

**Stadium II  
Beteiligung der Öffentlichkeit  
und der Behörden  
(gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB)**

**Stadt EMDEN**

Der Oberbürgermeister

**Bebauungsplan Nr. B 38  
Zwischen Brückstraße und Falderndelft**  
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB

STADTTTEIL GROSS FALDERN

**ENTWURF BEGRÜNDUNG**



Übersichtsplan

Fachdienst 361 Stadtplanung, Datum: 19.04.2022

**Fachdienst Stadtplanung**

Telefon: 04921 / 87-1416  
Telefax: 04921 / 87-10-1416  
E-Mail: [stadtplanung@emden.de](mailto:stadtplanung@emden.de)  
STADT EMDEN  
Ringstraße 38 b  
26721 Emden

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>I</b>	<b><u>RAHMENBEDINGUNGEN</u></b> .....	<b>4</b>
1	ANLASS DER PLANUNG UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG .....	4
2	GELTUNGS- UND ÄNDERUNGSBEREICH .....	5
3	ÜBERGEORDNETE VORGABEN .....	5
3.1	Flächennutzungsplan .....	6
3.2	Fachplanungen .....	7
3.2.1.	Altlastenverdacht .....	7
3.2.2.	Kampfmittel .....	7
3.2.3.	Sulfatsaure Böden .....	7
3.2.4.	Denkmalschutz und Archäologie.....	8
3.3	EU-Richtlinien zum Umweltschutz / UVPG.....	8
3.4	Bebauungsplanung .....	9
<b>II</b>	<b><u>BESTANDSAUFNAHME (BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG)</u></b> .....	<b>10</b>
4	NUTZUNGEN UND EINFLÜSSE .....	10
4.1	Gebietscharakteristik; Prägung .....	10
4.2	Äussere verkehrliche Erschliessung .....	11
4.3	Ver- und Entsorgung; sonstige techn. Infrastruktur .....	11
4.4	Emissionen / Immissionen.....	11
<b>III</b>	<b><u>PLANUNG (AUSWIRKUNGEN; MASSNAHMEN)</u></b> .....	<b>12</b>
5	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	12
5.1	Art und Mass der baulichen Nutzung, Bauweise .....	12
5.2	Innere verkehrliche Erschliessung .....	17
5.3	Ver- und Entsorgung; sonstige techn. Infrastruktur .....	17
<b>IV</b>	<b><u>BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT</u></b> .....	<b>17</b>
6	KURZDARSTELLUNG DER INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES.....	18
7	UMWELTSCHUTZZIELE AUS EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BEDEUTUNG FÜR DEN BAULEITPLAN .....	18
7.1	Sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden.....	18
7.2	Schutzvorkehrungen gegen Verkehrslärm-Immissionen.....	19
8	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	19
8.1	Schutzgut Mensch .....	19
8.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	19
9	GRÜNORDNERISCHE BELANGE.....	19
9.1	Bilanzierung der Biotopwerte .....	19
9.2	Externe Kompensation.....	20
9.3	Schutzgut Luft und Klima.....	20
9.4	Schutzgut Landschaft .....	20
9.5	Schutzgut Boden .....	20
9.6	Schutzgut Wasser.....	20
9.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	20
9.8	Biologische Vielfalt.....	20
9.9	Wechselwirkungen zwischen den schutzgütern .....	20
10	PROGNOSE.....	20
10.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	21
10.2	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	21



10.3	Schutzgut Mensch .....	21
10.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	22
10.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	22

## **V SONSTIGE PLANUNGS-/ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE**

	<b>ASPEKTE .....</b>	<b>22</b>
11	FLÄCHENBILANZIERUNG.....	22
12	STÄDTEBAULICHE KALKULATION.....	22
13	UMSETZUNG; REALISIERUNG .....	22

## **VI VERFAHRENSVERMERKE .....**

13.1	Ziel der Bebauungsplanaufstellung .....	22
13.2	Verfahrensablauf .....	22
13.3	Ergebnis der Abwägung, beschlüsse der politischen Gremien .....	23
14	VERFAHRENSVERMERKE .....	24

### **Separate Anlage:**

---

- Artenschutzrechtliche Begutachtung des Baumbestandes, Galaplan Groothusen
- Stellungnahme Nr. 466-21-L1\_00\_02, Ingenieurbüro für Energietechnik und Schallschutz (IEL)  
Einwirkende Schallimmissionen eines Feuerwehrstandortes, Schalltechnische Beratung



## I RAHMENBEDINGUNGEN

### 1 ANLASS DER PLANUNG UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

Das Plangebiet befindet sich südlich der Brückstraße. Es grenzt im Westen an das Gelände der hauptamtlichen Wachbereitschaft der Stadt Emden an und wird an dieser Stelle in einem Teilbereich von dem Bebauungsplan mit der Bezeichnung 11\_B 21A überlagert. Die weitere Fläche des vorgesehenen Planbereiches ist von keinem Bebauungsplan erfasst.

