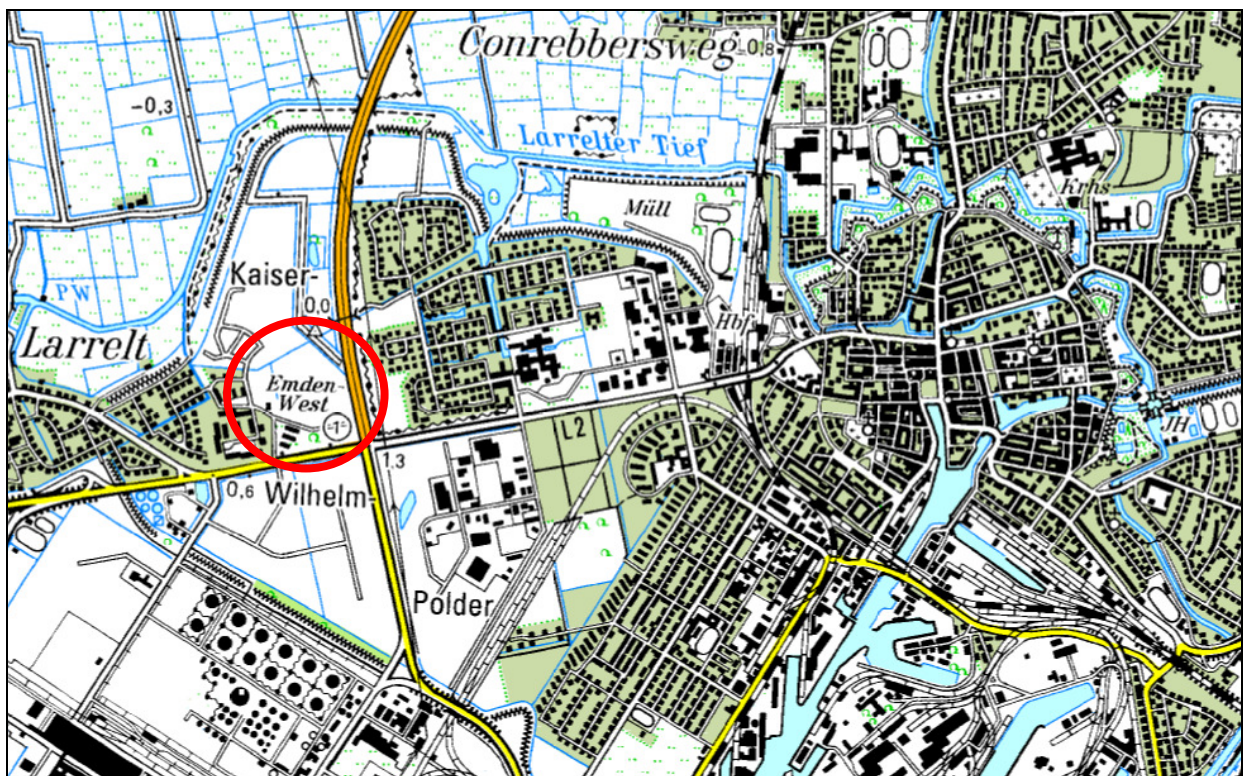


Bebauungsplan Nr. D 44, 3. Änderung

STADTTEIL Larrelt

Keplerstraße

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

Datum: 19.06.2012

Planungsbüro Weinert
Norddeicher Straße 142 26 506 Norden
Telefon 04931/918136-1 Telefax 04931/918136-2



INHALTSVERZEICHNIS

I	<u>RAHMENBEDINGUNGEN</u>	3
1	ANLASS DER PLANUNG UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG	3
2	GELTUNGS- UND ÄNDERUNGSBEREICH.....	4
3	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	5
3.1	Flächennutzungsplan	5
3.2	Fachplanungen.....	6
3.3	Bebauungsplanung.....	7
3.4	Natur und Landschaft	7
II	<u>BESTANDSAUFNAHME (BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG)</u>	9
4	NUTZUNGEN UND EINFLÜSSE.....	9
4.1	Gebietscharakteristik; Prägung.....	9
4.2	Äussere verkehrliche Erschliessung	9
4.3	Ver- und Entsorgung; sonstige techn. Infrastruktur	10
4.4	Emissionen / Immissionen	10
III	<u>PLANUNG (AUSWIRKUNGEN; MASSNAHMEN)</u>	11
5	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	11
5.1	Art und Mass der baulichen Nutzung, Bauweise.....	11
5.2	Örtliche Bauvorschriften	13
5.3	Innere verkehrliche Erschliessung	14
5.4	Ver- und Entsorgung; sonstige techn. Infrastruktur	15
IV	<u>SONSTIGE PLANUNGS-/ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE</u>	16
6	FLÄCHENBILANZIERUNG	16
7	STÄDTEBAULICHE KALKULATION	16
8	UMSETZUNG; REALISIERUNG	16
8.1	Verfahrensablauf	16
8.2	Ergebnis der Abwägung, beschlüsse der politischen Gremien	18
9	VERFAHRENSVERMERKE	19

