

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

Stadt  **EMDEN**

Der Oberbürgermeister

Bebauungsplan Nr. D 157

STADTTEIL Harsweg
Erweiterung Nelkenweg

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

Datum: 26.02.2018

Planungsbüro Weinert
Norddeicher Straße 7 26 506 Norden
Telefon 04931/98366-0 Telefax 04931/98366-29

we in e r t
planungsbüro

INHALTSVERZEICHNIS

I	<u>RAHMENBEDINGUNGEN</u>	3
1	ANLASS DER PLANUNG UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG	3
2	GELTUNGS- UND ÄNDERUNGSBEREICH.....	4
3	ÜBERGEORDNETE VORGABEN.....	4
3.1	Flächennutzungsplan	4
3.2	Fachplanungen.....	5
3.3	EU-Richtlinien zum Umweltschutz / UVPG	9
3.4	Bebauungsplanung.....	10
3.5	Natur und Landschaft	11
II	<u>BESTANDSAUFNAHME (BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG)</u>	13
4	NUTZUNGEN UND EINFLÜSSE.....	14
4.1	Gebietscharakteristik; Prägung.....	14
4.2	Äussere verkehrliche Erschliessung	14
4.3	Ver- und Entsorgung; sonstige techn. Infrastruktur	15
4.4	Emissionen / Immissionen	15
III	<u>PLANUNG (AUSWIRKUNGEN; MASSNAHMEN)</u>	16
5	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	16
5.1	Art und Mass der baulichen Nutzung, Bauweise.....	16
5.2	Innere verkehrliche Erschliessung	19
5.3	Ver- und Entsorgung; sonstige techn. Infrastruktur	19
IV	<u>SONSTIGE PLANUNGS-/ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE</u>	20
6	FLÄCHENBILANZIERUNG	20
7	STÄDTEBAULICHE KALKULATION	20
8	UMSETZUNG; REALISIERUNG	20
8.1	Verfahrensablauf	20
9	VERFAHRENSVERMERKE	22

Anlagen:

- 1) Verkehrsuntersuchung Baugebiet Nelkenweg, IST, Schortens, Juli 2014
- 2) Bodenuntersuchung Nelkenweg 16, H&M, Hesel, 18.02.2016
- 3) Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. D 157 „Erweiterung Nelkenweg“, Büro für Ökologie und Landschaftsplanung, Aurich, Feb. 2017

I RAHMENBEDINGUNGEN

1 ANLASS DER PLANUNG UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

Anlass der Planung ist die Nachnutzung eines Gärtnergeländes zu Wohnbauzwecken und einer damit verbundenen Erweiterung eines nördlich angrenzenden Wohngebietes. Mit der Betriebsaufgabe der Gärtnerei Jeschar am Nelkenweg 16 werden entsprechend der Nachfrage nach Wohnbauland Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt. Mit der geplanten Wohnbebauung wird einerseits die Entstehung einer Brachfläche verhindert und andererseits das bestehende Wohngebiet, welches 2001 erschlossen wurde, entsprechend der Baulandnachfrage erweitert.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Emden ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Zum heutigen Zeitpunkt handelt es sich bei dem Plangebiet um einen Außenbereich gem. § 35 BauGB, wonach nur landwirtschaftliche/ forstwirtschaftliche Nutzungen und Betriebe der gartenbaulichen Erzeugung zulässig sind. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. D 157 wird eine Weiterentwicklung der Wohnbebauung ermöglicht, die mit Einzel- und Doppelhäusern der vorhandenen Siedlungsstruktur entspricht. Dies entspricht auch der Nachfrage an Baugrundstücken, die darauf zurückzuführen ist, dass in den vergangenen Jahren keine Flächen in ausreichendem Maß für eine Wohnbebauung für den Einfamilienhausbau zur Verfügung gestellt wurden.

Nach der zum 1. Januar 2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung kann für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. D 157 ein beschleunigtes 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.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. D 157 dient der Innenentwicklung der Stadt Emden und der Wiedernutzbarmachung brachliegender Liegenschaften.

2 GELTUNGS- UND ÄNDERUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

im Norden und Osten: durch bestehende Wohngebiete,
im Süden und Westen: durch landwirtschaftliche Nutzfläche

Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan (auf dem Deckblatt dieser Begründung) geometrisch eindeutig festgelegt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1,6 ha und hat unmittelbaren Anschluss an das Allgemeine Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. D 127.

