

Bebauungsplan Nr. D 91, 6. Änderung

STADTTEIL Constantia
„westlich Gatjebogen“

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

Datum: 29.07.2019

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



INHALTSVERZEICHNIS

I	<u>RAHMENBEDINGUNGEN</u>	<u>3</u>
1	ANLASS DER PLANUNG UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG	3
2	GELTUNGS- UND ÄNDERUNGSBEREICH	4
3	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	4
I.3.1	Flächennutzungsplan	4
I.3.2	Fachplanungen.....	5
I.3.3	Bebauungsplanung	6
I.3.4	Natur und Landschaft.....	6
II	<u>BESTANDSAUFNAHME (BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG)</u>	<u>8</u>
1	NUTZUNGEN UND EINFLÜSSE	8
II.1.1	Gebietscharakteristik; Prägung.....	8
II.1.2	Äussere verkehrliche Erschliessung	8
II.1.3	Ver- und Entsorgung; sonstige techn. Infrastruktur	9
II.1.4	Emissionen / Immissionen	9
III	<u>PLANUNG (AUSWIRKUNGEN; MASSNAHMEN)</u>	<u>10</u>
1	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	10
III.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	10
III.1.2	Innere verkehrliche Erschliessung	11
III.1.3	Ver- und Entsorgung; sonstige techn. Infrastruktur	11
IV	<u>SONSTIGE PLANUNGS-/ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE</u>	<u>12</u>
IV.1.1	Flächenbilanzierung	12
IV.1.2	Städtebauliche Kalkulation.....	12
IV.1.3	Umsetzung; Realisierung.....	12

I RAHMENBEDINGUNGEN

1 ANLASS DER PLANUNG UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

Anlass der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. D 91 ist die Mobilisierung von Baulandreserven um eine Baulandentwicklung innerhalb des Autobahnringes zu ermöglichen. Entsprechend den bestehenden Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan, wird eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich ausgeschlossen. Mit der angestrebten Mobilisierung von Wohnbauland wird der Wohnflächennachfrage und der Eigenheimbildung in der Stadt Emden entsprochen.

Ein Beibehalten der brachliegenden Grünfläche entspricht nicht länger den Anforderungen der Emdener Stadtentwicklung. Entsprechend der Nachfrage nach Wohnbauland, werden mit dieser Planänderung im Stadtteil Constantia die bestehenden östlich angrenzenden Siedlungsbereiche arrondiert. Das von der Änderung erfasste Plangebiet ist bereits von zwei Seiten von Wohnnutzungen umgeben. Die Planungen entsprechen somit den städtebaulichen Grundsätzen der Nachverdichtung im Innenbereich und runden das Wohnquartier ab.

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am XX.XX.2016 vom Rat der Stadt Emden als Satzung beschlossen, ist seit dem XX.XX.2016 rechtsverbindlich und setzt für den Bereich ein Allgemeines Wohngebiet fest. Im Flächennutzungsplan der Stadt Emden ist die Fläche als Wohnbaufläche sowie als Grünfläche dargestellt. Künftig soll mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung ein Wohnbaugebiet mit einer überwiegenden Einfamilienhausbebauung realisiert werden.

Nach der zum 1. Januar 2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung kann die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. D 91 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.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. D 91 dient der Innenentwicklung der Stadt Emden.

2 GELTUNGS- UND ÄNDERUNGSBEREICH

Der Änderungsbereich umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. D 91 mit einer Fläche von 23.150 m² und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch private Grundstücksflächen
- und Osten: durch bestehende private Grundstücksflächen entlang des Gatjebogen, bzw. Westeralje
- im Süden: durch Grünflächen entlang der Larrelter Straße L2
- im Westen: durch ungenutzte Grünflächen, welche den Freischwenkbereich für die Hochspannungsfreileitung enthalten.

3 ÜBERGEORDNETE VORGABEN

I.3.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Für die kreisfreie Stadt Emden besteht gem. § 5 Abs. 2 NROG kein Regionales Raumordnungsprogramm. Daher ist für die übergeordnete städtebauliche Entwicklung der Flächennutzungsplan maßgebend.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist die 2. Änderung des Bebauungsplan D 1 aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Stadt Emden wird das Plangebiet als Wohnbaufläche und als Grünfläche dargestellt. Die das Plangebiet umschließenden Gebiete werden als Wohnbauflächen und Grünflächen (Verkehrsgrün) dargestellt. Künftig soll im Bebauungsplan die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes erfolgen.



Abbildung: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

Trotz der Abweichung vom gültigen Flächennutzungsplan ist eine Planänderung nicht erforderlich. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ermöglicht, bevor der Flächennutzungsplan geändert wurde. Da es sich im vorliegenden Fall um die Änderung eines Bebauungsplanes im Innenbereich handelt, ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Die Stadt Emden wird eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes durchführen.

