsverkehr geeignet sind.</p> <p>Zudem geben wir zu bedenken, dass in Anbetracht der Größe des Baugebietes ein zusätzlicher Zugang von der anderen Seite, beispielsweise über den bestehenden Bahnübergang in Richtung Trogstrecke, sinnvoll wäre.</p> <p>In einer Vorortbegehung könnten wir Ihnen die Problemlage gerne anschaulich schildern. Einer Kenntnisnahme Ihrerseits zum Erhalt dieses Schreibens sehen wir bis Mitte Juli entgegen.</p>	<p>Die Anregung wird aus den zuvor genannten Gründen ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Eine Anbindung des Baugebietes an die Straße Am Tonnenhof ist allein aus verkehrlichen Gründen nicht möglich. Die Verbindung der Straße Am Tonnenhof zur Straße Am Eisenbahndock quert das Hauptgleis der Bahnstrecke Leer – Emden. Die zwischen Bahnübergang und der Straße Am Tonnenhof befindliche Fläche ist nicht ausreichend für Aufstellflächen für Fahrzeuge. Darüber hinaus wäre der gesamte Einmündungsbereich aufzuweiten, um die notwendigen Fahrbeziehungen sichern zu können, was aufgrund der Situation der Klappbrücke nicht möglich ist. Aus den genannten Gründen ist der Bereich für eine Durchfahrung für den motorisierten Kraftverkehr bereits heute schon nicht freigegeben.</p> <p>Ein Ortstermin sowie weitere Erörterungen mit den Anwohnern haben stattgefunden</p>
<p>27a Karl Lührs mit Schreiben vom 03.07.2006</p> <p>Hiermit möchte ich zu oben genanntem Flächennutzungsplan (im Folgendem von mir mit F. bezeichnet) und dem dazugehörigen Bebauungsplan (im Folgenden von mir mit B. bezeichnet) Stellung nehmen:</p> <p>1) <u>Thema Spielplatzversorgung</u></p>	

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>auf Grund einiger Anregungen wurden 7 verschiedene Spielplatzvarianten geprüft, die in den beiden Unterlagen aufgeführt sind. Auf Seite 31 des Bescheides der Stadt Emden entscheidet diese:</p> <p><i>"Die Stadt Emden gibt im Rahmen ihrer Abwägungsentscheidung den Standort auf dem ehemaligen Bahnhofsvorplatz den Vorzug, da die Parkanlage größtenteils erhalten bleiben kann und das nördlich vorhandene Wohngebiet mit abgedeckt werden kann ..."</i></p> <p>Im B. Seite 12 wird ebenfalls sinngemäß wie folgt entschieden:</p> <p><i>"Für die Spielplatzversorgung ist ein Standort nördlich des Bunkers vorgesehen. Dieser ist geeignet, dem Bedarf aus dem Bebauungsplangebiet und dem Bedarf aus den vorhandenen Baugebieten aufzunehmen."</i></p> <p>Den Entscheidungen der Stadt Emden <u>stimme ich hier zu.</u></p> <p>Überraschenderweise hält nun die Stadt Emden eine andere zusätzliche Variante für zweckmäßiger. Auf Seite 46 des F. und Seite 53 des B. bringt die Stadt Emden eine neue Standortvariante, die in den Unterlagen für die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 28.06.2006 noch nicht enthalten waren. Sie lautet:</p> <p><i>"Zur Sicherstellung der Spielplatzversorgung erfolgte im Rahmen der Abwägung eine ausführliche Standortprüfung. Die Stadt hat sich abschließend für einen Standort in zentraler Lage zwischen dem Plangebiet und dem derzeitigen Baugebiet entschieden. Hierdurch können gleichzeitig naturschutzfachliche Belange gewürdigt werden."</i></p> <p>Um hierzu Stellung nehmen zu können, fehlen ausreichende Begründungen und detaillierte Angaben sowohl in dem Lageplan M. 1:1000 als auch in allen sonstigen Plänen.</p> <p>sobald diese Vorliegen, verlange ich Gelegenheit zur Stellungnahme</p>	<p>Die Hinweise zur Standortentscheidung über den Spielplatz werden ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt hat zwischenzeitlich ein Gespräch mit Herrn Lührs zur Erörterungen der Anregungen geführt. Hierbei wurde Herrn Lührs deutlich gemacht, dass eine Vielzahl an Standorten untersucht und abschließend die Entscheidung für die Einbettung des Spielplatzes in die vorhandene Grünfläche östlich des Bunkers getroffen wurde. Hieran hat sich nichts mehr geändert, so dass Herr Lührs keine weiteren Bedenken gegen die Standortwahl hat.