Anlage:

Detail-Luftbildauswertung zur Kampfmittelerkundung, Wessling, 19.09.2011

Ergänzungsgutachten zur Kampfmittelerkundung, Wessling, 21.03.2012

I RAHMENBEDINGUNGEN

1 ANLASS DER PLANUNG UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

Anlass der Planung ist die Mobilisierung von Baulandreserven, die aufgrund der bestehenden Festsetzung nicht einer marktgerechten Vermarktung zugeführt werden konnten. Der ursprünglich für das Plangebiet vorgesehene Geschosswohnungsbau wurde nicht realisiert und entspricht nicht mehr den Grundsätzen einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Entsprechend der Nachfrage nach Wohnbauland werden mit dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. D 44 in zentraler Lage des Stadtteils Larrelt weitere Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt. Die jetzt geplante Neuordnung der Wohnbauflächen stellt eine Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur dar, die zuvor durch die vorherigen Eigentumsverhältnisse nicht realisiert werden konnte. Das Plangebiet ist bereits dreiseitig von einer Bebauung umgeben, wodurch eine Auffüllung dieser Fläche städtebaulich sinnvoll ist, um den Ortsrand abzurunden.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ermöglicht eine Wohnsiedlung in ähnlicher Weise wie die umgebende Wohnbebauung in Form von Einzelhäusern und entspricht der vorhandenen Siedlungsstruktur. Das Plangebiet dieser 3. Änderung stellt hierbei den ersten von insgesamt drei möglichen Bauabschnitten dar, die in nördliche Richtung fortgesetzt werden können.

Ferner wird mit der vorliegenden Planung eine Fläche für die Wasserwirtschaft abgesichert. Hierbei handelt es sich um ein Regenrückhaltebecken, dessen Dimensionierung bereits zum heutigen Zeitpunkt die später geplanten Bauabschnitte II und III berücksichtigt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 05.07.2012 vom Rat der Stadt Emden als Satzung beschlossen, ist seit dem rechtsverbindlich und setzt für den Bereich ein Allgemeines Wohngebiet fest. Im Flächennutzungsplan der Stadt Emden ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Künftig soll mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung ein Wohnbaugebiet mit einer überwiegenden Einfamilienhausbebauung realisiert werden. Dies entspricht auch der Nachfrage an Baugrundstücken, die darauf zurückzuführen ist, dass in den vergangenen Jahren in Larrelt keine Flächen für eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern (Reihenhäuser, Doppelhäuser, freistehende Einfamilienhäuser) ausgewiesen wurden.

Nach der zum 1. Januar 2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung kann die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. D 44 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da

- der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient,

- die zusätzlich in Anspruch genommene Grundfläche unter 20.000 qm liegt,
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zulässig werden, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- Schutzgüter der FFH-Gebiete und Europäischen Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt werden.

Im vorliegenden Fall werden Flächen eines bestehenden Bebauungsplanes im zentralen Bereich der Stadt Emden im Ortsteil Larrelt überplant.