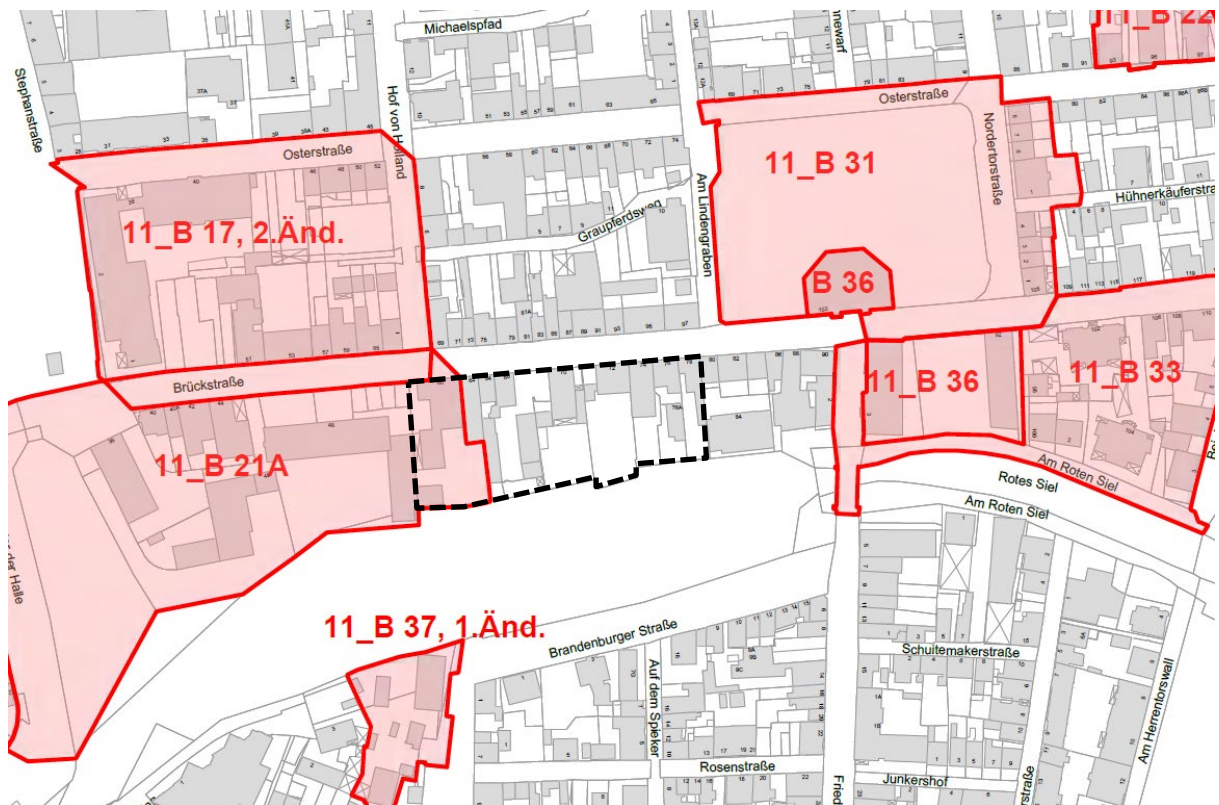


Bild: Übersicht der Bebauungspläne im Umfeld; in schwarz: Geltungsbereich der Planung

Der Bebauungsplan 11\_B 21 A ist seit dem 12.03.1970 rechtsverbindlich und setzt für den Bereich ein Mischgebiet fest. Im Flächennutzungsplan der Stadt Emden ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Künftig soll mit der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung auch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Festsetzung eines Wohngebietes als Allgemeines Wohngebiet erfolgen.

Anlass der Planung ist die durch einen Eigentümerwechsel verursachte Möglichkeit, im Stadtteil Groß Faldern unweit des Stadtzentrums eine verträgliche Nachverdichtung in qualitätsvoller Lage am Falderndelft umsetzen zu können. Am östlichen Rand des Geltungsbereiches wurde eine rückwärtige Bebauung im Rahmen des §34 Baugesetzbuch (BauGB) vor einigen Jahren bereits genehmigt. Um zukünftig weitere Einzelanfragen zu vermeiden bzw. um eine einheitliche Regelung zu treffen, die die gewünschte Kleinteiligkeit einer rückwärtigen Bebauung berücksichtigt, wird der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt. Ziel dieser Bebauungsplanaufstellung ist es daher, entgegen der eingeschränkten Möglichkeiten der vorhandenen Baudichte, eine Neuordnung vornehmen und eine Nach-

verdichtungsfläche für den Wohnungsbau entwickeln zu können. Das Stadtentwicklungskonzept Wohnen aus dem Jahr 2013 nennt die Stärkung der Wohnfunktion für die Innenstadt als primäres Entwicklungsziel, da hierdurch sowohl die Bindung der Kaufkraft für den Einzelhandel als auch eine Auslastung anderer Dienstleistungen und Einrichtungen gefördert wird. Einem einsetzenden Leerstand, verursacht durch Zustand und Alter der Bausubstanz, wird durch eine konstante Bewohnerschaft im Stadtzentrum entgegengewirkt, so dass die Neuordnung und Nachverdichtung als Bestandteil zur Sicherung der Innenstadtfunktion dient.

Da zukünftig davon auszugehen ist, dass in der Innenstadt insbesondere kleinere Haushaltsgrößen (Alleinstehende, junge und ältere Paare ohne Kinder) nachgefragt werden, bietet insbesondere eine behutsame Nachverdichtung und Sanierung des vorhandenen Gebäudebestandes gute Entwicklungsmöglichkeiten. Qualitätsmängel im Gebäudebestand werden beseitigt und der Nachfrage nach Wohnraum in zentraler Lage Rechnung getragen.

## 2 GELTUNGS- UND ÄNDERUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Brückstraße,

im Westen: durch die östliche Grundstücksgrenze der hauptamtlichen Wachbereitschaft der Stadt Emden,

im Süden: durch den Falderndelft,

im Osten: durch die westliche Grenze der ehemaligen Baptistenkirche.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan sowie in der nachstehenden Übersichtskarte geometrisch eindeutig festgelegt.



Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4.734 m<sup>2</sup> am südlichen Rand des Stadtteils Groß Falderns.

## 3 ÜBERGEORDNETE VORGABEN

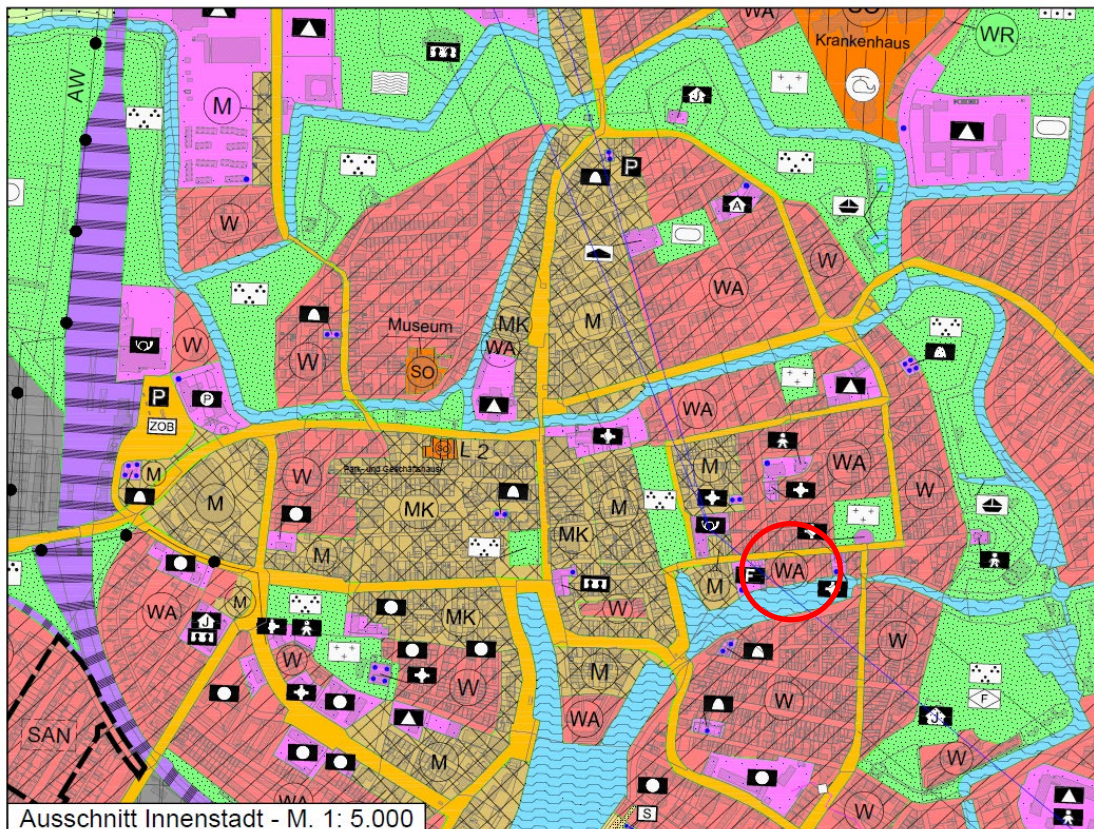




### 3.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Stadt Emden hat von der Aufstellung eines Regionalen Raumordnungsprogrammes abgesehen. Daher ist der Flächennutzungsplan der kreisfreien Stadt Emden als übergeordnete Fachplanung maßgeblich.