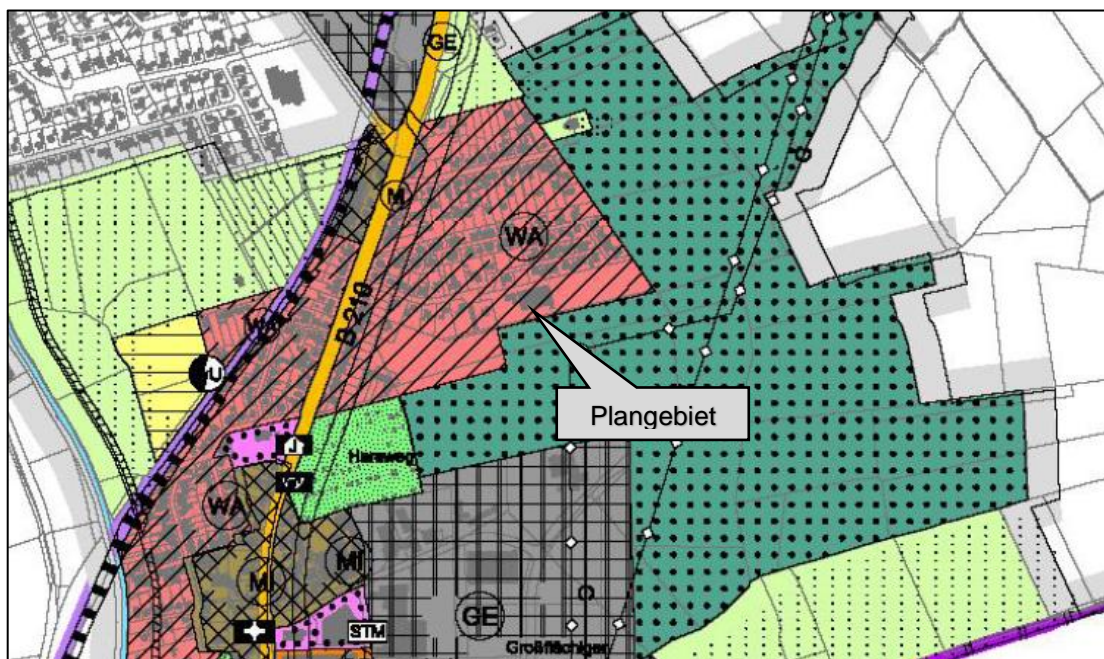
3 ÜBERGEORDNETE VORGABEN

3.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

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 (WA) erfolgen.



Eine Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

3.2 FACHPLANUNGEN

Das Plangebiet befindet sich auf dem ehemaligen Betriebsgrundstück eines Gärtnereibetriebes, dessen Nutzung bereits im Januar 1999 teilweise eingestellt wurde. Bis Ende 2017 wurde die gewerbliche Nutzung eingestellt und die Anlagen rückgebaut.

Neben einer möglichen betriebsbedingten Beeinträchtigung des Bodens durch Pflanzenschutzmittel und Kohlenwasserstoffe (Heizöl) besteht in dem Untersuchungsgebiet der Verdacht auf natürlich vorkommende, potenziell sulfatsaure Böden (PASS), die bei Ausubarbeiten oder durch andersartige Trockenlegungen mit Luftsauerstoff reagieren und versauern können. Daher wurde die H&M GmbH & Co KG mit der Erstellung einer Bodenuntersuchung beauftragt (siehe Anlage 2).

Pflanzenschutzmittel

Im östlichen Teilbereich des Plangebietes konnten in den oberflächennah entnommenen Proben keine Hinweise auf einen Einsatz von Pflanzenschutzmitteln bzw. Herbiziden ausgemacht werden. Im westlichen Bereich und am PSM-Schrank wurden lediglich Spuren von PSM nachgewiesen.

In den meisten Proben wurden allerdings nur Spuren des PSM nachgewiesen, so dass nicht von einer unmittelbaren Gefährdung durch eine Direktaufnahme auszugehen ist.

Die höchsten PSM-Konzentrationen, die auf Basis herangezogener Bewertungsgrundlagen über den Grad der Unbedenklichkeit hinausgehen, wurden innerhalb des Gewächshauses ermittelt.