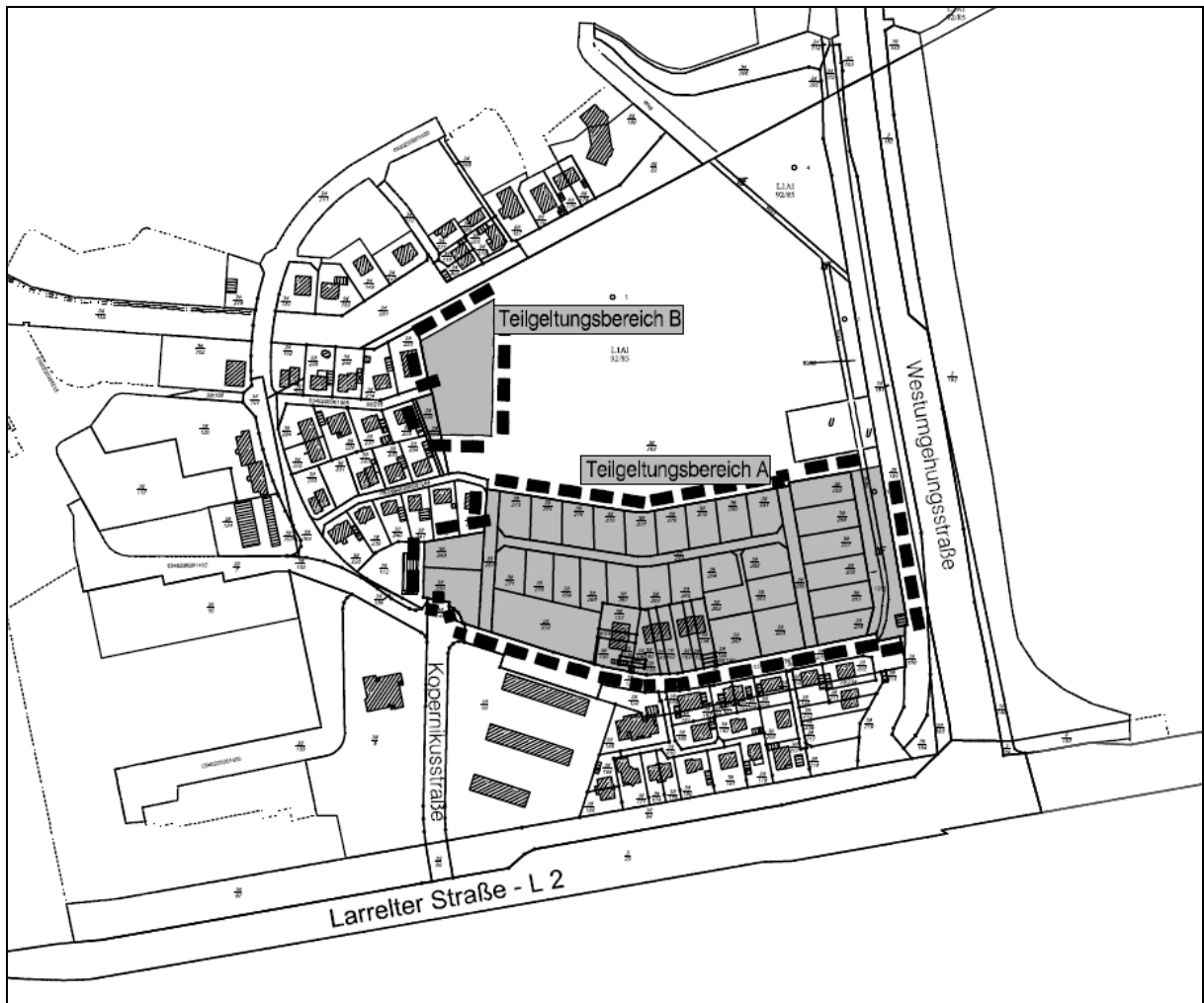
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. D 44 dient der Innenentwicklung der Stadt Emden.

2 GELTUNGS- UND ÄNDERUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung setzt sich aus den Teilgeltungsbereichen A und B zusammen, die wie folgt begrenzt werden:

- im Norden: durch landwirtschaftliche Nutzflächen sowie durch den Kaiser-Wilhelm-Schloot,
- im Osten: durch die Straßenparzelle der Bundesautobahn A 31,
- im Süden: durch die Keplerstraße
- im Westen: durch ein Wohngebiet

Die beiden räumlichen Teilgeltungsbereiche sind im folgenden Übersichtsplan geometrisch eindeutig festgelegt.



Das Plangebiet umfasst für den Teilgeltungsbereich A eine Fläche von 30.246 m² und für den Teilgeltungsbereich B eine Fläche von 3.425 m² (Gesamtfläche: 33.671 m²) und hat unmittelbaren Anschluss an vorhandene Wohnbauflächen.

3 ÜBERGEORDNETE VORGABEN

3.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

Im Flächennutzungsplan der Stadt Emden ist die Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Künftig soll mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung auch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes erfolgen.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Stadt Emden wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

3.2 FACHPLANUNGEN

Der Stadt Emden liegen keine Verdachtsmomente vor, dass im Änderungsbereich Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte) vorhanden sind.

