

Satzungsbeschluss

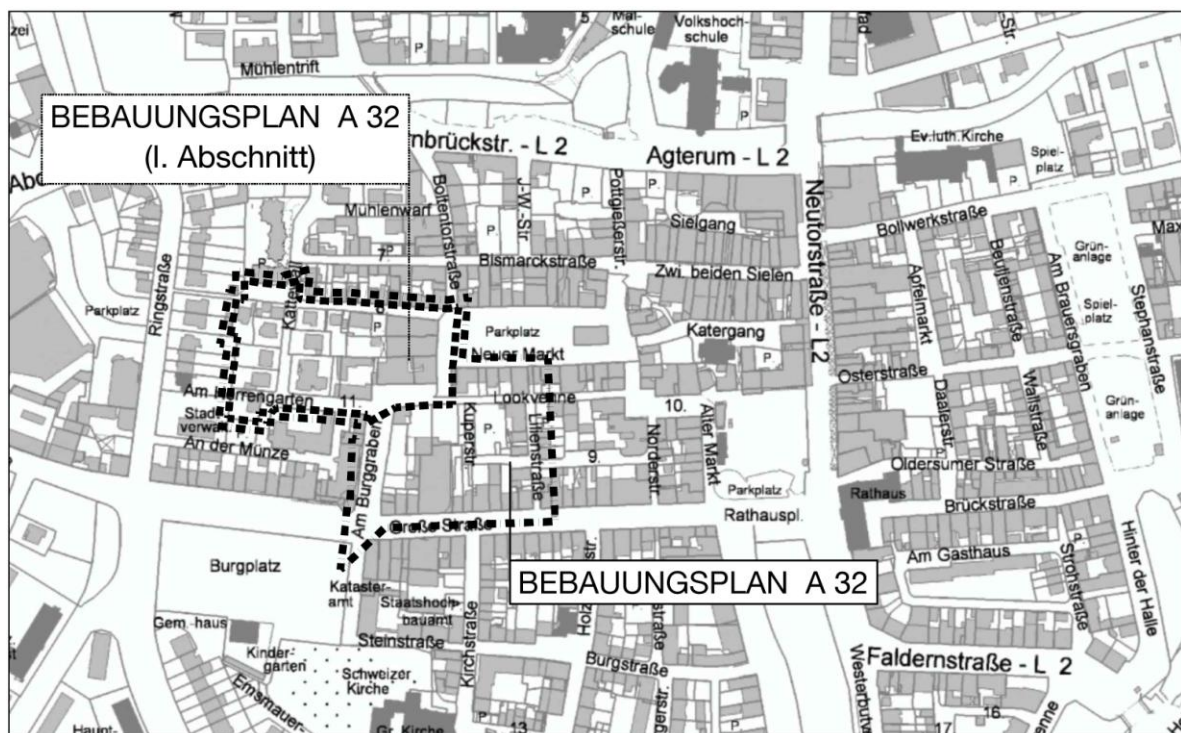
Stadt  EMDEN

Der Oberbürgermeister

Bebauungsplan A 32 I. Abschnitt

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

ERGÄNZENDE BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

Fachdienst 361 Stadtplanung, Datum: 25.02.2013



Fachdienst Stadtplanung

Telefon: 04921 / 87-1416

Telefax: 04921 / 87-10 1416

E-Mail: stadtplanung@emden.de

STADT EMDEN

Ringstraße 38 b

26721 Emden

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS DER PLANUNG UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG	3
2	BEGRÜNDUNG	3
2.1	Natur- und Landschaft	3
2.2	Bauweisen und Baugrenzen	6
2.3	Zusätzliche textliche Festsetzungen	7
2.4	Zusätzlicher/geänderter Hinweis	8
2.5	Schlussbemerkung zum Verfahren	8



1 ANLASS DER PLANUNG UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

Anlass für die erneute Auslegung des Bebauungsplans A 32 I. Abschnitt sind Änderungen in der Planung, die aufgrund von Einwendungen und Hinweisen im Verfahren gem. § 3(2) BauGB Beteiligung der Öffentlichkeit und § 4(2) BauGB Beteiligung der Behörden erfolgten.