Angesichts der kurzen Halbwertszeiten (DT50) des auffällig gewordenen Glyphosats von wenigen Tagen bis Monaten - und nicht zuletzt aufgrund fehlender konkreter Vergleichs- bzw. Prüfwerte im BBodSchV - ist nach derzeitigem Stand jedoch davon auszugehen, dass nach Fertigstellung der geplanten Wohnbebauung keine nennenswerten Glyphosat-Konzentrationen im Boden mehr vorhanden sind.

Alle übrigen Parameter sind unauffällig.

Ob das anstehende Grundwasser durch den Einsatz der PSM beeinträchtigt wurde, kann nach derzeitigem Stand nicht beurteilt werden. Für den Fall einer geplanten privaten Nutzung des Grundwassers über Hausbrunnen o. ä. empfehlen wir, vorab eine entsprechende Qualitätsüberprüfung durchführen zu lassen.

Heizöltank

Die LAGA-Untersuchung im Bereich des Heizöltanks hat keine Hinweise auf Verunreinigungen ergeben, die auf den Betrieb bzw. die Befüllung des Tanks zurückzuführen wären.

Ob auch der übrige Bereich des Tanks und der verlegten Leitungen zur Heizungsanlage unbelastet ist, kann nach derzeitigem Stand jedoch nicht zweifelsfrei beurteilt werden.

Die Ergebnisse der lokal begrenzten, punktuellen Schadstoffuntersuchung im Heizöltankbereich sind unauffällig. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass es im übrigen Bereich des Tanks und der verbundenen Leitungen zu Verunreinigungen gekommen ist. Sollte der Tank- und Leitungsbereich von Baumaßnahmen betroffen oder generell ein Tankausbau angedacht sein, ist auf etwaige Ölverunreinigungen zu achten, die ggf. zu dokumentieren, zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen sind.

Potenziell sulfatsaure Böden (PASS)

Aus den Ergebnissen der bodenkundlichen Ansprache von 4 Tiefenbohrungen, den Vor-Ort-Tests und der Laboranalyse von Proben aus den PASS-verdächtigen Schichten kann bestätigt werden, dass das Untersuchungsgebiet im Bereich potenziell sulfatsaurer Böden liegt.

Sollten die Böden im Zuge der geplanten Baumaßnahmen ausgehoben und belüftet werden, ist mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass über kurz oder lang ein Versauerungsprozess einsetzen wird, der sich negativ auf die Umwelt auswirken kann.

An den 4 Tiefenbohrungen wurden die PASS-relevanten Schichten (unter Ausklammerung des nässebedingten Kernverlustes an einigen Standorten) ab einer Tiefe von 1,16 m bis 1,45 m u. GOK angetroffen. Dass sich die versauerungsgefährdeten Schichten auch im übrigen Plangebiet in diesen Tiefen befinden, lässt sich aufgrund der punktuellen Überprüfung nur vermuten.

Nach Aussage des Auftraggebers sind Aushubtiefen von max. 0,8 m u. GOK vorgesehen. Eine Unterkellerung der Gebäude ist ebenfalls nicht vorgesehen, so dass die PASS-Problematik nach derzeitigem Stand umgangen werden kann. Dennoch sollte im Zuge der Bauarbeiten darauf geachtet und ggf. angemessen reagiert werden.

Beim Leitungsbau in PASS-betroffenen Bereichen ist darauf zu achten, dass der Bodenaushub nach Abschluss der Leitungsbauarbeiten schichtengetreu und schnellstmöglich wieder eingebaut wird, um die ursprünglichen Zustände wieder herzustellen, bevor es zur Oxidation der Sulfide kommt.

Die festgestellte PASS-Situation im Untersuchungsgebiet bedarf generell eines besonderen Umganges mit dem Boden unterhalb des Grundwasserspiegels, da beim Ausbau der unter reduzierenden Bedingungen liegenden Schichten mit einer Versauerung des Bodens zu rechnen ist. Wir empfehlen grundsätzlich, mögliche Aushubarbeiten im Bereich PASS-verdächtiger Bodenschichten eingriffsminimierend auszuführen und ggf. auf Gründungsarten zurückzugreifen, die mit geringen Aushubmengen auskommen (z. B. Punkt- und Streifenfundamente).

Mögliche Abfuhr von Boden und Schottermaterial

Im nordwestlichen Bereich wurde zur Platzbefestigung großflächig bis in Tiefen von ca. 55 cm ein Schottergemisch verbaut. Mit hoher Wahrscheinlichkeit wird das Material bei der geplanten Wohnbebauung zu entfernen sein.