</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>Bei Ihrer Planung dürfte die Lärmbelästigung durch einen Spielplatz besonders zu berücksichtigen sein. Es dürfte daher aber auch nicht ausgeschlossen sein, dass die Stadt Emden die diesbezüglichen Unterlagen der Öffentlichkeit bekannt geben und auslegen muss</p> <p>2) <u>Thema WA 4</u></p> <p>Für diese Wohnbereich ist eine Geschosshöhe bis zu 13 Metern vorgesehen. Sie wird im B. auf Seite 57 begründet:</p> <p><i>"Hier soll eine raumwirksame Bebauung als Kopfgebäude am Binnenhafen und als räumliches Gegenstück zum Wasser- und Schifffahrtsamt entstehen. Entsprechend dem örtlichen Aufmaß beträgt die Gebäudehöhe beim Wasser- und Schifffahrtsamt 13,40 Meter über OKG. Daher wird für das WA 4 eine Gebäudehöhe von maximal 13 Metern zugelassen."</i></p> <p>Ich lehne diese Höhe wegen einer starken Beschattung der Gebäude an der südlichen Seite der Friedrich-Naumann-Straße ab. Meines Ermessens stört das Gesamtbild der anschließenden Gebäude im Bereich WA 2 mit 9 Metern Höhe und bei einer entsprechenden architektonischen Gestaltung könnten die Anregungen des Wasser- und Schifffahrtsamtes auch mit maximal 9 Metern Gebäudehöhe erfüllt werden.</p>	<p>Die Anregung wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Diese Thematik wurde ebenfalls in dem Gespräch zwischen der Stadt und Herrn Lührs am 23.11.2006 erörtert. Hierbei wurde deutlich, dass Herr Lührs neben der Befürchtung einer Verschattung auch die städtebauliche Situation als unglücklich betrachtet, da keine Staffelung der Gebäudekörper gewährleistet sei. Da die Stadt nun als Eingangssituation einen Parkplatz mit zwei eingeschossigen Gebäuden nördlich des WSA errichtet hat, wäre es für Herrn Lührs logisch, eine vermittelnde Gebäudehöhe zwischen den Gebäuden auf dem Parkplatz und den Einfamilienhäuser im WA 2 zu wählen. Die Stadt verbleibt bei der Entscheidung, im WA 4 ein Gebäude bis zu 13 m Höhe zuzulassen. Die Umsetzung der Planung basiert auf den Ergebnissen des städtebaulichen Wettbewerbs, der als Eingangsbereich in das Neubaugebiet Eisenbahndock neben dem WSA zwei weitere Kopfgebäude in vergleichbarer Höhe vorsieht; Zielsetzung ist die Markierung des Quartiers in Richtung Binnenhafen. Eine unzumutbare Verschattung des Grundstückes von Herrn Lührs ist ausgeschlossen, da der zu planende Baukörper die Abstandsregelungen der Niedersächsischen Bauordnung, die unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt, einhalten muss und somit nachbarschützende Belange gesichert sind.</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>3) <u>Thema Parkplätze für Pkw und Wohnmobile</u></p> <p>Außer dem Bau des Sanitärgebäudes ist eine weitere Bebauung des Geländes in den Unterlagen nicht beschrieben. Gemäß den Ausführungen im F. auf Seite 13 Abschnitt 5.3:</p> <p><i>"Die Darstellung wird geplant, die öffentliche Verkehrsfläche zum Zwecke des Parkens wird vergrößert. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes wird erneut öffentlich ausgelegt. Im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung können erneut Anregungen vorgebracht werden."</i></p> <p>Vorsorglich mache ich darauf aufmerksam, dass ein Schallschutz zu den Grundstücken der Friedrich-Naumann-Straße 2 und 4 und dem Wohngebiet WA 4 notwendig ist. Ein Beispiel wären die Schallschutzmaßnahmen für die Parkplätze gegenüber dem Parkhochhaus</p> <p>Abschließend weise ich auf meine bei Ihnen vorliegenden Schreiben gleicher Angelegenheit hin.