Die das Plangebiet umschließenden Gebiete sind östlich und westlich an das Plangebiet angrenzend als Fläche für den Gemeinbedarf (westlich Zweckbestimmung Feuerwehr, östlich Zweckbestimmung Kirche), in näherer Umgebung teilweise als Gemischte Baufläche (M) und überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie südlich des Falderndelfts als Wohnbauflächen (W) dargestellt.



Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Emden ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt (s. vorstehenden Planausschnitt).

Folglich wird der vorliegende Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Eine Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung soll zukünftig mit der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung der gesamte Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.



## 3.2 FACHPLANUNGEN

### 3.2.1. Altlastenverdacht

Der Stadt Emden liegen keine Verdachtsmomente vor, dass im Planbereich Altlasten wie Altablagerungen oder Altstandorte vorhanden sind.

### 3.2.2. Kampfmittel

Das gesamte Stadtgebiet Emdens war während des Zweiten Weltkrieges von schweren Bombardierungen betroffen, daher wird für das Plangebiet eine Kampfmittelerkundung durch Auswertung der alliierten Luftbilder durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst beauftragt.

Für das gesamte Plangebiet erfolgt daher eine zeichnerische Kennzeichnung als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können: Möglicher Bereich von Kampfmitteln (K).

Weiterhin wird der folgende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

#### Kampfmittel

Im gekennzeichneten Bereich (K) können sich Kampfmittel befinden. Vor Durchführung von Tiefbaumaßnahmen/Eingriffen in den Untergrund sind in Abstimmung mit dem Fachdienst Umwelt der Stadt Emden Maßnahmen der Gefahrenerforschung entsprechend der Arbeitsanweisung für Arbeiten der Kampfmittelbeseitigung in Niedersachsen durchzuführen.

Sollten bei Erdarbeiten Granaten, Panzerfäuste, Minen etc. gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, den Fachdienst Umwelt (Tel. 04921/87-1474) oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln- Hannover (Tel.: 0511/106-3000).

### 3.2.3. Sulfatsaure Böden

Nach Information des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (NIBIS Kartenserver: Sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten (unterhalb von 2 m Tiefe) sind im überplanten Bereich potenziell sulfatsaure Böden verbreitet. Es handelt sich bei den Böden um junges schwefelarmes, verbreitet kalkreicheres Material; Ablagerungen der jung eingedeichten Gebiete (Grodan ab dem 17. Jh.), schluffig-feinsandige kalkhaltige Wattablagerungen, schwefelarme fluviatile Ablagerungen im Bereich des Tiderückstaus. Als Maßnahme wird angegeben, dass eine Erkundung nur in Ausnahmefällen als sinnvoll bewertet wird.

In den Bebauungsplan wird daher der folgende Hinweis aufgenommen:

#### Sulfatsaure Böden:

Im Plangebiet können aktuell und potenziell sulfatsaure Böden vorkommen, die eine flächige und tiefenorientierte Erkundung im engen Raster im Vorfeld von Tiefbaumaßnahmen/Eingriffen in den Untergrund erforderlich machen. Bestätigte sulfatsaure Eigenschaften erfordern ein darauf abgestelltes Bodenmanagement gem. Geofakten 24 (Sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten) und 25 (Handlungsempfehlungen zur Bewertung und zum Umgang mit Bodenaushub aus (potenziell) sulfatsauren Sedimenten) des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG).



### 3.2.4. Denkmalschutz und Archäologie

Das Plangebiet liegt in einer archäologischen Verdachtsfläche. Bodenfunde sind daher nicht auszuschließen. Es wird auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz in seiner aktuell gültigen Fassung § 14 Bodenfunde hingewiesen.

Dieses besagt:

Wer in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), hat dies unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz) anzuzeigen. Anzeigepflichtig sind auch der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, sowie der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks. Die Anzeige eines Pflichtigen befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Leiter oder den Unternehmer der Arbeiten befreit.

Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die zuständige staatliche Denkmalbehörde und ihre Beauftragten sind berechtigt, den Bodenfund zu bergen und die notwendigen Maßnahmen zur Klärung der Fundumstände sowie zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodenfunde durchzuführen. Die Absätze 2 und 3 gelten nicht bei genehmigten Ausgrabungen (§ 12) und bei Arbeiten, die unter Verantwortung einer staatlichen Denkmalbehörde stattfinden. Die Denkmalschutzbehörde kann jedoch durch Auflagen in der Grabungsgenehmigung die Vorschriften für anwendbar erklären.

Innerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Bebauungsplanänderung befindet sich das in die Liste der Kulturdenkmäler eingetragene Denkmal:

- Theater „Friesenbühne Emden“, Brückstraße 62

Es wird der folgende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

#### Denkmalschutz

Gem. § 8 NDSchG (Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen) dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. § 7 gilt entsprechend.

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

### 3.3 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 für Pläne eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Damit ist die Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren eingeführt.

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 (2) 1. BauGB i. Verb.m. § 13 (3) BauGB)*

*Für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und wie im vereinfachten Verfahren auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden.*

*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).*

Im vorliegenden Fall wird eine städtisch geprägte Siedlungsfläche überplant. Das Plangebiet ist allseitig von Bebauung umgeben.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes dient der Innenentwicklung der Stadt Emden. Die Voraussetzungen für die Anwendung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem.

§13a BauGB (s. oben Nr. 2) sind demnach erfüllt. Folglich ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und die Bereitstellung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich.

### **3.4 BEBAUUNGSPLANUNG**

Der Geltungsbereich ist mit einem Flurstück innerhalb des Bebauungsplanes Nr. B 21 a, der seit dem 12.03.1970 rechtsverbindlich ist, gelegen. Diese Fläche ist als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4, GFZ von 0,7, II Vollgeschossen in geschlossener Bauweise festgesetzt.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird diese Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. B 21 a überplant. Der überlagerte Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. B 21 a wird mit der Erlangung der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes unwirksam.

Die übrigen Bebauungspläne im weiteren Umfeld sind für die vorliegende Planaufstellung nicht von Bedeutung.



## **II BESTANDSAUFNAHME (BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG)**

### **4 NUTZUNGEN UND EINFLÜSSE**

#### **4.1 GEBIETSCHARAKTERISTIK; PRÄGUNG**

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Emder Stadtteils Groß Faldern und ist von der Brückstraße erschlossen.