Sollte es durch die Baumaßnahmen zu einem Überschuss an Schottergemischen und/ oder generell an Bodenmaterial kommen, welches von der Baustelle zu entfernen ist, sind die Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass das Material vor Abfuhr einer labortechnischen Qualitätsüberprüfung gem. LAGA zu unterziehen ist.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt für das Plangebiet eine zeichnerische Kennzeichnung als für eine bauliche Nutzung vorgesehene Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind: Altstandort (A).

Altstandorte (Kennzeichnung A)

Innerhalb des Plangebietes sind die Böden räumlich begrenzt und horizontbezogen aufgrund der Vornutzungen mit umweltgefährdenden Stoffen und Fremdbestandteilen (potentiell sulfatsaure Böden / Bauschutt) belastet. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist daher ein Aushub- und Sanierungskonzept durch den Bauherren vorzulegen und mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde abzustimmen. Je nach Resultat kann anschließend eine externe Verwertung erfolgen oder eine fachgerechte Entsorgung des Materials notwendig werden.

Weiter ist anzuraten, die Ausführung der Baumaßnahmen behördlich abzustimmen und im Bedarfsfall bodengutachterlich prüfen bzw. begleiten zu lassen, um auf die möglichen Probleme gezielt eingehen und sie minimieren zu können (etwaige Bodenverunreinigungen, Aushub PASS-verdächtiger Böden, Probenahme abzufahrenden Bodens und Schottermaterials, Verwertungs- und Entsorgungsorganisation).

Innerhalb des Plangebietes wird von einer Kampfmittelfreiheit ausgegangen. Entsprechend einer Luftbildauswertung des NGLN Kampfmittelbeseitigungsdienstes (Stand 24.07.2015) ist auf den Grundstücksflächen des Plangebietes keine Kriegseinwirkung erkennbar.

Es befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler im Plangebiet.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG; vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen der Stadt Emden FD Bauaufsicht - Untere Denkmalschutzbehörde - unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs.

2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Dieser Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Meldestelle aufzunehmen.

Im Rahmen der Planung erfolgte eine Verkehrsuntersuchung (siehe Anlage1) 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 der Anbindung aufgezeigt.

Durch eine Knotenstromzählung wurden die maßgeblichen Verkehrsdaten des Knotenpunktes B 210 / Nelkenweg ermittelt. Auf Basis dieser Daten wurden die Leistungsfähigkeiten des Bestandes, des Prognosenullfalls (PNF) und des Prognosefall (PF) berechnet. Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnungen ergeben für den Knotenpunkt die Gesamtqualitätsstufe „F“ im Prognosenullfall.

Es kommt zu sehr langen Wartezeiten. Die Kapazitätsgrenze wird überschritten. Der Prognosefall mit der Gesamtqualitätsstufe „F“ wird jedoch auch ohne eine Erweiterung des Baugebietes bis zum Jahr 2029 eintreten.

Bei Einrichtung einer partiellen Signalisierung lässt sich allerdings ein wesentlich besserer Verkehrsfluss erreichen.

Daher wird empfohlen die vorhandene Fußgängerlichtsignalanlage (FGLSA) in eine partielle Lichtsignalanlage zu erweitern. Mit dem Umbau der FGLSA kann die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes, auch wenn sich die normale Spitzenstunde mit dem Schichtwechsel des Verkehrs des Automobilwerks überschneidet, gewährleistet werden.

Die Simulation zeigt, dass durch die Errichtung einer partiellen Signalisierung die Qualität des Knotenpunktes erheblich verbessert wird. Die geradeaus Ströme der B 210 (Auricher Straße) behalten wie im Bestand die Qualitätsstufe „A“, obwohl Sie durch die Lichtsignalanlage zeitweise beeinträchtigt werden. Der dabei entstehende Rückstau löst sich allerdings sehr schnell auf. Die Einbieger aus dem Nelkenweg profitieren teils von den querenden Fußgängern und Radfahrern. Die Wartezeit der Linkseinbieger beträgt ca. 33 s, dies entspricht einer Qualitätsstufe „B“.

Der erforderliche Umbau der Signalanlage erfolgt im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planfeststellung zur Umgestaltung der Bundesstraße B 210 (Auricher Straße).

Die Ausbauunternehmer sind verpflichtet, sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen nach der Lage der vorhandenen Leitungen zu erkundigen.