Im Einzelnen wurden folgende Änderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen:

1. Änderung des Verlaufs der Baugrenzen (Begründung und Planzeichnung)
2. Regelung der Gebäudehöhe bezogen auf die Oberkante Fahrbahn der anliegenden Straße (Textliche Festsetzung Nr. 3)
3. Regelung der Zulässigkeit von beleuchteten Werbeanlagen (Textliche Festsetzung Nr. 4)
4. Regelung des Anlieferungsverkehrs für den Lebensmittelmarkt (Textliche Festsetzung Nr. 5)
5. Fassaden- und Dachbegrünung (Textliche Festsetzung Nr. 6)
6. Regelung der Kompensationsmaßnahmen gem. Baumschutzsatzung (Hinweis g))
7. Regelung der Gefahrenerforschung bzgl. Bombenblindgänger (Kennzeichnung)
8. Ergänzung der Belange zu Natur und Landschaft (Begründung)

Wird der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 (2) oder § 4 (2) BauGB geändert oder ergänzt, ist er erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen. Gem. § 4a (3) BauGB kann dabei bestimmt werden, dass die Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme kann angemessen verkürzt werden.

Die Stadt Emden hat in ihrer Bekanntmachung vom _____ auf den eingeschränkten Umfang der Stellungnahmen und auf die verkürzte Auslegungs- und Beteiligungsfrist hingewiesen.

2 BEGRÜNDUNG

2.1 Natur- und Landschaft

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen. Dies gilt zudem für die weiteren Schutzgüter Boden, Wasser, Luft/Klima und Landschaftsbild.

Im Plangebiet gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zudem sind keine weiteren Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches und im direkten Umfeld vorhanden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan A 16 der Stadt Emden ist das Plangebiet als Kerngebiet „MK“ und allgemeines Wohngebiet „WA“ festgesetzt. Die Plangebietsfläche ist vollständig bebaut.

Die Nachverdichtung mit den Änderungen der städtebaulichen Grundwerte führt diesbezüglich zu keinem weiteren Eingriff gem. § 14 BNatSch in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Die festgesetzte Grundfläche des Änderungsbereichs beträgt $\leq 20.000 \text{ m}^2$.



Durch das Verfahren wird keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

Die Änderung kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Somit kann u.a.:

- nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,

abgesehen werden; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Durch diese Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht vorbereitet. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Gleichwohl ist es durch die geplanten baulichen Maßnahmen erforderlich Einzelbäume und sonstige Gehölze zu entfernen. Der Vorhabenträger wird bei der Stadt Emden eine Genehmigung zur Beseitigung der Bäume gemäß § 8 (1) der Baumschutzsatzung der Stadt Emden vom 18. Oktober 2001 stellen. Der Ausgleich erfolgt entsprechend den Bestimmungen des § 8 (3) der Baumschutzsatzung.

Zusätzlich wird in den Bauleitplanunterlagen festgesetzt, dass das 1-geschossige Gebäude im Plangebiet MK₃ mit einer Dachbegrünung und teilweisen Fassadenbegrünung zu versehen ist.

Die Gebäudebegrünung dient zur Vermeidung einer ungewollten Aufheizung der Gebäudeteile und erhöht die Verdunstungsrate im Innenbereich. Durch Verdunstung - also Wasserabgabe der Pflanzen an die Umwelt - wird trockene Luft befeuchtet, umgekehrt überschüssige Nässe in den Wurzeln gespeichert. Extreme Temperatur- und Feuchtigkeitsschwankungen werden so gemindert. Dichte Blätter und Zweige fangen als natürliche Staubfilter Schadstoffe aus Abgasen auf, die sich an Staubpartikel gehängt haben (Aerosole) und der menschlichen Lunge gefährlich werden können. Dichtes Laub wirkt bremsend auf die Windgeschwindigkeit, so werden auch größere Staubpartikel aufgehalten. Flächendeckendes, dichtes Fassadengrün hat eine ähnliche Filterwirkung wie Bäume: bis zu 70 Prozent des Staubs bleibt daran hängen. Grüne Dächer speichern Regenwasser - bis zu 80 Prozent - und verdunsten es langsam wieder. Das entlastet die Kläranlagen und sorgt für ein ausgeglicheneres Klima. Sie produzieren Sauerstoff, filtern verschmutzte Luft, absorbieren Strahlung und verbessern dadurch insgesamt das Klima. Sie wirken temperaturnausgleichend durch Wärmedämmung, dämpfen Lärm und schützen das Dach vor Witterungseinflüssen und mechanischem Verschleiß. Zudem haben wissenschaftliche Untersuchungen ergeben, dass die begrünten Dächer seltenen Käferarten als Lebensraum dienen. Im Rahmen einer Dissertation wurden 254 Käfer- und 78 Spinnenarten auf den begrünten Dächern vorgefunden. Zudem wurden auch zahlreiche heimische Vogelarten auf den Hausgärten entdeckt.