</p> <p>Karl Lührs mit Schreiben vom 16.12.2005</p> <p><i>Ich habe die o. g. Unterlagen eingesehen und musste feststellen, dass Ihre auf Seite 20 unter Nummer 72 der Beschlussvorlage für die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 03. November 2005 (siehe Anlage) beschriebene Abwägungserklärung noch nicht planerisch behandelt wurde.</i></p> <p><i>In dem vorgehefteten Lageplan ist die von der Firma Aurelis erworbene Fläche nicht abgegrenzt. Die Hälfte der Fläche ist noch als Wohnfläche gekennzeichnet.</i></p>	<p>Als weitere Bebauung ist eine Servicestation für Bootsfahrer vorgesehen. Hierzu wird noch ein Bauteppich ausgewiesen.</p> <p>Diese Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Diese Thematik wurde ebenfalls in dem Gespräch zwischen der Stadt und Herrn Lührs am 23.11.2006 erörtert. Herr Lührs hält eine Lärmschutzeinrichtung grundsätzlich für notwendig.</p> <p>Die Stadt hat für die vorgesehene Nutzung des Parkplatzes als öffentliche bewirtschaftete Parkfläche ein Lärmschutzgutachten beauftragt, das zu dem Ergebnis kommt, dass die Lärmrichtwerte für eine öffentliche Stellplatzanlage in einem allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden. Die Errichtung einer Lärmschutzwand ist somit nicht erforderlich. Die Einfriedung des Parkplatzes erfolgt durch Baum- und Heckenpflanzungen.</p> <p>Die bisherigen Schreiben bezogen sich auf die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes und wurden in diesem Verfahren abgewogen. Die Abwägung wird der Vollständigkeit halber mit aufgeführt.</p> <p><i>Der Hinweis wird berücksichtigt; Begründung und Planzeichnung werden überarbeitet.</i></p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p><i>Als benachbarter Anlieger erwarte ich eine rechtzeitige Information über die Bebauung der stadteigenen Fläche.</i></p> <p><i>Ich verweise auf mein Schreiben vom 25. Oktober 2005.</i></p> <p><i>Abschließend ein „freundlicher“ Hinweis auf den Kommentar von Herrn Fackert in der heutigen Ausgabe der Emdener Zeitung. Den markierten Satz sollte man nicht durch allzu viel Bebauung mit Park- und Wohnwagenplätzen missachten.</i></p>	<p><i>Der Entwurf des Flächennutzungsplanes wurde erneut öffentlich ausgelegt.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen</i></p> <p><i>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen</i></p>
<p>Karl Lührs mit Schreiben vom 25.10.2005</p> <p><i>Am 17.09.2005 wurde in einer der Emdener Tageszeitungen auf eine am 19.09.2005 vorgesehene Sitzung des Verwaltungsrates der Stadt Emden mit dem Tagesordnungspunkt (sinngem.) „Erwerb einer Fläche des Bahngeländes vom derzeitigen Besitzer durch Kauf oder Tausch für den Bau eines Sanitätsgebäudes“ hingewiesen.</i></p> <p><i>Aus Aktivitäten in der folgenden Woche (Aufräumarbeiten, Landermessungen, etc.) konnte ich schließen, dass es sich in o. g. TOP der Verwaltungsratssitzung um die Fläche WA 4 des Bahngrundstückes (s. Konzeptplan der Stadt) handelte. Als somit derzeitige Besitzerin der benannten Fläche! dürfte für meine eigenen und nachbarlichen Anliegen nun die Stadt Emden Gesprächspartnerin sein.</i></p>	<p><i>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen</i></p>
<p><i>Zur Zeit wird das geplante Sanitätsgebäude auf dem Gelände errichtet. Da die Bebauung der restlichen Fläche unser Grundstück (Mitbesitzerin ist meine Frau) zum Beispiel durch Verkehrslärm von Parkplätzen negativ beeinflussen könnte, bitte ich um eine frühzeitige Beteiligung bei der Planung im Sinne der üblichen „Bürgerbeteiligung“.</i></p> <p><i>Falls erforderlich bin ich bereit, die Situation an Ort und Stelle zu erläutern.</i></p>	<p><i>Der Entwurf des Flächennutzungsplanes wurde erneut öffentlich ausgelegt. Im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung konnten erneut Anregungen vorgebracht werden.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</i></p>