Der Geltungsbereich südlich der Brückstraße ist straßenseitig bebaut. In Teilen des Plangebietes sind wasserseitig Gebäude und in den anderen Teilen Gartenanlagen vorhanden. Während die Gebäude an der Nordseite der Brückstraße komplett als geschlossene Baureihe vorhanden sind, sind die Gebäude im Bereich des Geltungsbereiches südlich der Brückstraße vereinzelt mit Abstand zu den Nachbargebäuden im Bestand vorhanden. Teilweise sind südlich der Brückstraße Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich vorhanden.

Die Eigenart der näheren Umgebung wird durch mehrgeschossigen Wohnungsbau beidseitig der Brückstraße in 2-geschossiger Wohnbebauung in überwiegend geschlossener Bauweise geprägt. Es dominieren Reihenhäuser sowie ohne bzw. geringen Grenzabstand errichtete Wohngebäude. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich zudem ein kleines Theater (Friesenbühne Emden) sowie ein Gebäude der Mennonitengemeinde Emden. Ein ehemals als Möbelhaus fungierendes Gebäude am westlichen Plangebietsrand steht leer.

Das nähere Umfeld des Plangebietes ist insgesamt von ähnlicher Wohnbebauung in zweigeschossiger Bauweise geprägt. Westlich des Geltungsbereiches befindet sich die hauptamtliche Wachbereitschaft der Feuerwehr der Stadt Emden sowie das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt. Nördlich der Brückstraße befindet sich in diesem Bereich ein Verwaltungsgebäude, das bis an die Osterstraße heranragt.

Östlich an den Geltungsbereich der Bebauungsplanaufstellung angrenzend befindet sich die ehemalige Baptistenkirche (umgebaut zu einem Wohngebäude), etwas weiter in östlicher Richtung befindet sich die Neue Kirche der ev.-ref. Kirchengemeinde, das zu einem Studentenwohnheim umgebaute Haus Gödens sowie die Musikschule der Stadt Emden.

In einem Umkreis von 250 m westlich des Plangebietes beginnt die Fußgängerzone der Stadt Emden mit zahlreichen Läden und Gastronomiebetrieben. Geschäfte für die Nahversorgung befinden sich in etwa 500 m Entfernung.

Die infrastrukturellen Angebote in der Umgebung sind als gut zu bezeichnen. Anlagen und Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sind gut erreichbar (Friesenbühne Emden, Neue ev.ref. Kirche, Kath. Kirche St. Michael, Mennonitenkirche, Kindergarten, Ruderclub, Tennisanlage Emder Hockey-Club, Kesselschleuse, Musikschule, Grundschule Am Wall, IGS Emden sowie als Naherholung die Wallanlagen etc.).

Im Stadtteil gibt es, wie bereits erwähnt, den Kindergarten Rote Mühle in ungefähr 150 m Entfernung zum Planungsgebiet.

Die Grundschule am Wall befindet sich in etwa 250 m Entfernung. Die IGS Emden als weiterführende Schule ist mit dem Fahrrad bequem erreichbar.



In den nahen Wallanlagen sind ausreichend große Kinderspielplatzflächen eingerichtet und gut erreichbar. Der Schulhof der Grundschule Am Wall bietet weitere Spielmöglichkeiten. Erholungsmöglichkeiten bestehen in unmittelbarer Nähe des Plangebietes vor allem durch die Wege entlang der Wallanlagen und weiter über die Kesselschleuse hinaus entlang des Ems-Jade-Kanals.

#### **4.2 ÄUSSERE VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG**

Der Stadtteil Groß Faldern ist innerhalb des Stadtzentrums in alle Richtungen gut angebunden. Die Brückstraße als Sammelstraße führt in westlicher Richtung in die Innenstadt sowie in östlicher und dann nördlich abzweigender Richtung über die Nordertorstraße zur Wolthuser Straße oder in südlich abzweigender Richtung über die Friedrich-Ebert-Straße zur Petkumer Straße. Beide Straßen dienen als Hauptanbindungsachsen vom Zentrum zur Autobahn.

Die meisten Nebenstraßen im Stadtteil sind bereits auf Tempo 30 reduziert. Das Verkehrsaufkommen im Stadtteil ist nicht stark störend, da überwiegend Anwohnerverkehr vorhanden ist.

Östlich des Planungsgebiets befindet sich die Bushaltestelle „Am Roten Siel“, die stündlich von der Buslinie 5 angefahren wird. Über diese Linie besteht eine direkte Erreichbarkeit der Innenstadt und des ZOB am Emdener Bahnhof. Die Fußgängerzone des Stadtzentrums ist in nur 100 m Entfernung fußläufig erreichbar.

#### **4.3 VER- UND ENTSORGUNG; SONSTIGE TECHN. INFRASTRUKTUR**

Alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind im Plangebiet bereits vorhanden.

#### **4.4 EMISSIONEN / IMMISSIONEN**

Durch den vorhandenen Straßenverkehr an der Brückstraße werden verkehrliche Emissionen ausgelöst. Dennoch ist die wohnbauliche Nutzung des Plangebietes durch den Straßenverkehr nicht eingeschränkt. Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind durch den Verkehrsbetrieb nicht zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass die in der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" genannten Orientierungswerte sicher eingehalten werden.

Aufgrund der benachbarten hauptamtlichen Wachbereitschaft sind Emissionen aus Betriebs- und Fahrzeuggeräuschen sowie aus Notfalleinsätzen zu erwarten. Während der Tageszeit (von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) sowie während der Nachtzeit (von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) ist mit Ausnahme der Einsätze der hauptamtlichen Wachbereitschaft - wodurch Anfahrtsverkehre und das Ausrücken mit Martinshorn ausgelöst werden - nicht mit Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte zu rechnen. Da gem. TA Lärm Kap. 7.1 „Ausnahmeregelungen für Notsituationen“ die Immissionsrichtwerte überschritten werden dürfen „wenn (...) es zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung (...) erforderlich ist“, sollten auch die zu erwartenden Überschreitungen durch Notfalleinsätze nicht zu einem immissionsschutzrechtlichen Konflikt führen.

Zur Überprüfung wurde eine schalltechnische Überprüfung in Auftrag gegeben, aus der Festsetzungen zum Schallschutz abgeleitet wurden (s. Sonstige Festsetzungen Kap. 5.2).



Die fachgutachterliche Stellungnahme kommt zu dem Schluss, dass die Konzeption des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet unter Einhaltung der im Kap. 5.2 sowie im Bebauungsplan genannten Festsetzungen, welche Lärmschutzmaßnahmen enthalten, umsetzbar ist. Insgesamt entsprechen die Festsetzungen dieses Bebauungsplans damit den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse.

Weitere schädliche Umwelteinwirkungen, die auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt.

### **III PLANUNG (AUSWIRKUNGEN; MASSNAHMEN)**

#### **5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Die Festsetzungen innerhalb des Planungsgebietes sollen insbesondere den Umfang der Bebauung einheitlich regeln, so dass der Gebietscharakter erhalten bleibt und sich spätere Um-, An- oder Neubauten in die vorhandene Umgebung einfügen. Weiterhin soll die Prägung und Besonderheit des Plangebietes wiederhergestellt werden.