In Stadtgebieten liegt die Lufttemperatur höher als im nicht bebauten Umland. Die Ursachen sind vielfältig und liegen vor allem in der hohen Wärmekapazität der Bausubstanz, die außerdem den Luftaustausch herabsetzt und in der verringerten Verdunstung. Hinzu kommt die Wärmefreisetzung aus Verkehr, Industrie, Gewerbe und privaten Bereichen sowie die höhere atmosphärische Gegenstrahlung durch den erhöhten Aerosolgehalt in der Stadtluft. Die Bebauung und die versiegelten Straßen- und Wegeflächen geben die tagsüber gespeicherte Wärme in der Nacht an die Umgebung ab, so dass sich die Temperaturunterschiede am



stärksten in den Abend- und Nachtstunden ausprägen, bei Strahlungswetterlagen um bis zu 10 °C. Dachflächen spielen auf Grund ihres hohen Anteils an der Stadtfäche bei der Ausprägung dieser Temperaturunterschiede eine wesentliche Rolle. Durch Begrünung der Dachflächen können in der näheren Umgebung die Lufttemperatur, die Luftfeuchtigkeit und die Strahlungsverhältnisse beeinflusst werden, wie in unterschiedlichen Messungen nachgewiesen worden ist.

In den Sommermonaten wird die kurzweilige Einstrahlung an der Gebäudeoberfläche reduziert, da die Pflanzen einen Großteil der Strahlung absorbieren und reflektieren. Als weiterer Effekt kommt die Abkühlung durch Wasserverdunstung an den Blattoberflächen mit der dabei entstehenden Verdunstungskälte hinzu. Messungen zeigten Temperaturunterschiede von 10 °C an der Oberfläche von begrünten mit unbegrünten Dächern in den Mittagsstunden der Sommermonate auf. Diese Effekte sind bei der intensiven Dachbegrünung größer als bei der extensiven Dachbegrünungen, da die größere Pflanzenmasse mehr Oberfläche schafft und das größere Bodenvolumen einen höheren Wasservorrat bereitstellen kann.

Gründächer können insbesondere den Tagesgang ausgleichen, vor allem die hohe Aufheizung in der Tagesmitte des Sommers abmildern. Bei langfristigen Ergebnisauswertungen „verschwimmt“ dieser Effekt, so dass beispielsweise die Berechnungen des Jahresmittels nur geringe Temperaturunterschiede von wenigen Grad zwischen begrünten und unbegrünten Dächern ausweisen. Zur Minderung der Aufheizung im Sommer tragen auch Fassadenbegrünungen durch die Verschattung und die erhöhte Verdunstungskälte bei. Die Kletterpflanzen tragen einerseits durch ihre Haftwurzeln dazu bei, das Gemäuer trocken zu halten und befeuchten durch die Verdunstung über die Blattoberflächen die Umgebungsluft.

Die geplante Dach- und Fassadenbegrünung soll aus einem Mix der nachfolgend aufgeführten Pflanzen erstellt werden. Die genaue Zusammenstellung der Pflanzen ist mit der Stadt Emden abzustimmen.

Fassadenbegrünung:

Mit Kletterhilfe:

- Anemonen-Waldrebe (*Clematis montana* „Rubens“)
- Knöterich (*Polygonum aubertii*)
- Blauregen (*Wisteria sinensis*)
- Immergrünes Geißblatt (*Lonicera henryi*) (immergrün)
- Jelängerjelleber (*Lonicera caprifolium*)
- Feuer-Geißblatt (*Lonicera heekrottii*)

Selbstklimmer:

- Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata* „Veitchii“)
- Wilder Wein (*Parthenocissus quinque folia* var. „Engelmanniana“)
- Kletterhortensie (*Hydrangea anomala* ssp. *Petiolaris*)
- Efeu (*Hedera helix*) (immergrün)
- Winterjasmin (*Jasminum nudiflorum*) (winterblühend, verhakt sich in andere Pflanzen)