Stadium II (Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB)

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>27b Karl Lührs mit Schreiben (Eingang) vom 10.11.2006</p> <p>Gegenüber der ersten Auslegung vom 08. Juni bis 14. Juli 2006 hat sich der Lageplan der o. g. erneuten Auslegung nicht verändert. Ich wiederhole deshalb meinen Einwand vom 03. Juli 2006:</p> <p><u>Thema WA 4:</u> Für diesen Wohnbereich ist eine Geschosshöhe von bis zu 13 Metern vorgesehen. Sie wird im Bebauungsplan auf S. 57 begründet: "Hier soll eine raumwirksame Bebauung als Kopfgebäude am Binnenhafen und als räumliches Gegenstück zum Wasser- und Schifffahrtsamt entstehen. Entsprechend dem örtlichen Aufmaß beträgt die Gebäudehöhe beim WSA 13,4 Meter über OKG. Daher wird für das WA 4 eine Gebäudehöhe von maximal 13 Metern zugelassen." Ich lehne diese Höhe wegen einer starken Beschattung der Gebäude an der südlichen Seite der Friedrich-Naumann-Straße ab. Meines Ermessens stört es das Gesamtbild der anschließenden Gebäude im Bereich WA 2 mit 9 Metern Höhe und bei einer entsprechenden architektonischen Gestaltung könnten die Anregungen des WSA auch mit maximal 9 Metern Gebäudehöhe erfüllt werden." Ich erwarte, dass die Gebäudehöhe auf 9 Meter – wie im Wohnhausbereich W 2 – festgelegt wird.</p>	<p>Die Anregung wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen. Eine unzumutbare Verschattung ist ausgeschlossen, da die Abstandsregelung nach der NBauO eingehalten werden muss. Diese gilt unabhängig von den Festsetzungen des B-Planes.</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p>27c Karl Lührs mit Schreiben (Eingang) vom 29.11.2006</p> <p>Es wird auf die Besprechung mit der Stadt vom 23.11.2006 Bezug genommen.</p> <p><u>Gebäudehöhe in WA 4</u> Ich habe zwar zum Ausdruck gebracht, dass meine Bedenken gegen die zulässige Gebäudehöhe von 13 Metern auch gegen die architektonische Lage zwischen den Gebäudehöhen der benachbarten Bebauung spricht, meine hauptsächlichsten Bedenken sind aber die Beschattung meines Grundstücks und die mögliche Erhöhung des Lärmpegels und damit Inhalt meines Einspruchs. Der Erholungswert des Gartens ist für mich besonders wichtig im Hinblick auf meine zu 100% Schwerbehinderten Familienangehörigen (Ehefrau - Parkinson/Demenz und Sohn-Down Syndrom).</p> <p>Ihre Begründung: „Herr Fortmann erklärt, dass sich die Umsetzung der Planung auf die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs beziehen muss, der als Eingangsbereich in das Neubaugebiet neben dem WSA zwei weitere Kopfgebäude in vergleichbarer Höhe vorsieht.</p> <p>Dies sei der Grund für die Höhenfestsetzung von 13 Metern in WA 4. Kann ich nicht nachvollziehen. Wie ich anliegendem Planausschnitt der ersten Planung entnehme, liegt die Fläche WA 4 lagemäßig zur Straße wie das WSA und so kann es auch nur der Wettbewerb vorgesehen haben. Mit der späteren Planung dieser Fläche für Park- und sonstiger Anlagen wurde die Fläche WA 4 in östliche Richtung verschoben und soll nach Ihren Angaben nochmals weiter verschoben werden. Dadurch liegt die Fläche WA 4 nicht mehr in Höhe des WSA. Meines Erachtens ist dadurch die geplante Gebäudeeinheit mit dem WSA nicht mehr gegeben.</p> <p>Mein Einspruch bleibt bestehen.</p>	<p>Die Anregung wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine unzumutbare Verschattung ist ausgeschlossen, da die Abstandsregelung nach der NBauO eingehalten werden muss. Diese gilt unabhängig von den Festsetzungen des B-Planes.