Am 18.02.2011 / 18.04.2011 wurde von der Zentralen Polizeidirektion Osnabrück, eine Luftbildauswertung durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass innerhalb des Plangebietes eine Bombardierung erfolgte. Vor diesem Hintergrund wurde eine Detail-Luftbildauswertung zur Kampfmittelerkundung (siehe Anlage) beauftragt. Die Bewertung des Plangebietes erfolgte auf Grundlage der vorliegenden Ergebnisse der Luftbildauswertung und einer Kampfmittelrecherche. Unter Berücksichtigung der Angriffs-/Abwurfrichtung (Nord) sowie der Lage und Verteilung der Bombentreffer im Umfeld besteht für das Plangebiet im östlichen Bereich kein und im westlichen Bereich nur ein sehr begrenzter potentieller Kampfmittelverdacht in Form eines Restrisikos $< 10^{-5}$, das dem normalen Lebensrisiko entspricht.

Es werden keine weitergehenden Maßnahmen zur Kampfmittelerkundung für erforderlich erachtet. Vor diesem Hintergrund wird auf eine Kenzeichnung von möglichen Kampfmitteln verzichtet. Dieses Ergebnis wurde in einem Ergänzungsgutachten vom 21.03.2012 mit einem erweiterten Untersuchungsgebiet, entsprechen der Abgrenzung des Bebauungsplanes, bestätigt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bodendenkmäler.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. D 44 befindet sich im östlichen Bereich eine Gasdruckrohrleitung mit einem beidseitigen Schutzstreifen von 5 m.

Weiterhin befindet sich im Östlichen Bereich des Plangebietes eine Abwasserdruckrohrleitung des Bau- und Entsorgungsbetriebes Emden (BEE).

Die südlich angrenzende Keplerstraße ist zum heutigen Zeitpunkt teilweise als Baustraße vorhanden. Die Planung für den Endausbau ist weitgehend abgeschlossen, so dass die vollständige Herstellung der Keplerstraße kurz- bis mittelfristig erfolgen wird. Die Einmündungsbereiche in das Plangebiet wurden abgestimmt.

Sonstige Planungen, die bei der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes D 44 zu beachten wären, sind nicht bekannt.

3.3 BEBAUUNGSPLANUNG

Der Änderungsbereich befindet sich überwiegend innerhalb des Bebauungsplanes Nr. D 44 und überdeckt einen Teilbereich des östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. D 63 A – I. Abschnitt, der seit dem 17.05.1985 rechtsverbindlich ist. Mit der Rechtskrafterlangung dieser 3. Änderung werden die überdeckten Teilbereiche der ursprünglichen Bebauungspläne Nr. D 44 einschließlich der 1. Änderung und D 63 A – I. Abschnitt außer Kraft gesetzt.

Innerhalb des Änderungsbereiches ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Ferner ist im überwiegenden Teil des Änderungsbereiches eine geschlossene Bauweise (g) festgesetzt. Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes sind die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Ladenzentrum“ und „Kirche“ festgesetzt.

Im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. D 44 werden die bestehenden Festsetzungen überplant, um ein Allgemeines Wohngebiet mit einer überwiegenden Einfamilienhausbebauung zu realisieren.

3.4 NATUR UND LANDSCHAFT

Der Änderungsbereich ist bereits zum heutigen Zeitpunkt durch Bebauungspläne abgedeckt, wodurch bereits Baurechte bestehen. Da die bestehenden Festsetzungen nicht den heutigen städtebaulichen Zielsetzungen für eine nachhaltige Stadtentwicklung entsprechen, ist eine Planänderung erforderlich. Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. D 44 wird die bestehende Ausnutzungsziffer der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 übernommen. Folglich werden mit der vorliegenden Bauleitplanung keine Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild verursacht, die nicht bereits zu einem früheren Zeitpunkt zulässig waren.

Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §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) sowie von der zusammenfassenden Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB) abgesehen.

Für die geplanten Allgemeinen Wohngebiete wird insgesamt eine Fläche von ca. 22.898 m² in Anspruch genommen, wonach bei einer Grundflächenzahl von 0,3 eine Grundfläche von rd. 6.869 m² besteht.