Mit der Neugestaltung des Plangebietes soll mit den Möglichkeiten, die die rückwärtige Nachverdichtung bietet, weiterer Wohnraum zur Stärkung der Emden Innenstadt bereitgestellt werden. Zudem wird die Möglichkeit der Umnutzung ehemals gewerblicher Nutzungen zu Wohnungen ausgeschöpft. Mit der zu erwartenden stabilen Bewohnerschaft wird einem „Veröden“ der City entgegengewirkt, da eine Bindung der Kaufkraft für den Einzelhandel sowie eine Auslastung anderer Dienstleistungen und Einrichtungen gefördert wird. Weiterhin wird durch die Neuordnung, Nachverdichtung und Revitalisierung von Grundstücksflächen einem Gebäudeleerstand entgegengewirkt sowie der bereits vorhandene Gebäudeleerstand im Plangebiet beseitigt.

#### **5.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE**

Entsprechend der bestehenden Bestandssituation mit Wohn- sowie nicht störenden Gewerbenutzungen erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO.

Gem. §1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) folgende Ausnahmen des § 4 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden als Ausnahmen grundsätzlich ausgeschlossen, weil hierfür kein Bedarf in diesem Ortsbereich besteht. Diese würden darüber hinaus den Charakter des typischen Wohngebietes stören. Der vorherrschende Gebietscharakter bleibt somit erhalten.

Das Allgemeine Wohngebiet wird in die Bereiche WA1 entlang der Brückstraße sowie WA2 für die rückwärtigen, dem Falderndelft zugewandten Grundstücksbereichen unterteilt.





- Im WA1 wird entlang der Brückstraße die geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese dient der Sicherung des Einfügens in den umgebenden Gebäudebestand sowie zur Wiederherstellung der ortsbildprägenden geschlossenen Gebäudezeilen. Die Festsetzung wird durch weitere Festsetzungen von Trauf- und Firsthöhen ergänzt.

- Für das WA2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, welche wie die offene Bauweise betrachtet wird, jedoch mit Festlegung einer maximalen Gebäudebreite von 16,50 m in jede Richtung der möglichen Gebäuderichtung. Hiermit wird gewährleistet, dass auch bei einer Nachverdichtung eine aufgelockerte Bebauung entlang der Wasserkante verbleibt. Die Festsetzung wird durch weitere Festsetzungen von Trauf- und Firsthöhen ergänzt.

Zur Einfügung neuer Gebäude in den städtischen Kontext sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 38° bis 48° zulässig. Ebenfalls zur Einfügung in den umgebenden Gebäudebestand, zur Sicherung der Raumkanten sowie zur Vermeidung von zurückspringenden Fassaden wird zur Brückstraße eine Baulinie festgesetzt.

Zum Falderndelft wird ebenfalls eine Baulinie festgesetzt, um eine optische Einheit der dem Wasser zugewandten Bebauung zu erreichen.

Im § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung dargestellt, wonach in einem Allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Orientierungswert angegeben ist. Im gesamten Plangebiet ist für die Bebauung der Grundstücke eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 vorgesehen, womit der in der BauNVO angegebene Orientierungswert überschritten wird. Die Überschreitung ist aus nachfolgend aufgeführten städtebaulichen Gründen im Plangebiet vertretbar:

- Eine zukünftige Bebauung befindet sich im bereits dicht bebauten und weitestgehend versiegelten Bereich der Emdener Innenstadt.
- Der erhöhte Wert der festgesetzten Grundflächenzahl orientiert sich an der Zielstellung, eine der umgebenden Bestandsbebauung entsprechende, innerstädtische und verdichtete Bebauung zu ermöglichen. Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich am bestehenden Gebäudebestand im Plangebiet und der umliegenden Bestandsbebauung.
- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 nicht beeinträchtigt. Die Einhaltung der Grenzabstände im Sinne der Nds. Bauordnung gewährleisten eine ausreichende Belichtung und Belüftung. Zudem sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.
- Die verkehrlichen Anforderungen stehen der angestrebten Dichte ebenfalls nicht entgegen. Die Erschließung des Plangebietes ist durch die bestehenden Straßen gesichert.
- Die Wohnqualität ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Falderndelft als sehr hoch zu bewerten
- Die Festsetzung entspricht der vom Gesetzgeber gewünschten Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich zur Einhaltung von Klimazielen

Die sich aus der Grundflächenzahl ergebende Grundfläche darf gem. § 19 (4) BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird entlang der Brückstraße (WA1) auf zwei Vollgeschosse und im rückwärtigen Bereich (WA2) auf ein Vollgeschoss begrenzt. Die Fest-



setzung dient der Erhaltung des Stadtbildes, welches entlang der Straßen eine zweigeschossige Bebauung aufweist. Damit zum Falderndelft die zu ermöglichende Bebauung optisch hinter der Bestandsbebauung zurückfällt und eine Abstufung der Gebäudehöhen zur Wasserfläche bewirkt wird, soll die Anzahl der Geschosse in den bislang weitgehend unbebauten Gartenbereichen 1 Geschoss niedriger zugelassen werden als entlang der Brückstraße. Unterstützt wird diese Festsetzung durch die Beschränkung der Gebäudeart und der Wohneinheiten im WA2 als Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet. Stattdessen wird eine Beschränkung der Gebäudehöhen festgesetzt, welche im WA1 maximal 13,00 m und im WA2 maximal 9,00 m betragen darf. Zur angestrebten Sicherung der Bauweise wird die Traufhöhe im WA2 auf 4,00 m begrenzt, was der oben genannten Argumentation des Rückstufens der Bebauung zur Wasserkante geschuldet ist. Entlang der Brückstraße hingegen ist eine Traufhöhe von 6,00 m als Mindestmaß festgesetzt – um sicherzustellen, dass die in der unmittelbaren Nachbarschaft und nördlich der Brückstraße vorhandenen Bebauung mit zweigeschossiger Bauweise und hohen Traufen auch im Plangebiet entsprochen wird. Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante der Erschließungsstraßenmitte der Brückstraße, jeweils mittig vor dem jeweiligen Flurstück gemessen.

Entsprechend der umgebenden Bebauung wird entlang der Brückstraße die Firstrichtung parallel zur Straße festgesetzt. In den rückwärtigen Grundstücksflächen wird eine Firstrichtung in Nord-Süd-Ausdehnung festgesetzt, um eine Kleinteiligkeit in der Dachlandschaft entlang des Falderndelfts zu erreichen.

Da die Grundstücksausdehnung in Nord-Süd-Ausdehnung verläuft, können die Gebäude nach Süden oder Westen ausgerichtet werden. Somit besteht die Möglichkeit, die Dächer der Häuser für die Nutzung der Solarenergie auszubilden.

