

Begründung:

Anlass des Bebauungsplans D 44, 4. Änderung, ist die Mobilisierung von Baulandreserven, die aufgrund der bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes D 44 in diesem Bereich nicht einer nachfragegerechten 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. D 44 in östlicher Lage des Stadtteils Larrelt weitere Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt. Die jetzt geplante Neuordnung der Wohnbaufläche stellt eine Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur dar und ist die unmittelbare Fortführung der 3. Änderung des Bebauungsplanes D 44. Das Plangebiet ist bereits dreiseitig von einer Bebauung umgeben, wodurch eine Auffüllung dieser Fläche städtebaulich sinnvoll ist.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 05.07.2012 vom Rat der Stadt Emden als Satzung beschlossen, ist seit dem 10.08.2012 rechtsverbindlich und setzt für den Bereich ein Allgemeines Wohngebiet fest. Im Flächennutzungsplan der Stadt Emden ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes D 44 soll gleichfalls ein Wohnbaugelände mit einer Einfamilienhausbebauung realisiert werden.

Das Plangebiet liegt im Osten des Emder Stadtteils Larrelt und wird über die Keplerstraße erschlossen.

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

Bisheriges Planverfahren

Der Verwaltungsausschuss hat am 30.06.2014 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan D 44, 4. Änderung gefasst. Gleichzeitig wurde die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen.

Da es sich hier um ein Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen sowie auf Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 13a Abs. 3 Nr.1 BauGB verzichtet.

Der Bebauungsplan D 44, 4. Änderung hat mit Begründung vom 16.07.2014 bis 13.08.2014 gemäß § 13 (2) 2. BauGB für die Öffentlichkeit ausgelegt. Zeitgleich wurde die Beteiligung der Behörden gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt. Ein Bericht über die Luftbildauswertung zur Kampfmittelgefährdung war ebenso Bestandteil der Auslegung.

Ergebnis der verkürzten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen. 24 Stellungnahmen wurden von Behörden abgegeben. Davon waren 18 Behörden von der Pla-

nung nicht betroffen oder hatten keine Bedenken gegen die Planung. 6 Behörden gaben Hinweise, die teilweise berücksichtigt werden konnten. Die Anregungen und Hinweise sowie die Abwägungsempfehlung sind im Einzelnen der Anlage 3 zu dieser Vorlage zu entnehmen.

Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans D 44, 4. Änderung

Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen mit einem ausreichend dimensionierten Straßenraum. Die Planstraßen A, B und C bilden die Haupterschließung und binden das geplante Wohngebiet an die Wohnsammelstraßen aus dem Bebauungsplan D44 3. Änderung an und werden in ihrer Sammelfunktion mit einer Breite von 8,5 m festgesetzt.

Die Planstraße D, die als Anliegerstraße dient, wird mit einer Breite von 6,5 m festgesetzt.

Die Erschließungsstiche im nördlichen Bereich des Plangebietes sind gleichfalls öffentliche Verkehrsflächen, deren Breite mit 4,0 m festgesetzt wird.

Die Planstraßen A bis D sowie die Stichstraßen werden als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll durch bauliche Maßnahmen eine Beruhigung des Verkehrs erzielt werden.

Im östlichen Bereich des Plangebietes ist ein Fuß- und Radweg als Verbindung zum Stadtteil Constantia angelegt.

Zur Absicherung der Hauptversorgungsleitungen (Gasdruckrohrleitung / 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 (gem. § 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 14 Abs. 3 BauNVO).

Mit der vorliegenden Planung wird eine weitere bauliche Ausnutzung des Gebietes ermöglicht. Entsprechend der Gebietsprägung werden innerhalb des Plangebietes die Allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA4 festgesetzt.

Der Stadt Emden liegen keine Verdachtsmomente vor, dass im Änderungsbereich Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte) vorhanden sind. Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse der Luftbildauswertung und Kampfmittelrecherche sowie unter Berücksichtigung der Angriffs-/Abwurfrichtung, der Lage und Verteilung der Bombentreffer im Umfeld besteht für den Bereich des Bauvorhabens (Geltungsbereich des B-Plan D 44, 4. Änderung) nur ein sehr begrenzter, potentieller Kampfmittelverdacht in Form eines Restrisikos $< 10^{-5}$, das dem normalen Lebensrisiko entspricht.

Weitere Festsetzungen im Bebauungsplangebiet (Baugrenzen, GRZ/GFZ, textliche Festsetzungen) sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

Weiteres Vorgehen

Der Bebauungsplanentwurf D 44, 4. Änderung kann nunmehr gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen werden. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt erlangt der Bebauungsplan Rechtskraft.

Auswirkungen auf den Demografieprozess:

Das Projekt trägt zur nachhaltigen Entwicklung Emdens und der Verbesserung der Lebensbedingungen in Emden bei, so dass auf diese Weise mittelbar positive Wirkungen auf den demografischen Prozess entstehen.

Anlagen:

Anlage 1: Planentwurf, Textliche Festsetzungen

Anlage 2: Planentwurfsbegründung

Anlage 3: Abwägung § 13(2) BauGB