Da die durch diese 3. Änderung in Anspruch genommene Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, ist keine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich. Die mit der Planänderung verbundene zusätzliche Grundfläche wurde überschlägig ermittelt und beläuft sich auf weniger als der Schwellenwert von 20.000 m². Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. D 44 werden keine Vorhaben begründet, die nach anderen Gesetzen einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter der NATURA 2000 (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung).

Folglich sind im vorliegenden Fall die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB erfüllt.

II BESTANDSAUFNAHME (BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG)

4 NUTZUNGEN UND EINFLÜSSE

4.1 GEBIETSCHARAKTERISTIK; PRÄGUNG

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Emders Stadtteils Larrelt und wird über die Keplerstraße erschlossen.

Der Änderungsbereich wird derzeit überwiegend als intensiv-landwirtschaftliche Ackerbaufläche genutzt.

Die Eigenart der näheren Umgebung wird durch mehrgeschossigen Wohnungsbau im südlich angrenzenden Bereich sowie durch 1- bis 2-geschossige Wohnbebauung in offener Bauweise im nördlichen und westlichen angrenzenden Bereich geprägt. Hier dominieren freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und im weiteren Umfeld auch Reihenhäuser.

Die infrastrukturellen Angebote in der Umgebung sind als ausreichend zu bezeichnen. Anlagen und Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sind gut erreichbar (ev-ref. Kindergarten Larrelt, Musikschule Emden e.V. sowie kirchliche Einrichtungen und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf).

4.2 ÄUSSERE VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Keplerstraße, die kurz- bis mittelfristig mit dem Endausbau vollständig realisiert wird. Die Fahrbahnbreiten werden in diesem Bereich 5,5 m bis 7,42 m betragen, wodurch eine ausreichende Erschließung des Plangebietes sichergestellt ist.

Ausgehend von der Keplerstraße wird der Geltungsbereich über die Kopernikusstraße, die Larrelter Straße (L2) und die Bundesautobahn A 31 an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Ferner ist das Plangebiet über eine Fuß- und Radverbindung entlang der Bundesautobahn A 31 erschlossen und an den Stadtteil Constantia angebunden.

Die Haltestellen des ÖPNV befinden sich in einer fußläufigen Entfernung an der Larrelter Straße.

4.3 VER- UND ENTSORGUNG; SONSTIGE TECHN. INFRASTRUKTUR

Da es sich bei der vorliegenden Planung um die Erweiterung eines vorhandenen Wohngebietes handelt, sind alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen bereits vorhanden.

4.4 EMISSIONEN / IMMISSIONEN

Von der Bundesautobahn A 31 sind verkehrliche Emissionen zu erwarten, die für eine zukünftige wohnbauliche Nutzung die Einhaltung der in der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" genannten Orientierungswerte in Frage stellen könnten.

Die hierfür erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind bereits entlang der BAB A 31 vorhanden. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich, da im Rahmen der Planung der Schutzstatus des Plangebietes nicht verändert wird.

Im Rahmen der vorliegenden Planung erfolgt eine städtebauliche Neuordnung des Plangebietes. Hierbei bleibt die Gebietsausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, entsprechend der ursprünglichen Planfassung des Bebauungsplanes Nr. D 44 erhalten. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist innerhalb des Bebauungsplanes Nr. D 44 eine Wohnbebauung mit 3 bis 8 Vollgeschossen zulässig. Die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen wurden bei dem Bau der A 31 berücksichtigt.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt eine erhebliche Reduzierung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse. Im Bereich nördlich der Keplerstraße ist eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen und im weiteren Plangebiet eine zweigeschossige Bebauung zulässig. Folglich wird die bauliche Ausnutzung und insbesondere die Höhenentwicklung der Baukörper um bis zu 5 Vollgeschosse reduziert. Aufgrund der erheblichen Reduzierung der Bauhöhen und der damit verbundenen Verringerung der möglichen Immissionspunkte ist nicht von einer Überschreitung der Orientierungswerte auszugehen.

Insofern sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, nicht zu erwarten. Demnach werden auch keine Planungen und Maßnahmen bezüglich des Immissionsschutzes zur Realisierung vorgeschlagen.

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

III PLANUNG (AUSWIRKUNGEN; MASSNAHMEN)

5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE

Die Festsetzungen innerhalb des Planungsgebietes sollen insbesondere den Umfang der Bebauung einschränken, so dass die spätere Bebauung sich in die vorhandene Umgebung einfügt.