Um einem Abbruch von Bestandsgebäuden und einer Neubebauung nur auf den rückwärtigen Grundstücksbereich vorzubeugen, wird gem. §9 Abs 2 Nr. 2 BauGB festgesetzt, dass eine Bebauung im WA2 nur zulässig ist, sofern die Bauzeile im WA1 entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan bereits besteht (Bestandsschutz) oder innerhalb einer im Genehmigungsverfahren zu benennenden Frist ebenfalls errichtet wird.

Garagen, Carports und andere Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im WA2 ist jeweils eine Grundstückseite von jeglicher Bebauung freizuhalten, wobei notwendige Stellplätze, die nicht überdacht sind, nicht als Bebauung im Sinne der Festsetzung gelten. Gleiches gilt im WA2 für die Anlage von Terrassen, die die bauordnungsrechtlich der Hauptnutzung zugerechnet werden. Aufgrund der geringen verbleibenden Grundstückstiefen im Falle der zulässigen rückwärtigen Nachverdichtung, soll die Überschreitung der Baugrenzen zur Anlage von Außenwohnbereichen (Terrassen) auch außerhalb der Baugrenzen ermöglicht werden. Weiterhin müssen Nebenanlagen als Gebäude im WA2 einen Rückversatz zur südlichen Gebäudekante von mind. 5,00 m einhalten, um eine optische Kleinteiligkeit und Unterordnung zum Hauptgebäude zu gewährleisten.

Entlang des Falderndelfts ist ein Gewässerrandstreifen von 5m Breite einzuhalten. Es gelten die Vorschriften des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG).

## 5.2 SONSTIGE FESTSETZUNGEN



Lärmschutz: Im Plangebiet werden Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt. Daher sind bei Neubauten und wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Maßnahmen zum baulichen Schallschutz entsprechend den nachstehenden Werten der DIN 4109 durchzuführen.

Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Raumart		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
			erf. R' <sub>w,res</sub> des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	>80	2)	2)	50

Auszug „Tabelle 8 der DIN 4109“ Jahrgang 1989

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche gilt:

#### Lärmpegelbereich V (LPB V):

An allen der „Feuerwehrtechnischen Zentrale“ zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB V gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 5 entsprechen. An allen der „Feuerwehrtechnischen Zentrale“ abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB IV DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 4 entsprechen (s.o.).

#### Lärmpegelbereich IV (LPB IV):

An allen der „Feuerwehrtechnischen Zentrale“ zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 4 entsprechen. An allen der „Feuerwehrtechnischen Zentrale“ abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen (s.o.).

#### Lärmpegelbereich III (LPB III):

An allen der „Feuerwehrtechnischen Zentrale“ zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen. An allen der „Feuerwehrtechnischen Zentrale“ abgewandten



Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB II DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen (s.o.).

#### Lärmpegelbereich II (LPB II):

An allen der „Feuerwehrtechnischen Zentrale“ zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen (s.o.).

Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis  $S_{(W+F)} / S_G$

$S_{(W+F)}/S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
Korrektur	+ 5	+ 4	+ 3	+ 2	+ 1	0	- 1	- 2	- 3
$S_{(W+F)}$ : Gesamtfläche des Außenbereiches eines Aufenthaltsraumes in m <sup>2</sup>									
$S_{(G)}$ : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m <sup>2</sup> .									

Auszug „Tabelle 9 der DIN 4109“ Jahrgang 1989

erf. $R'_{w,res}$ in dB nach Tabelle 8	Schalldämm-Maß für Wand/Fenster in ...dB/...dB bei folgenden Fensterflächenanteilen in %					
	10 %	20 %	30 %	40 %	50 %	60 %
30	30/25	30/25	35/25	35/25	50/25	30/30
35	35/30 40/25	35/30	35/32 40/30	40/30	40/32 50/30	45/32
40	40/32 45/30	40/35	45/35	45/35	40/37 60/35	40/37
45	45/37 50/35	45/40 50/37	50/40	50/40	50/42 60/40	60/42
50	55/40	55/42	55/45	55/45	60/45	--

Diese Tabelle gilt nur für Wohngebäude mit üblicher Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr, unter Berücksichtigung der Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß erf.  $R'_{w,res}$  des Außenbauteiles nach Tabelle 8 und der Korrektur von - 2 dB nach Tabelle 9, Zeile 2.

Auszug „Tabelle 10 der DIN 4109“ Jahrgang 1989

Allgemein gilt:

- Die Anforderungen an den passiven Schallschutz können verringert werden, wenn rechnerisch nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind. Dies gilt insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudefronten.
- Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume/Kinderzimmer vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.
- Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) innerhalb der „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzes“ sind auf der der „Feuerwehrtechnischen Zentrale“ abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive





bauliche Anlagen (Nebengebäude, Lärmschutzwände) zu schützen. Dabei ist sicherzustellen, dass der Orientierungswert für die Tageszeit von 55 dB(A) für ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ nicht überschritten wird.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Konzeption des Plangebietes nicht entgegen. Insgesamt entsprechen die Festsetzungen dieses Bebauungsplans den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse.

Der Schutz der im Planungsgebiet vorhandenen Bäume ist über die Anwendung der Baumschutzsatzung der Stadt Emden in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelt.

Verbleibende Freiflächen sind gemäß § 9 Abs. 2 NBauO zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Sie sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und zu bepflanzen. Flächenversiegelungen sowie Kies- und Schotterbeläge sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die Hauptzugänge sowie die planungsrechtlich zulässigen Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen.

### **5.3 INNERE VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG**

Das geplante Wohngebiet ist durch die vorhandenen Straßen erschlossen. Weitere öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht notwendig.

### **5.4 VER- UND ENTSORGUNG; SONSTIGE TECHN. INFRASTRUKTUR**

Ein Konzept für die Entsorgung von Ab- und Oberflächenwasser wird im Zuge der Tief- und Ausbauplanung erstellt und die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen/Erlaubnisse werden eingeholt.

Für das Oberflächenwasser muss ein Überflutungsnachweis erbracht werden und ist dem Antrag auf Erteilung zum Anschluss an die öffentliche Kanalisation beizufügen. Es muss ggf. Oberflächenwasser auf dem Grundstück zurückgehalten werden.

Das Entwässerungskonzept wird mit dem BEE und ggf. mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt.

Die Abfallentsorgung erfolgt ebenfalls über die Brückstraße.

## **IV BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT**

Bei der vorliegenden Planänderung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Dies hat keinen Einfluss auf die Maßgabe des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, wonach die Belange von Umwelt- und Naturschutz zu berücksichtigen sind. Es ist zu prüfen, ob durch die Änderung des Bebauungsplans Veränderungen durch die Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen vorbereitet werden, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung (gem. § 2 Abs. 4 BauGB), von dem Umweltbericht (gem. § 2a BauGB), von der Angabe der verfügbaren Umweltinformationen (gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), von der zusammenfassenden Erklärung (gem. § 10a BauGB) und der Überwachung (gem. § 4c BauGB) abgesehen.