I.3.2 FACHPLANUNGEN

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

Eine Kampfmittelerkundung des Plangebiets wird an späterer Stelle im Verfahren durchgeführt. Der Erschließungsträger verpflichtet sich innerhalb eines städtebaulichen Vertrages zur Durchführung der erforderlichen Untersuchungen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bodendenkmäler.

Westlich angrenzend des Änderungsbereiches verläuft eine 110 kV Hochspannungsfreileitung, die mit einem beidseitigen Schutzstreifen von 19 m. Ein kleiner Teil dieses Schutzstreifens reicht im Nordwesten leicht in das Plangebiet hinein, durch Festlegung entsprechender Baugrenzen und Höchstgrenzen für Baumbewuchs im nicht überbaubaren Teil der privaten Grundstücksflächen wird die Möglichkeit eines Konflikts bzw. Kontakts ausgeschlossen.

I.3.3 BEBAUUNGSPLANUNG

Der Änderungsbereich befindet sich vollständig im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. D 91. Im südwestlichen Teilbereich wurde der Bebauungsplan Nr. D 91 durch den Bebauungsplan Nr. D63 A (I. Abschnitt) überplant und damit aufgehoben. Die im Bebauungsplan Nr. D 63 a festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen wurden an anderer Stelle, am Fahrbahnrand realisiert. Folglich sind innerhalb des vorliegenden Planbereiches keine weiteren Maßnahmen erforderlich oder geplant. Der ursprüngliche Bebauungsplan verliert in den von dieser Änderung betroffenen Teilflächen seine Rechtskraft.

Innerhalb des Plangebietes wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgelegt. Weiterhin wird eine offene Bauweise festgesetzt, die in Form von Einzel- und Doppelhäusern mit maximal 1-2 Vollgeschossen realisiert werden soll. Lediglich im südlichen Bereich soll eine verdichtete Bebauung angestrebt werden. Die Firsthöhe der Gebäude darf nicht mehr als 9 m betragen.

Außerhalb des Plangebietes bleiben die bestehenden Festsetzungen unverändert und behalten ihre Rechtskraft.

I.3.4 NATUR UND LANDSCHAFT

Der Planbereich der vorliegenden Änderung ist bereits allseitig weitläufig von jeglicher freien Landschaft abgegrenzt und zu dem durch die direkt anliegende Autobahn A 31 sowie die Landstraße Larreter Straße L2 stark vorbelastet. 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 in Constantia, sinnvoll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung und damit die Abrundung des Stadtteils Constantia zu schaffen.

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.

Da die durch diese 6. Änderung in Anspruch genommene Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, ist keine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich.

Überschlägige Grundflächenermittlung		
Größe des Plangebietes	Fläche für Allgemeines Wohngebiet (ohne Verkehrsflächen)	Angenommene Grundfläche bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3
23.150 m ²	17.105 m ²	5.132 m ²
Der Schwellenwert von 20.000 m² gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 wird mit der ermittelten Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) von 5.132 deutlich unterschritten.		

Die mit der Planänderung verbundene zusätzliche Grundfläche wurde überschlägig ermittelt und beläuft sich auf weniger als der Schwellenwert von 20.000 m². Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. D 91 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)

1 NUTZUNGEN UND EINFLÜSSE

II.1.1 GEBIETSCHARAKTERISTIK; PRÄGUNG

Das Plangebiet liegt im östlichen Randbereich des Emders Stadtteils Constantia und wird über die Straße „Möwensteert“ erschlossen. Das Plangebiet ist ca. 2,3 km vom Emders Stadtzentrum entfernt.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich derzeit um eine brachliegende Grünfläche, die landwirtschaftlich weder als Acker- noch als Weideland Verwendung findet.

Die Umgebung des Plangebiets wird von Wohnnutzungen stark geprägt und überformt. Die Bebauung, östlich und nördlich des Plangebiets, besteht überwiegend aus einer ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung mit Gärten. Im äußersten Südosten befinden sich einige 2 zweigeschossige Mehrfamilienhausbauten, nördlich des Plangebiets gibt es vereinzelte Reihenhäuser.

Westlich des Plangebiets wird das Landschaftsbild von einer 110 kV Hochspannungsfreileitung dominiert, direkt anliegend befindet sich ein von Buschhecken völlig eingefriedeter Bolzplatz.

II.1.2 ÄUSSERE VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Möwensteert, diese wird um eine weitere Anliegerstraße für die innere Erschließung des Plangebiets ergänzt.