Mit der vorliegenden Planung wird eine weitere bauliche Ausnutzung des Gebietes ermöglicht. Entsprechend der Gebietsprägung werden innerhalb des Plangebietes die Allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA5 festgesetzt. Gem. §1 Abs. 6 der Baunutzungsverordnung 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.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA 4 gilt für die Bebauung der Grundstücke die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3. Um trotz der festgesetzten privaten Grünflächen eine nachfragegerechte Grundstücksausnutzung zu ermöglichen wird innerhalb des WA 5 eine GRZ von 0,4 festgesetzt. 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.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf 3 Vollgeschosse begrenzt, um in Anlehnung an den südlich angrenzenden Geschosswohnungsbau eine Arrondierung herzustellen. Für die weiter nördlich folgenden Allgemeinen Wohngebiete WA 3 bis WA 5 wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf 2 beschränkt, um in diesen Bereichen eine regionaltypische Einfamilienhausbebauung zu entwickeln. Daher sind in diesen Bereichen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 eine Firsthöhe von 12 m und innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 bis WA5 eine Firsthöhe von 9 m als Höchstgrenze festgesetzt. Das Maß gilt ab Oberkante des nächstgelegenen Kanalschachtdeckels (nächstliegender Punkt zum Gebäude).

Die Festsetzung der Gebäudehöhe belässt innerhalb dieses Rahmens vielfältige Möglichkeiten der Gestaltung und ist im Zusammenhang mit der Festsetzung der Traufhöhe und der Geschossigkeit zu sehen. Die festgesetzte Firsthöhe reicht aus, ortsübliche und ortstypische Gebäude in vielfältiger Weise zu errichten.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 darf die Traufwandhöhe das Maß von 7 m an keiner Stelle überschreiten. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA3 bis WA5 wird ein Höchstmaß der Traufwandhöhe von 4,5 m festgesetzt. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen nächstgelegentlichem Kanalschachtdeckel und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut.

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der Gebäudehöhe soll erreicht werden, dass keine überdimensionierten Bauten entstehen können. Gebäude, die das festgesetzte Maß überschreiten würden, fügen sich nicht in die vorhandene Struktur ein und sind daher unzulässig.

Im südlichen Änderungsbereich (WA 1 und WA 2) wird, entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, eine abweichende Bauweise (a2) festgesetzt. Diese abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 30 m in jede Richtung. Um innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 bis WA 5 entsprechend der umliegenden Struktur eine geringer dimensionierte Bebauung zu erwirken, wird in diesem Bereich eine abweichende Bauweise a1 festgesetzt, die der offenen Bauweise entspricht, jedoch mit einer Längenbeschränkung von max. 20 m in jede Richtung.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen (gem. § 23 BauNVO) festgesetzt. Baugrenzen ermöglichen den Bauwilligen die größtmögliche Freiheit in der Wahl des Gebäudestandortes, ohne jedoch die Wirkung einer städtebaulichen Ordnung zu verlieren. Mit der Neuausrichtung der Baugrenzen soll die mögliche Grundstücksausnutzung erhöht und Baulücken ausgefüllt werden.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 bis WA 5 sind Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einstellplätze im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze.

Mit der Freihaltung des Bauwuchs sowie des Vorgartenbereiches soll eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet werden, die sich harmonisch in die umliegende Bebauung einfügt.

Grünflächen

Zur Absicherung der Hauptversorgungsleitungen (Gasdruck / Abwasserdruckrohrleitung) wird im östlichen Bereich des Plangebietes eine private Grünfläche festgesetzt. Auf diesen Flächen sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unzulässig.

Innerhalb des Plangebietes wird zum einen eine öffentliche Grünfläche ohne Zweckbestimmung zur Eingrünung des Plangebietes festgesetzt.

Die Festsetzung eines Kinderspielplatzes erfolgt im Rahmen der Realisierung des II. Bauabschnittes.

Für je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Festsetzung dient dem Stadt- und Landschaftsbild. Durch einen Gehölzbestand innerhalb des Plangebietes wird eine Verbesserung der Wohnumfeldqualität erzielt.

5.2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen, trifft die Stadt Emden gemäß § 56 NBauO die folgenden örtlichen Bauvorschriften. Diese werden gemäß § 98 NBauO in den Bebauungsplan aufgenommen und somit als Satzung beschlossen. Die städtebaulichen Absichten werden neben den zu berücksichtigenden Belangen (BauGB) durch eine offene Bebauung mit Einzelgebäuden, durchgrüneten Grundstücken und einer weitgehend landschafts- sowie ortsbildverträglichen Bauweise definiert.

