

Begründung:

Anlass der Planung ist die Nachnutzung auf einem ehemaligen Betriebsgrundstück eines Gärtnereibetriebes, dessen Nutzung eingestellt wurde. Das Plangebiet liegt im Emder Stadtteil Harsweg und wird über den Nelkenweg erschlossen. Im westlichen Teil des ehemaligen Betriebsgeländes befindet sich ein Wohnhaus, welches bestehen bleibt. In Richtung Osten standen Gewächshäuser, angrenzend folgten private Grünflächen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1,6 ha und hat unmittelbaren Anschluss an das Allgemeine Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. D 127.

Geplant ist die Ergänzung vorhandener Wohnbebauung. Damit wird einerseits die Entstehung einer Brachfläche verhindert und andererseits das bestehende Wohngebiet, welches 2001 erschlossen wurde, entsprechend der Baulandnachfrage erweitert. Die Eigenart der näheren Umgebung wird im nördlichen angrenzenden Bereich durch 1- bis 2-geschossige Wohnbebauung in offener Bauweise geprägt. Im neuen Baugebiet soll sich diese Prägung fortsetzen.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Nelkenweg, der mit einer Fahrbahnbreite von rd. 5 m ausgebaut ist. Ausgehend vom Nelkenweg wird das Plangebiet über die Auricher Straße (B 210) und die Bundesautobahn A 31 an den überörtlichen Verkehr angebunden. Vorab erfolgte bereits eine Verkehrsuntersuchung hinsichtlich der Anbindung der Erweiterung des Baugebietes „Nelkenweg“ an die Auricher Straße (B 210). Hierbei wurde der Knotenpunkt B 210 (Auricher Straße) / Nelkenweg auf seine Leistungsfähigkeit hin überprüft und Lösungsmöglichkeiten zur Realisierung einer verbesserten Anbindung aufgezeigt. Die Ein- und Ausfahrt zum Nelkenweg wurde mit dem abgeschlossenen Umbau des Knotenpunktes B 210/ L 3 in der Ortsdurchfahrt Emden – Harsweg durch eine Ampelsignalisierung verbessert. Die Haltestellen des ÖPNV befinden sich in einer fußläufigen Entfernung an der Auricher Straße.

Neben einer möglichen betriebsbedingten Beeinträchtigung des Bodens durch Pflanzenschutzmittel und Kohlenwasserstoffe (Heizöl) bestand in dem Untersuchungsgebiet der Verdacht auf natürlich vorkommende, potenziell sulfatsaure Böden (PASS), die bei Aushubarbeiten oder durch andersartige Trockenlegungen mit Luftsauerstoff reagieren und versauern können. Daher wurde durch die H&M GmbH & Co KG eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Entsprechende Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan geben Bauherren notwendige Verhaltensmaßnahmen vor.

Dem Belang des Artenschutzes wurde mit einer artenschutzrechtlichen Prüfung Rechnung getragen, deren Ergebnisse in das Planverfahren eingeflossen sind.

Auswirkungen auf den Demografieprozess:

Durch die Bereitstellung von Baugrundstücken wird sowohl für die Bewohner Emdens als auch für neue ansiedlungswillige Bürger ein Anreiz geschaffen, in Emden zu bleiben oder sich hier anzusiedeln. Dies dient der Stabilisierung der Bevölkerungszahl und wirkt einer Abwanderung in die Umlandgemeinden aktiv entgegen.

Anlagen:

1. Entwurf Bebauungsplan
2. Entwurf Begründung