Sonstige Planungen, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. D 157 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 2004 für Pläne eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Damit ist die Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren eingeführt.

Wesentliche Regelungen der Plan-UP-Richtlinie sind:

Umweltprüfung: Pläne und Programme insbesondere im Bereich der Bodennutzung und der Raumordnung unterliegen der Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung.

Umweltbericht: Im Rahmen der Umweltprüfung ist ein Umweltbericht zu erstellen, der die erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen sowie vernünftige Alternativen berücksichtigt, beschreibt und bewertet. Dieser Bericht soll bei der Ausarbeitung des Plans berücksichtigt werden.

Öffentlichkeitsbeteiligung: Die Öffentlichkeit und die in ihrem umweltbezogenen Aufgabenbereich betroffenen Behörden sind zu beteiligen. Das Ergebnis der Beteiligung soll bei der Ausarbeitung des Plans oder Programms und vor dessen Annahme berücksichtigt werden.

Überwachung: Die erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Pläne und Programme sind zu überwachen (Monitoring).

Die Änderungen des BauGB beziehen sich insbesondere auf die Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht im Rahmen der Bauleitplanung. Dies ergibt sich aus § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB, der die Gemeinde verpflichtet, für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese Pflicht zur Umweltprüfung gilt auch bei einer Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen (§ 1 Abs. 8 BauGB). Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB ist keine Umweltprüfung durchzuführen.

Ausnahmen von der Pflicht zur Umweltprüfung bestehen nur in drei Fällen:

1. Vereinfachtes Verfahren (§ 13 (3) BauGB)

Diese Ausnahme ergibt sich aus § 13 Abs. 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. 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 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) oder nicht FFH bzw. Vogelschutzgebiete erheblich beeinträchtigen (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

3. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Nach der zum 1. Januar 2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung kann ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Umweltbelange können auch in diesem Fall zurückgestellt werden, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt werden:

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

Im vorliegenden Fall werden teilweise bebaute Flächen einer ehemaligen Gärtnerei überplant, das Plangebiet grenzt an bestehende Siedlungsbereiche und arrondiert den Ortsbereich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. D157 dient der Innenentwicklung der Stadt Emden. Die Voraussetzungen für die Anwendung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. §13a BauGB sind 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 räumliche Geltungsbereich befindet sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Mit der Rechtswirksamkeit dieser Planung werden erstmalig allgemeingültige Baurechte bereitgestellt.

3.5 NATUR UND LANDSCHAFT

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich in Randlage eines bestehenden Wohngebietes. Das ehemalige intensiv-gärtnerisch genutzte Areal wird aufgrund der vorhandenen Bebauung durch ein Wohngebäude, Gewächshäuser und Nebenanlagen sowie durch die Verkehrsflächen als vorbelastet bewertet. Folglich wird mit der Mobilisierung dieser Brachfläche eine Inanspruchnahme von unbelasteten Außenbereichsflächen zurückgestellt. Einem Flächenentzug des unbelasteten Außenbereichs wird daher entgegengewirkt. Aufgrund der Vorbelastung des Plangebietes werden die Belange der Umweltschutzgüter zugunsten des Schutzes des unbelasteten Außenbereiches zurückgestellt. Neben zusätzlichen versiegelten Flächen sind aber von vornherein keine erheblichen Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Artenschutzes zu erkennen und auch nicht zu erwarten.

Weiterhin ist das Landschaftsbild von den bestehenden, direkt anliegenden, Siedlungsgebieten stark überformt, so dass auch in dieser Hinsicht von einer stark eingeschränkten naturräumlichen Qualität ausgegangen werden muss. Es befinden sich keine geschützten oder schützenswerte Biotope innerhalb des Plangebiets.

Daher ist es im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere mit Blick auf die Knappheit von Wohnbauland in Emden und insbesondere im Stadtteil Harsweg, sinnvoll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung und damit die Abrundung des Stadtteils Harsweg zu schaffen.

Überschlägige Grundflächenermittlung		
Größe des Plangebietes	Fläche für Allgemeines Wohngebiet (ohne Verkehrsflächen)	Angenommene Grundfläche bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4
16.405 m ²	9.180 m ²	3.672 m ²
Der Schwellenwert von 20.000 m² gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 wird mit der ermittelten Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) von 3.673 deutlich unterschritten.		