Dachneigung

In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° zulässig. Ausgenommen sind Dächer untergeordneter Gebäudeteile.

Für Garagen, Carports und andere Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch Dächer mit geringerer Dachneigung und Flachdächer zulässig.

Begründung

Das Dach des einzelnen Gebäudes und die Dachlandschaft des Siedlungsbereiches stellen den wichtigsten Faktor der Gestaltungselemente dar. Der Festlegung der Gradzahlen liegt der charakteristischen Erscheinungsform ortstypischer Gebäude zugrunde. Um ein intaktes Ortsbild in seiner Gesamterscheinung zu gewährleisten, sind untypische Flachdächer für die Hauptgebäude unzulässig.

Für Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sowie für untergeordnete Gebäudeteile wie Erker oder Wintergärten sind vom Flachdach bis zum geneigten Dach alle Dachformen zulässig. Da sich diese Gebäude sowohl in Größe als auch in Funktion dem Hauptgebäude unterordnen, bestehen gegen diese Zulassung bezüglich des Siedlungsbildes keine Bedenken.

Dächer von Dachaufbauten, Nebenanlagen und Garagen sowie andere untergeordnete Gebäudeteile weichen in der Regel von den vorgegebenen Dachneigungen ab. Eine zwangsweise Anpassung ist weder zumutbar noch gestalterisch sinnvoll. Deshalb wurden diese baulichen Anlagen von der Festsetzung der Dachneigung ausgenommen.

5.3 INNERE VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt über öffentliche und private Verkehrsflächen mit einem ausreichend dimensionierten Straßenraum. Die Planstraßen A und B binden das geplante Wohngebiet an die Keplerstraße an und werden in ihrer Sammelfunktion mit einer Breite von 8,5 m festgesetzt.

Die Planstraße C, die als Anliegerstraße dient, wird mit einer Breite von 6,5 m festgesetzt. Die Planstraßen A bis C werden als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll durch bauliche Maßnahmen eine Beruhigung des Verkehrs erzielt werden. Diese Festsetzung dient der Verkehrssicherheit und der Entwicklung einer ruhigen Wohnlage sowie der Steigerung der Aufenthalts- und Wohnumfeldqualität. Mit diesem Angebot möchte die Stadt Emden auch verstärkt Familien ansprechen.

Allgemeine Parkflächen werden im Straßenraum nicht festgesetzt. Diese sollen im Rahmen der Erschließungsstraßenplanung berücksichtigt und in die Planung integriert werden. Die privaten Stellplätze sind auf den ausreichend großen Baugrundstücken entsprechend den Richtzahlen zum Einstellbedarf auf der Grundlage der Ausführungsbestimmungen zu den §§ 48 und 49 NBauO anzulegen.

Im östlichen Bereich des Plangebietes wird ein Fuß- und Radweg als Verbindung zum Stadtteil Constantia angelegt. Mit dieser Festsetzung wird das Wohngebiet für Fußgänger und Radfahrer durchlässig und insbesondere die Erreichbarkeit zu Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten und Versorgungseinrichtungen abgesichert.

5.4 VER- UND ENTSORGUNG; SONSTIGE TECHN. INFRASTRUKTUR

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über einen Anschluss an die Gaußstraße. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über Gräben in den Kaiser – Wilhelm – Schloot (Gewässer II. Ordnung). Im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung wird unter Abstimmung mit den Fachbehörden ein Entwässerungsplan erstellt, der einen Nachweis der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Gewässer beinhaltet.

Innerhalb des Plangebietes wird entsprechend des Bestandes eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

Fläche für die Wasserwirtschaft

Der gesamte räumliche Teilgeltungsbereich B wird als Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung werden die wasserwirtschaftlichen Vorgaben des Entwässerungskonzeptes umgesetzt, welches auch die Anforderungen für die Realisierung des II. und III. Bauabschnittes berücksichtigt. Unter Maßgabe der Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt eine Abführung in den Kaiser-Wilhelm-Schloot.

IV SONSTIGE PLANUNGS-/ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE

6 FLÄCHENBILANZIERUNG

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 33.671 m². Das allgemeine Wohngebiet (WA) beträgt ca. 22.898 m², die Verkehrsflächen ca. 3.259 m² sowie die Grünflächen mit 3.989 m². Die Fläche für die Wasserwirtschaft umfasst eine Fläche von 3.425 m².