Der räumliche Geltungsbereich dieser Planänderung beläuft sich auf 4.734 m<sup>2</sup>, womit der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> des § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB deutlich unterschritten wird. Weiterhin erfüllt die vorliegende Planung die Maßgaben des § 13 Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB, wonach keine UVP-pflichtigen Vorhaben und keine Vorhaben, welche Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung der Schutzgüter der NATURA 2000 i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB geben, vorbereitet werden dürfen.

Folglich sind im vorliegenden Fall die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB erfüllt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche  $\leq 20.000$  m<sup>2</sup> sind nach § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zu bewerten. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Eingriffe in das Landschaftsbild sowie in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Obige Ausführungen zu den Besonderheiten des Planverfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung entbinden nicht von der Einstellung der umweltrelevanten Belange in die Abwägung. Gleichzeitig hat das Minimierungsgebot (Vermeidung und Verminderung von Eingriffen) des § 13 BNatSchG weiterhin Bestand. Im Folgenden werden Eingriffe betreffend der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, des Bodens, des Wassers, der Luft und des Klimas, des Landschafts- und Ortsbilds und des Menschen dargestellt und bewertet.

## **6 KURZDARSTELLUNG DER INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES**

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist es, in dieser zentralen Lage des Stadtteiles Groß Faldern innerhalb einer vorhandenen Wohnbaufläche eine Nachverdichtung für den Wohnungsbau zu ermöglichen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4.734 m<sup>2</sup> und hat unmittelbaren Anschluss an vorhandene Wohnbebauung.

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine Nachverdichtung für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Durch die innerstädtische Nachverdichtung innerhalb eines bebauten Bereiches in zentraler Lage wird der Anforderung des Baugesetzbuches in § 1a Abs. 2 Satz 1 entsprochen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden: dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

## **7 UMWELTSCHUTZZIELE AUS EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BEDEUTUNG FÜR DEN BAULEITPLAN**

### **7.1 SPARSAMER UND SCHONENDER UMGANG MIT DEM BODEN**

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine Nachverdichtung für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Durch die innerstädtische Nachverdichtung innerhalb eines bebauten Bereiches in zentraler Lage wird der Anforderung des Baugesetzbuches in § 1a Abs. 2 Satz 1 entsprochen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden: dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen



zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

## **7.2 SCHUTZVORKEHRUNGEN GEGEN VERKEHRSLÄRM-IMMISSIONEN**

Wie in der Begründung ausgeführt, wird es zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen kommen.

## **8 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **8.1 SCHUTZGUT MENSCH**

Wie in der Begründung bereits ausgeführt, wird es zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen kommen.

Die häuslichen Abfälle werden durch die Bewohner bereits getrennt gesammelt nach Wertstoffen und Restmüll und 14-tägig durch den Bau- und Entsorgungsbetrieb abgeholt und zur Müllumladestation an der Eichstraße gebracht. Während der Restmüll zur Verbrennungsanlage per Bahn nach Bremerhaven transportiert wird, wird der Wertstoff sortiert und zur weiteren Verwertung aufbereitet.

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind in dem Baugebiet nicht zu erwarten, so dass hierdurch voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten werden. Durch die Ermöglichung der Bebauung unmittelbar am Falderndelft wird ein qualitativvolles Wohnumfeld geschaffen.

### **8.2 SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN**

Das Plangebiet liegt im städtischen Raum. Es ist entlang der Brückstraße vollständig bebaut und daher komplett anthropogen (durch den Menschen) beeinflusst.

Der Biotoptyp kann als „Neuzeitliche Innenstadt (OIN)“ mit verdichteter Einzel- und Reihenhausbauung (OED) bezeichnet werden.

Trotz der geringen Vegetation im Plangebiet bietet der Geltungsbereich des Bebauungsplanes dennoch Lebensraum für einige wenige Tierarten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten nicht bekannt. Aufgrund des im Plangebiet teilweise vorhandenen Baumbestandes in den rückwärtigen Gärten sind potentielle Habitate wie Stammhöhlen und -risse, Faulstellen, Rindentaschen etc. nicht auszuschließen. Trotz der schwierigen Bedingungen zur Begutachtung privater Eigentumsflächen ist eine Artenschutzrechtliche Begutachtung des Baumbestandes im Plangebiet vorgenommen worden. Diese ist der Begründung in der Anlage beigefügt.

Eine Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches sowie der Minimierungsmaßnahmen ist erfolgt.

Im Bebauungsplan ist ein Hinweis zum Gehölzbestand gegeben.

## **9 GRÜNORDNERISCHE BELANGE**

### **9.1 BILANZIERUNG DER BIOTOPWERTE**

Die Bilanzierung des Eingriffs und die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs ist nicht erforderlich.



## **9.2 EXTERNE KOMPENSATION**

Eine externe Kompensation ist nicht erforderlich.

## **9.3 SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA**

Die Beeinflussung der Luftqualität und des Kleinklimas durch die vorhandene Vegetation wirkt sich lediglich in bescheidenem Maße aus und wird daher nicht als erheblich bewertet.

## **9.4 SCHUTZGUT LANDSCHAFT**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist vollständig anthropogen beeinflusst. Durch die städtische Lage und umgebene Bebauung wird das Schutzgut Landschaft nur geringfügig beeinträchtigt.

## **9.5 SCHUTZGUT BODEN**

Die naturräumliche Gliederung weist das Plangebiet als „Kleimarsch“ aus. Es liegen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor, die eine Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan begründen. Gegenüber dem derzeitigen Zustand sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unbebaute Flächen beseitigt werden. Die GRZ wird auf 0,5 festgesetzt. Das Schutzgut Boden wird durch die Planung in dem Maße beeinflusst, wie Boden versiegelt wird.

## **9.6 SCHUTZGUT WASSER**

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar am Falderndelft. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine besonderen „Empfindlichkeiten“ (Sickerungsvermögen des Bodens) oder „Beeinträchtigungen“ (Quellen des Stoffeintrages) bekannt. Die Beseitigung der Schmutz- und Oberflächenwässer erfolgt durch die stadteigenen Kanäle des vorhandenen Trennsystems. Die Abwässer werden in der städtischen Kläranlage gereinigt und danach in den örtlichen Vorfluter geleitet. Auf den nicht versiegelten Flächen besteht in geringem Maße die Möglichkeit der Grundwasserneubildung. Das Vorkommen von Bodenlebewesen kann auf diesen Flächen erhalten werden. Dennoch wird das Schutzgut Wasser voraussichtlich nicht oder nur wenig erheblich durch die Planung beeinflusst.

## **9.7 SCHUTZGUT KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER**

Kultur- und sonstige Sachgüter sind – mit Ausnahme des im Plangebiet befindlichen Einzeldenkmals (s.a. Kap. Denkmalpflege) - von der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

## **9.8 BIOLOGISCHE VIelfALT**

Das Planungsgebiet kann aus den oben dargelegten Gründen nicht als biologisch vielfältiges Gebiet bezeichnet werden.

## **9.9 WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN**

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind in dem bereits weitgehend bebauten Innenbereich nicht zu erwarten.