Für die geplanten Allgemeinen Wohngebiete wird insgesamt eine Fläche von ca. 9.180 m² in Anspruch genommen, wonach bei einer Grundflächenzahl von 0,4 eine Grundfläche von rd. 3.672 m² besteht.

Mit der Bebauungsplanaufstellung in Anspruch genommene Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m², wonach eine Vorprüfung des Einzelfalles nicht erforderlich ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. D 157 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.

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.

Artenschutz

Im Rahmen dieser artenschutzrechtlichen Prüfung werden die nach Bundesnaturschutzgesetz streng geschützten Arten gemäß § 7, Abs. 2, Nr. 14 BNatSchG betrachtet, hier jedoch nur die Gruppe der Fledermäuse (zusätzlich Anhang IV der FFH-Richtlinie) sowie Greife und Eulen betrachtet. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen sind ihre Quartiere. Die potenziellen Tagesquartiere von Spalten bewohnenden Arten gelten nach der derzeitigen Diskussion nicht als zentrale Lebensstätten und damit nicht als Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 BNatSchG, denn sie sind i.d.R. so weit verbreitet, dass praktisch immer ausgewichen werden kann. Jagdgebiete gehören nicht zu den in § 44 aufgeführten Lebensstätten, jedoch können sie für die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten Bedeutung erlangen. Das trifft dann zu, wenn es sich um besonders herausragende und für das Vorkommen wichtige limitierende Nahrungsräume handelt.

Bei den Greifen und Eulen sind insbesondere Vorkommen von Horstbäumen zu betrachten. Eulen benötigen darüber hinaus geschützte Tageseinstandplätze, während die Nahrungsreviere auch weiter außerhalb liegen können. Sowohl die Horste als auch die Tageseinstände von Eulen werden bevorzugt in größeren und gut geschützten, wenig einsehbaren Bäumen angelegt bzw. eingenommen.

Das Plangebiet wurde am 22.2.2017 nachmittags nach geeigneten Fledermausquartieren abgesucht und nach Sonnenuntergang versucht, mit einer Klangattrappe Eulen zu erfassen. Es wurden mind. in vier Bäumen größere Nester gefunden, die als Horste für Greife bzw. Eulen geeignet wären. Dabei ist zu beachten, dass insbesondere in den zahlreichen hohen und dicht bewachsenen Koniferen Nester in den Baumwipfeln nur schwer zu erkennen sind. An zwei Stellen wurden am Boden Gewölle gefunden, die auf Eulenvorkommen hinweisen. Bei der nächtlichen Beobachtung konnte dann auch eine Waldohreule angelockt werden, die über dem Baumbestand einen Balzflug mit dem typischen Flügelklatschen ausführte. Die anderen Horste können auch von Krähen stammen, wobei ein Horst auch vom Sperber genutzt werden könnte.

In den Nadelgehölzen konnten keine Spechthöhlen oder sonstige Spalten oder Höhlungen

entdeckt werden. In dem randlichen Laubgehölzstreifen konnten mind. 2 Spechthöhlen gefunden werden, allerdings keine direkten Fledermausnachweise.

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung

Zur Minderung der Umweltauswirkungen werden folgende Festsetzungen aufgenommen

- Entsprechend der Empfehlung der artenschutzrechtlichen Prüfung wird der erhaltenswerte Baumbestand innerhalb des Plangebietes durch eine zeichnerische Festsetzung abgesichert.
- Innerhalb der privaten Grundstückfläche ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen und bei Ausfall zu ersetzen.
- Die Einfriedung der Grundstücke darf nur in Form von Heckenpflanzen, zur Stabilisierung der Anpflanzungen auch in Verbindung mit Metalldraht- oder Holzzäunen, erfolgen. Es sind nur standortheimische Laubgehölze zu verwenden. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.
- Das Anlegen von Kies- Steinbeeten u.ä. wird durch eine örtliche Bauvorschrift ausgeschlossen. Diese Vorgartenbereiche sind gärtnerisch anzulegen.
- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes darf durch die Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen um max. 25% überschritten werden.

Da der Baumbestand durch eine Erhaltungsfestsetzung gesichert wird ist keine erhebliche Verschlechterung des Erhaltungszustandes potenziell vorkommender Fledermäuse bzw. Vogelarten zu erwarten.