Dachbegrünung:

- Hängepolsterglocke (*Campanula poscharskyana*)
- rundblättrige Glockenblume (*Campanula rotundifolia*)



- Rainfarn (*Chrysanthemum vulgare*)
- Hornkraut (*Cerastium tomentosum*)
- Karthäusernelke (*Dianthus carthusianorum*)
- Heidenelke (*Dianthus deltoides*)
- Pfingstnelke (*Dianthus gratianopolitanus* (D.caesius))
- Storchenschnabel (*Geranium magniticum*)
- orange rotes Habichtskraut (*Hieracium aurantiacum*)
- kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*)
- Felsenelke (*Petrorhagia saxifraga*)
- Frühlingsfingerkraut (*Potentilla verna*)
- Großblütige Braunelle (*Prunella grandiflora*)
- Kleiner Ampfer (*Rumex acetosella*)
- Krusten-Steinbrech (*Saxifraga cotyledon*)
- Dachwurz (*Sempervivum*)
- Sandthymian (*Thymus serpyllum*)
- Bergthymian (*Thymus pulegioides*)
- Grasnelke (*Armeria maritima*)
- Zypressen-Wolfsmilch (*Euphorbia cyparissias*)
- Bartiris (*Iris barbata* 'Nana')
- Dach-Iris (*Iris tectorum*)
- Seifenkraut (*Saponaria ocymoides*)
- Phoenizische Königskerze (*Verbascum phoeniceum*)
- Schnittlauch (*Allium schoenoprasum*)
- wilder Majoran (*Origanum vulgare*)
- Blaugüne Segge (*Carex flacca*)
- Blauschwengel (*Festuca glauca*)
- Schafsschwengel (*Festuca ovina*)
- Schillergras (*Koeleria glauca*)
- Großes Goldsedum (*Sedum aizoon*)
- Rotmoossedum (*Sedum album* 'Coral Carpet')
- Rosensedum (*Sedum album* 'Roseum')
- Moossedum (*Sedum lydium*)

Zusätzlich zur Wahrung des Mikroklimas, der Verhinderung einer ungewollten Aufheizung sowie der Erhaltung einer ausreichenden Verdunstungsrate durch die geplante Fassaden- und Dachbegrünung, erfolgt eine gestalterische Aufwertung der Gebäudeteile und dient somit der Wahrung der Wohnqualität in der umgebenden Bebauung.

2.2 Bauweisen und Baugrenzen

Aus dem Ursprungsplan wurde die geschlossene Bauweise „g“ für das Kerngebiet und die offene Bauweise „o“ für die Wohnbaunutzung übernommen, da diese Bauweisen den städtebaulichen Vorgaben der Stadt Emden entsprechen und auch zukünftig bei Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen berücksichtigt werden sollen.

Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass zu allen benachbarten Grundstücken für die Errichtung von Gebäuden ein Grenzabstand von 3,00 m gemäß § 5 NBauO einzuhalten ist. Ausnahmegenehmigungen können nur durch die Vorlage einer Einverständniserklärung der Grundstückseigentümer zu einer Grenzbebauung erteilt werden.



Eine Baulasteintragung zur Grenze Flurstück 692 ist nicht erforderlich, wenn sich diese Fläche im Eigentum des Vorhabenträgers (Flurstück 96 und 99) befindet; hier ist es erforderlich, die betreffenden Grundstücke grundbuchmäßig zu vereinigen.

Im Bereich des Kerngebietes wurden Baulinien zur Grenze der anliegenden Erschließungsstraße festgesetzt. Hier ist es aus städtebaulichen und gestalterischen Zwecken erforderlich, die Gebäude auf dieser Linie zu errichten. Die Festsetzung wurde aus dem Ursprungsplan übernommen und entspricht der tatsächlichen Bebauung und der Bauweise im umliegenden innerstädtischen Bereich.

2.3 Zusätzliche textliche Festsetzungen

Wie unter Punkt 1 der vorliegenden Begründung aufgeführt ist es erforderlich weitere Regelungen im Plangebiet durch textliche Festsetzungen rechtsverbindlich abzusichern. Des Weiteren erfolgen ein zusätzlicher Hinweis und eine Kennzeichnung.