Ausgehend von der Straße Möwensteert wird der Geltungsbereich über die Constiarstraße an die Larrelter Straße (L2) angebunden und von dort an die Bundesautobahn A 31 und dadurch an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Vom Gatjebogen aus durchquert ein öffentlicher Rad- und Fußweg das Plangebiet.

Während der Bauphase wird das Plangebiet über die Larrelter Straße erschlossen werden; dafür wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Emden und dem Erschließungsträger geschlossen. Diese Baustraße wird temporär für die Bauphase bereitgestellt um die angrenzenden Baugebiete nicht mit einem Baustellenverkehr zu belasten. Die grundsätzliche Machbarkeit wurde mit den zuständigen Fachbehörden abstimmt.

Mit Abschluss der Bauarbeiten erfolgt ein Rückbau der Zuwegung. Die Einzelheiten werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt, in dem der Erschließungsträger auch zur Übernahme sämtlicher Kosten verpflichtet wird.

II.1.3 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.

II.1.4 EMISSIONEN / IMMISSIONEN

Aussagen zu möglichen Lärmimmissionen- bzw. -emissionen und eventuell notwendigen Schallschutzmaßnahmen o.ä. werden zu einem späteren Zeitpunkt des Planungsprozesses durch das Einholen eines Schallschutzgutachtens gemacht.

Hierbei ist davon auszugehen, dass entlang der Larrelter Straße aktive bzw. passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

III PLANUNG (AUSWIRKUNGEN; MASSNAHMEN)

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

III.1.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE

Durch die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung soll vor allem der Umfang der Bebauung eingeschränkt bzw. bestimmt werden, sodass sich das Plangebiet im Rahmen der Arrondierung in die bestehende bauliche Umgebung einpassen kann und den Charakter eines Siedlungsgebiets in offener Bauweise erhält.

Mit der vorliegenden Planung wird eine weitere bauliche Ausnutzung des Gebietes ermöglicht. Entsprechend der Gebietsprägung werden 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.

Weiterhin wird ein Schutzstreifen der Hochspannungsleitung zeichnerisch festgesetzt. Im Rahmen der weiteren Planung sollen die sicheren und gesunden Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes gilt für die Bebauung der Grundstücke die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3. Eine maximale Firsthöhe von 9 m wird festgesetzt.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Emden wird eine offene Bauweise angestrebt, die in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern zu verwirklichen ist.

Darüber hinaus wird im südlichen Teilbereich eine verdichtete Bebauung durch 6 Gebäude mit jeweils 6 barrierefreien und seniorengerechten Wohneinheiten geplant. Weiterhin entsprechen diese kleineren Wohnungsgrößen der Nachfrage an studentischem Wohnraum.

III.1.2 INNERE VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Für die innere Erschließung des Plangebiets wird eine öffentliche Verkehrsfläche in Form einer Stichstraße mit einer Wendeanlage festgesetzt. Die Breite der Verkehrsfläche beträgt 7,5 m und führt auf eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22m.

Im weiteren Verfahren wird eine Gestaltung als verkehrsberuhigter Bereich, mit u.a. Pflanzbeeten und Parkbuchten angestrebt.

Zusätzlich wird ein Fuß- und Radweg durch das Plangebiet geführt. Mit dem Fuß- und Radweg wird zum einen ein fußläufiges Erreichen der Nahversorgung erreicht und gleichzeitig der Zugang zum bestehenden Bolzplatz westlich des Plangebiets gewährleistet.

III.1.3 VER- UND ENTSORGUNG; SONSTIGE TECHN. INFRASTRUKTUR

Ein Konzept für die Entsorgung von Ab- und Oberflächenwasser wird im Zuge der Tief- und Ausbauplanung zu späterem Zeitpunkt erstellt. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes wird eine Fläche für die erforderliche Regenrückhaltung festgesetzt. Die weitere Gestaltung und Dimensionierung erfolgt im Rahmen der Oberflächenentwässerungsplanung, in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

IV SONSTIGE PLANUNGS-/ENTSCHEIDUNGSRELEVANTE ASPEKTE

IV.1.1 FLÄCHENBILANZIERUNG

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 23.150 m². Das allgemeine Wohngebiet (WA) beträgt ca. 17.105 m².

IV.1.2 STÄDTEBAULICHE KALKULATION

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

IV.1.3 UMSETZUNG; REALISIERUNG

Die in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplänen D 91 getroffenen Festsetzungen werden für den Geltungsbereich der 6. 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, insbesondere die Herstellung und den Rückbau einer Baustraße zur Anbindung an die Larrelter Straße regelt. Nach Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlage erfolgt ein Rückbau der Baustraße.

Emden,