Sollten doch Einzelbäume entfernt werden, so sollten diese Gehölzbeseitigungen ausschließlich in dem Zeitraum Oktober bis Februar erfolgen, um mögliche Tötungen oder eine Störung von Sommerquartieren und anderweitige Beeinträchtigung von Fledermäusen zu vermeiden, so dass die Verbotstatbestände nicht konstatiert werden können.

II BESTANDSAUFNAHME (BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG)

4 NUTZUNGEN UND EINFLÜSSE

4.1 GEBIETSCHARAKTERISTIK; PRÄGUNG

Das Plangebiet liegt im Emdener Stadtteil Harsweg und wird über den Nelkenweg erschlossen. Der Bebauungsplan Nr. D 157 umfasst das ehem. Betriebsgelände einer Gärtnerei. Im westlichen Teil der Fläche befindet sich ein Wohnhaus. Richtung Osten reiht sich das Gewächshaus ein, gefolgt von privaten Grünflächen. Das Areal liegt im Verbreitungsgebiet brackischer Sedimente und wird dem Bodentyp Knickmarsch zugewiesen (NIBIS® Kartenserver (2014)). Die Knickmarsch zeichnet sich durch einen hohen Anteil an Feinstsedimenten aus. Vor Ort dominieren die Bodenarten schluffiger Ton bzw. toniger Schluff. Die Eigenart der näheren Umgebung wird durch 1- bis 2-geschossigen Wohnbebauung in offener Bauweise im nördlichen angrenzenden Bereich geprägt.

Die infrastrukturellen Angebote in der Umgebung sind als ausreichend zu bezeichnen. Anlagen und Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sowie Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sind gut erreichbar.

4.2 ÄUSSERE VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

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.

Im Rahmen der Planung erfolgte eine Verkehrsuntersuchung (siehe Anlage1) 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 der Anbindung aufgezeigt (siehe hierzu Kap. Fachplanungen).

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

4.3 VER- UND ENTSORGUNG; SONSTIGE TECHN. INFRASTRUKTUR

Die vollständige Aufplanung und Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen wird dem Erschließungsträger übertragen. Die Einzelheiten werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt, in dem der Erschließungsträger auch zur Übernahme sämtlicher Kosten verpflichtet wird.

4.4 EMISSIONEN / IMMISSIONEN

Im Rahmen der Planung sind keine 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.

Weiterhin ist davon auszugehen, dass mit der Umsetzung der geplanten Wohnbebauung und der damit verbundenen Verkehrszunahme auf dem Nelkenweg keine Lärmimmissionen hervorgehen, die das wohngebietsübliche Maß überschreiten. Aufgrund einer Geschwindigkeitsbegrenzung von max. 30 km/h auf dem Nelkenweg sowie durch einen geringen LKW-Anteil innerhalb des bestehenden und des geplanten Wohngebietes ist von keiner erheblichen Zunahme der Immissionen 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

Mit der vorliegenden Planung wird eine weitere bauliche Ausnutzung des Gebietes ermöglicht. Entsprechend der angrenzenden Gebietsprägung wird innerhalb des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet WA 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 des Allgemeinen Wohngebietes WA gilt für die Bebauung der Grundstücke die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. 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 25 % überschritten werden. Diese Einschränkung der Überschreitungsmöglichkeit entspricht den Festsetzungen des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. D 127. Daher werden mit dieser Festsetzung ein harmonisches Siedlungsbild erzielt und die Auswirkungen in den Naturhaushalt gemindert. Innerhalb des Plangebietes sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wird eine zulässige Firsthöhe (FH) von max. 9,5 m festgesetzt.

Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen nächstgelegentlichem Kanalschachtdeckel und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut.

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.

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 räumlichen Geltungsbereich wird, entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Diese abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 20 m in jede Richtung. Mit dieser Festsetzung wird eine Weiterentwicklung entsprechend der nördlich angrenzenden Bebauungsstruktur gewährleistet.

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 des Allgemeinen Wohngebiets WA 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.

Wasserflächen

Entsprechend der Bestandssituation sowie der Vorgaben durch das Oberflächenentwässerungskonzept werden die bestehenden und die Entwässerungsgräben (Gewässer III. Ordnung) als Wasserflächen festgesetzt. Neben der Absicherung der Bestandssituation wird im nördlichen Bereich ein Entwässerungsgraben mit einer Breite von 3 bzw. 3,5 m abgesichert.

Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen und nachhaltigen Gewässerunterhaltung wird die folgende textliche Festsetzung (Nr. 8) aufgenommen:

Die festgesetzten Entwässerungsgräben sind dauerhaft zu erhalten und dürfen weder geschlossen noch überbaut werden. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der festgesetzten Wasserfläche und der nächstgelegenen Baugrenze, sind Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO unzulässig. Die Grabenböschungen und Sohlsicherungen müssen naturnah ausgeführt werden. Ein Verbau mit Folien oder Ähnlichem ist nicht gestattet. Eine Befestigung der Grabenböschung ist nicht zulässig. Die Gewässer sind dauerhaft in ihrer naturnahen Gestaltung zu erhalten.

Für die geplante Neuordnung der Oberflächenentwässerung ist eine wasserrechtliche Genehmigung gem. § 68 WHG erforderlich. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Emden zu beantragen.

Weitere Festsetzungen

Entsprechend des nördlich angrenzenden Baugebietes erfolgt eine Festsetzung zur Begrünung der Grundstücksgrenzen. Die Einfriedung der Grundstücke darf nur in Form von Heckenpflanzen, zur Stabilisierung der Anpflanzungen auch in Verbindung mit Metalldraht- oder Holzzäunen, erfolgen. Es sind nur standortheimische Laubgehölze zu verwenden. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Mit der Festsetzung wird eine Durchgrünung dieses Siedlungsbereiches gewährleistet und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt gemindert.

5.2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen, trifft die Stadt Emden gemäß § 84 NBauO die folgenden örtlichen Bauvorschriften. Die städtebauliche Zielsetzung besteht hierbei in der Durchgrünung der Grundstücke und einer weitgehend landschafts- sowie ortsbildverträglichen Siedlungsgestaltung.

Gestaltung der Vorgartenbereiche

(1) Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Räume zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und Straßenzugewandten Baugrenzen.

(2) Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) ist nicht zulässig. Beeteinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sollen so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die o. a. Festsetzung soll zur Minimierung der durch die Baumaßnahmen zu erwartenden Beeinträchtigungen dienen.

5.3 INNERE VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt über eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 7 m. Die Verkehrsfläche wird als Erschließungsschleife angelegt, wodurch im westlichen und östlichen Bereich eine Anbindung an die angrenzenden Erschließungsstraßen erfolgt. Mit der Umsetzung dieser Erschließungsvariante werden eine verkehrliche Durchlässigkeit sowie eine Verteilung der Verkehre ermöglicht.

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 der NBauO anzulegen.

Weiterhin wird zur Erschließung eines rückwärtigen Grundstücksbereichs eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wohnweg, mit einer Breite von 2,5 m festgesetzt.

5.4 VER- UND ENTSORGUNG; SONSTIGE TECHN. INFRASTRUKTUR

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über einen Anschluss an den Nelkenweg. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über Rückhaltegräben. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Entwässerungsanlagen wurde mit einem Oberflächenentwässerungskonzept (ARGO GmbH) nachgewiesen. Die Herstellung des erforderlichen Entwässerungsgrabens erfolgt im nördlichen Bereich des Plangebietes.

IV SONSTIGE PLANUNGS-/ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE

6 FLÄCHENBILANZIERUNG

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 16.405 m². Das allgemeine Wohngebiet (WA) beträgt ca. 9.180 m², die Verkehrsflächen ca. 2.182 m² sowie die Wasserflächen mit 1.060 m².

7 STÄDTEBAULICHE KALKULATION

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

8 UMSETZUNG; REALISIERUNG

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 bis vorgestellt. XX Stellungnahmen wurden von Behörden abgegeben. Davon waren XX Behörden von der Planung nicht betroffen oder hatten keine Bedenken gegen die Planung. XX 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:

(Dieser Teil der Begründung wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

Nach der Abwägung der Stellungnahmen wird der Bebauungsplan D 157, nebst Begründung gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Emden als Satzung beschlossen.

Emden,

Leiter FD Stadtplanung

Andreas Docter
Stadtbaurat

9 VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Emden hat in seiner Sitzung am den
Bebauungsplans D 157 beschlossen.

Der Bebauungsplan D 157 hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit diese Begründung
der Planzeichnung des, in der Zeit vom bis einschließlich zum öffentlich
ausgelegen.

Der Rat der Stadt Emden hat den Bebauungsplan D 157, nach Abwägung der Stellungnahmen
in seiner Sitzung am gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen sowie die
Begründung beschlossen.

Stadt Emden,

Oberbürgermeister