## **10 PROGNOSE**





### 10.1 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes kann die bestehende Situation von Natur und Landschaft im Wesentlichen erhalten werden.

### 10.2 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN

Im Plangebiet sind 6 Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 30 cm vorhanden, die erhalten werden sollten.

Nr.	Baumart (Artnamen deutsch / lateinisch)	Flur- stück	Stammdurch- messer [m]	Lebensstätten / sonst. Merkmale	Sonstiges
1	Apfel <i>Malus domestica</i>	22/3	0,50	Stammaufriss, Faul- stelle in 2,50 m bis 3,0 m Höhe	Hochstamm
2	Stieleiche <i>Quercus robur</i>	22/4	0,40	keine	-
3	Tulpenbaum <i>Liriodendron tulipifera</i>	26/3	0,35	keine	-
4	Blauglockenbaum <i>Paulownia tomentosa</i>	28/4	0,35	keine	-
5	Trauerweide <i>Salix alba „Tristis“</i>	31/3	0,80	Spechthöhle, Höhe: ca. 9,0 m (NO)	lt. Anwohnerin Bunt- spechtbrut im Frühjahr 2020
6	Apfel <i>Malus domestica</i>	34/2	0,35	kleine Höhle geringer Tiefe	-

#### Projektbezogene Vermeidung:

Zur vorsorglichen Vermeidung von Verstößen gegen das Artenschutzrecht gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verlust potentieller Lebensstätten) sind unvermeidbare Gehölzfällungen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 29. Februar zulässig. Im Falle der Fällung der Trauerweide ist die vorhandene Spechthöhle bereits im Oktober vor der Fällung auf Besatz zu überprüfen und im Falle der Leere zu verschließen. Ist dieses nicht möglich, so ist unmittelbar vor dem Fälltermin mittels eines Endoskops auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Bei Feststellung überwinternder Fledermäuse ist die Fällung auf die darauf folgende Fällperiode zu verlegen.

#### Maßnahmen zum Ausgleich:

Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich, wenn eine Vermeidung nicht möglich ist und es zu einer Fällung der Trauerweide und/oder des Apfel-Hochstammes kommen sollte. Für den Verlust der Spechthöhle sind an geeigneten Stellen in der Nähe zwei Nistkästen für Buntspechte aufzuhängen. Für den Verlust der Höhle in dem Apfellbaum sind ebenfalls an geeigneten Stellen in der Nähe zwei Nistkästen für Nischenbrüter zu installieren.

Weitere Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen durch die Bauleitplanung sind nicht erkennbar.

### 10.3 SCHUTZGUT MENSCH

Negative Auswirkungen werden sich nicht einstellen, im Gegenteil trägt die Umsetzung der Planung zur Stabilisierung des Stadtteils bei.



#### **10.4 SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN**

Auf der Grundlage des BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie die sonstigen Lebensbedingungen sind zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen.

Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt sind nicht zu erwarten.

#### **10.5 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Durch die beabsichtigte Aufwertung einer bereits vorhandenen Bebauung innerhalb eines bereits erschlossenen Gebiets sind Alternativen zum Standort nicht denkbar. Die geplante Bebauung ist ein sinnvoller Beitrag zur Nachverdichtung und Innenentwicklung.

### **V SONSTIGE PLANUNGS-/ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE**

#### **11 FLÄCHENBILANZIERUNG**

Das Planungsgebiet, welches einzig aus der als Wohngebiet (WA) festgesetzten Fläche besteht, hat eine Größe von ca. 4.734 m<sup>2</sup>.

#### **12 STÄDTEBAULICHE KALKULATION**

Die Umsetzung und die Realisierung des Wohngebietes erfolgt über die jeweiligen privaten Grundstückseigentümer. Der Stadt Emden entstehen hierfür keine Kosten.

#### **13 UMSETZUNG; REALISIERUNG**

Die Realisierung der Planung bezieht sich ausschließlich auf private Flächen. Die angestrebte Innenverdichtung wird schrittweise durch die jeweiligen Eigentümer umgesetzt.

### **VI VERFAHRENSVERMERKE**

#### **13.1 ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG**

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist es, in dieser zentralen Lage des Stadtteiles Groß Faldern eine Nachverdichtung für den Wohnungsbau zur Verfügung zu ermöglichen.

#### **13.2 VERFAHRENSABLAUF**

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand durch eine öffentliche Auslegung (Variante I und Variante II) vom            bis            im Rathaus statt.

In der **frühzeitigen Behördenbeteiligung** gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom            bis            wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, gem. § 4 Abs. 1 auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert.



Während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden folgende wesentliche Punkte angesprochen:

Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung** gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom            bis            vorgestellt.            Stellungnahmen wurden von Behörden abgegeben. Davon waren            Behörden von der Planung nicht betroffen oder hatten keine Bedenken gegen die Planung.            Behörden begrüßten die Planung ausdrücklich als Verbesserung der Gesamtlage in Barenburg,            Behörden gaben Hinweise, die bis auf einen berücksichtigt werden konnten.            Stellungnahmen mit insgesamt            Unterschriften wurden von Bürgern abgegeben.            Bürger begrüßten die Planung als Erhöhung der Attraktivität und Lebensqualität in            ,            Bürger erhoben Widerspruch gegen die Planung.

Der Bebauungsplan und die Begründung wurden nochmals geringfügig geändert bzw. redaktionell überarbeitet. Im Plangebiet sind keine Doppelhäuser mehr zulässig, erlaubt ist ausschließlich eine Bebauung mit Einzelhäusern. Außerdem verläuft die Baugrenze im Bereich der Heinrich-Nanninga-Straße nunmehr im Abstand von 3 m (statt 2 m) von der Straßenbegrenzungslinie. Diese geringfügigen Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung und sind für die umliegende vorhandene Bebauung von Vorteil. Eine erneute Auslegung des Bebauungsplans ist daher nicht erforderlich.

Nach der Abwägung der Stellungnahmen wird der Bebauungsplan            ,            . Änderung nebst Begründung gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Emden als Satzung beschlossen.

### **13.3 ERGEBNIS DER ABWÄGUNG, BESCHLÜSSE DER POLITISCHEN GREMIEN**

Abwägung nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange:

Der Entwurf und die Entwurfsbegründung des Bebauungsplans            ,            . Änderung und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Parallel werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB um Abgabe ihrer Stellungnahmen innerhalb eines Monats gebeten.

Abwägung nach der Öffentlichen Auslegung und erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange:

Der Bebauungsplan            ,            Änderung nebst Begründung und Umweltbericht wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Emden,

David Malzahn  
Leiter FD Stadtplanung

Irina Krantz  
Stadtbaurätin



#### 14 VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Emden hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans , Änderung beschlossen.

Diese Begründung mit Umweltbericht hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und der Planzeichnung des Bebauungsplanes , Änderung öffentlich in der Zeit vom bis zum ausgelegt.

Der Rat der Stadt Emden hat den Bebauungsplan , Änderung nach Abwägung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Stadt Emden,

Oberbürgermeister