</p> <p>Weiterhin weist die Stadt darauf hin, dass sich aufgrund der Planung die angrenzende Nachbarschaft von einer gewerblich genutzten Bahnbetriebsanlage zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickeln soll. Damit verbessert sich auch die Situation auf dem Grundstück von Herrn Lührs, das entsprechend der BauNVO dem Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes zuzuordnen ist. Die bislang mögliche bahnbetriebliche Nutzung hat diese Wohnverträglichkeit planungsrechtlich nicht herstellen können.</p>

Stellungnahmen / Anregungen	Abwägungsempfehlung
<p><u>Parkplatz für Pkw und Wohnmobile</u> Sie haben mir mitgeteilt, dass der Platz entgegen der bisherigen Planung um mehrere Meter in östlicher Richtung vergrößert werden soll. Er würde damit an mein Grundstück grenzen. Ihre mündliche Beschreibung, dass im Bereich zwischen dem Gebäude für Kanu/Fahrrad und östlicher Grenze die dort vorgesehenen Parkplätze nur von den Mitarbeitern der beiden benachbarten Hallenbehörden benutzt werden dürfen, haben die in dem Aktenvermerk nicht bestätigt. Ich möchte dies bestätigt haben, weil offensichtlich auf dem Gesamtgelände auch Pkw-Parkplätze von der Öffentlichkeit benutzt werden können.</p>	<p>Der Parkplatz ist im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt und auch der Öffentlichkeit zugänglich sein. Hierzu hat die Stadt ein Lärmschutzgutachten beauftragt, das zu dem Ergebnis kommt, dass die Lärmrichtwerte für eine öffentliche Stellplatzanlage in einem allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden. Die Errichtung einer Lärmschutzwand ist somit nicht erforderlich. Die Einfriedung des Parkplatzes erfolgt durch Baum- und Heckenpflanzungen.</p>
<p>28 Architekten und Ingenieure Werner Geiken mit Schreiben vom 03.08.2006</p> <p>Bezugnehmend auf das Gespräch mit Herrn Geiken erhalten Sie in der Anlage unsere Anregung zum öffentlichen Aushang B-Plan D 146 (Eisenbahndock) mit der Bitte um Kenntnisnahme.</p> <p>Aufgrund unserer langjährigen Erfahrungen mit der Nutzung entsprechender Bausubstanz geben wir im Hinblick auf eine weitere sinnvolle und attraktive Nutzung des o. a. Gebäudes die Anregung, die absolute Gebäudehöhe auf min. 16 m festzusetzen.</p> <p>Auf Grund der vorhandenen Gebäudestrukturen wäre dann eine eventuelle gewerbliche maritime und gastronomische Nutzung in der unteren Gebäudehälfte möglich sowie eine attraktive 2-geschossige Wohnnutzung als Split-, Level- oder Maisonette-Einheiten oberhalb der eingebauten Stahlbetonrippendecke. Unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes (kleine Fenster im oberen Fassadenbereich usw.) wäre eine Öffnung der sowieso nicht ursprünglichen Dachfläche für Belichtung und Belüftung sowie entsprechende Terrassenanordnungen notwendig, was dann eben auch zu einer Erweiterung der Gebäudehöhe führt. Dadurch wäre dann eine auch wirtschaftlich sinnvolle Nutzung möglich und das markante Gebäude könnte zu einem besonderen Akzent der Gesamtanlage am Eisenbahndock werden.</p>	<p>Die Anregung wird ohne Planänderung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es handelt sich beim alten Zolllagergebäude um ein Baudenkmal, welches in seiner räumlichen Ausdehnung unverändert bleiben soll. Darüber hinaus gibt der Entwurf des städtebaulichen Wettbewerbs, der seitens der Stadt einzuhalten ist, keine Veränderung der Gebäudekubatur vor. Auch die noch zu errichtenden angrenzenden Gebäude des Mischgebietes sind in der festgesetzten Gebäudehöhe so ausgelegt, dass sie sich an der Höhe des ehemaligen Zolllagergebäudes orientieren. Insofern wird eine Erhöhung des Gebäudes seitens der Stadt nicht befürwortet.</p>