3. Zulässige Gebäudehöhen

Im MK₃ sind nur Gebäude mit einer maximalen Firsthöhe von 4,50 m zulässig. Bezugshöhe ist die Oberkante fertige Fahrbahn der angrenzenden Rademacher Straße (gemessen in Fahrbahnmitte).

Diese Festsetzung dient zur Wahrung der Maßstäblichkeit der Gesamtbebauung und soll unverhältnismäßige Höhenunterschiede zwischen den Bestands- und Neugebäuden verhindern.

4. Beleuchtete Werbeanlagen

Beleuchtete Werbeanlagen sind nur straßenseitig im Planbereich MK₁ zulässig.

Die Festsetzung dient dem Schutz der umliegenden Wohnbebauung hinsichtlich Lichtimmissionen und der Erhaltung der Wohnqualität.

5. Warenanlieferung

Die Warenanlieferung für den Lebensmittelmarkt ist nur im südlichen Bereich des Plangebietes über die Straßen Am Burggraben und Lookvenne zulässig.

Die Festsetzung dient dem Schutz der umliegenden Wohnbebauung hinsichtlich Lärmimmissionen und der Erhaltung der Wohnqualität.

6. Fassaden- und Dachbegrünung

Die neuen Gebäude im Plangebietsbereich MK₃ sind mit einer fachgerechten Dachbegrünung zu versehen. Die Gestaltung und Pflanzliste ist mit der Stadt Emden abzustimmen.

Ebenso sind die Fassadenbereiche zu den Nachbargrundstücken 97/4 und 92/3 mit einer fachgerechten Fassadenbegrünung zu versehen. Die Gestaltung und Pflanzliste ist mit der Stadt Emden abzustimmen.

Die Festsetzung dient der Erhaltung der Wohnqualität im Innenwohnbereich, der Wahrung der naturschutzfachlichen Belange hinsichtlich Klima- und Naturschutz sowie der gestalterischen Aufwertung der neuen Gebäudeteile.

2.4 Zusätzlicher/geänderter Hinweis

e) Kampfmittel/Kennzeichnung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans können sich Kampfmittel (Bombenblindgänger) befinden. Vor Durchführung einer Baumaßnahme sind in Abstimmung mit der Stadt Emden Maßnahmen zur Gefahrenerforschung durchzuführen.

Der Bebauungsplan erhält die Kennzeichnung K, um auf die von dem LGLN hingewiesenen evtl. vorhandenen Bombenblindgänger und die deshalb erforderliche Gefahrenerforschung aufmerksam zu machen.

g) Kompensationsmaßnahmen

Für Beseitigung von gemäß § 3 (1) der Baumschutzsatzung der Stadt Emden vom 18. Oktober 2001 geschützten Bäumen, sind Ersatzpflanzungen gemäß § 8 (3) der vorgenannten Satzung durchzuführen. D.h. für jeden beseitigten Baum mit einem Stammumfang von 120 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden, ist ein Ersatzbaum mit einem Stammumfang von mind. 18 cm zu pflanzen. Standort und Baumart sind mit der Stadt Emden abzustimmen.

2.5 Schlussbemerkung zum Verfahren

Die Änderung/Ergänzung der Planunterlagen bildet mit dem bereits ausgelegten Entwurf der Planunterlagen in dem Sinne eine Einheit, dass die ursprünglichen Planunterlagen durch diese Änderung modifiziert werden.



Der Bebauungsplan A 32, I. Abschnitt der Stadt Emden wurde ausgearbeitet vom Ing.-Büro W. Grote GmbH, Papenburg.

Bearbeitet:
Papenburg, den

Gesehen und einverstanden:
Emden, den

Lars Kolk
Fachdienstleiter Stadtplanung

Andreas Docter
Stadtbaurat

VERFAHRENSVERMERKE

Die ergänzende Entwurfsbegründung mit Planzeichnung hat gemäß § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 07.02.2013 bis 21.02.2013 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Emden hat den Bebauungsplan A 32, I. Abschnitt mit Begründung, ergänzender Begründung nach Abwägung der Einwendungen und Stellungnahmen in seiner Sitzung am _____ beschlossen.

Stadt Emden, den

Der Oberbürgermeister