7 STÄDTEBAULICHE KALKULATION

Die Umsetzung und die Realisierung des Wohngebietes erfolgt über einen Erschließungsträger. Nach Endherstellung und Abnahme der Verkehrsanlagen und des Regenrückhaltebeckens werden diese Anlagen auf die Stadt Emden übertragen. Der Stadt Emden entstehen hierfür keine Kosten.

8 UMSETZUNG; REALISIERUNG

Die in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen D 44 und D 63 A getroffenen Festsetzungen werden für den Geltungsbereich der 3. Änderung überplant. Das neue Planungsrecht (Ortsrecht) löst insofern das bisher bestehende ab.

Die Realisierung des Baugebietes erfolgt durch einen Erschließungsträger. Vor Satzungsbeschluss wird zwischen der Stadt Emden und dem Erschließungsträger ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Umsetzung des Bebauungsplanes regelt.

8.1 VERFAHRENSABLAUF

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 05.03.2012 bis 23.03.2012 vorgestellt. 14 Stellungnahmen wurden von Behörden abgegeben. Davon waren 5 Behörden von der Planung nicht betroffen oder hatten keine Bedenken gegen die Planung. 9 Behörden gaben Hinweise, die teilweise berücksichtigt werden konnten. Es wurden keine Stellungnahmen von Bürgern abgegeben.

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

- Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde ein Ergänzungsgutachten der Kampfmittelerkundung erstellt. Hierbei wurde der Untersuchungsbereich erweitert und dem räumlichen Geltungsbereich angepasst. Zusammenfassend werden für das Plangebiet keine weitergehenden Maßnahmen zur Kampfmittelerkundung für erforderlich erachtet.
- Auf die Festsetzung von Anpflanzungen innerhalb der Straßenverkehrsfläche wird verzichtet. Jedoch wird eine Mindestanzahl von Bäumen und dessen Qualität im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt und über den Erschließungsvertrag abgesichert.
- Es wurden Hinweise zu den erforderlichen Fahrbahnbreiten und den Ausbaustandards gegeben, die im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung berücksichtigt werden und in den Erschließungsvertrag aufgenommen werden. Hinsichtlich einer gesicherten Oberflächenentwässerung ist ein Nachweis über die hydraulische Leistungsfähigkeit der Gewässer zu erbringen. Die kann im Rahmen der Tief- und Ausbauplanung erfolgen.
- Der Hinweis auf die von der A 31 ausgehenden Lärmimmissionen wird aufgrund des unveränderten Schutzstatus des Plangebietes zurückgestellt. Vielmehr wird durch die Rücknahme von Baurechten, in Form einer Reduzierung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse, die Möglichkeit der Einwirkung von Immissionen vermindert.

Nach Beendigung der öffentlichen Auslegung wurde der räumliche Geltungsbereich auf den I. Bauabschnitt reduziert. Weiterhin ist eine Fläche für die Regenrückhaltung in die Planung eingeflossen und soll im weiteren Verfahren öffentlich-rechtlich abgesichert werden. Vor diesem Hintergrund ist eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

Ergebnisse der 2. öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 04.06.2012 bis zum 18.06.2012 erneut vorgestellt.

Nach der Abwägung der Stellungnahmen wird der Bebauungsplan D 44, 3. Änderung nebst Begründung gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Emden als Satzung beschlossen.

8.2 ERGEBNIS DER ABWÄGUNG, BESCHLÜSSE DER POLITISCHEN GREMIEN

Der Entwurf und die Entwurfsbegründung des Bebauungsplans D 44, 3. Änderung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB für die Dauer von zwei Wochen öffentlich ausgelegt. Parallel werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB i. V. m. § 13a BauGB um Abgabe ihrer Stellungnahmen gebeten.

Der Bebauungsplan D 44, 3. Änderung nebst Begründung wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Emden,

Lars Kolk
Leiter FD Stadtplanung

Andreas Docter
Stadtbaurat

9 VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Emden hat in seiner Sitzung am 25.06.2012 die 3. Änderung des Bebauungsplans D 44 beschlossen.

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes D 44, 3. Änderung öffentlich in der Zeit vom 04.06.2012 bis zum 18.06.2012 ausgelegt.

Der Rat der Stadt Emden hat den Bebauungsplan D 44, 3. Änderung nebst Begründung nach Abwägung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 05.07.2012 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Emden,

Oberbürgermeister