

Begründung:**Anlass der Planung:**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. D 168 „Japaninsel“ ist die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Emden im Stadtteil Larrelt weiteres Wohnbauland bereitzustellen. Die dazu erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan geschaffen. Dabei dient der Bebauungsplan Nr. D 168 der Deckung des Wohnraumbedarfs in Form eines aus Einzel- und Doppelhäusern bestehenden Allgemeinen Wohngebietes.

Das Plangebiet befindet sich in einem Emdener Stadtteil mit anhaltend hohen Wohnflächenbedarf, welcher vordringlich durch die sinkenden Haushaltsgrößen und der damit einhergehenden steigenden durchschnittlichen Wohnfläche pro Person hervorgerufen wird.

Ferner wird die Baulandverknappung in Emden durch eine Zuwanderung aus anderen Regionen Deutschlands verschärft. Diese Wanderungsbewegung wird wiederum durch die hohen Baulandpreise in Ballungsräumen verursacht. Gründe für den Umzug nach Ostfriesland und Emden sind dabei die verhältnismäßig niedrigen Grundstückskosten sowie der ländliche Wohncharakter und die damit verbundene Verbesserung des Wohnumfeldes.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. D 168 wird der Baulandnachfrage entsprochen sowie der Baulandverknappung und –verteuerung entgegengewirkt.

Der städtebaulichen Zielsetzung und der Wohnbaulandnachfrage entsprechend werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. D 168 im nördlichen Bereich von Larrelt weitere Flächen für den Wohnungsbau mobilisiert. Dabei wird der Siedlungskörper von Larrelt in nördlicher Richtung auf eine landwirtschaftliche Nutzfläche erweitert, welche bereits durch die angrenzende Wohnnutzung vorgeprägt ist, womit eine Erweiterung der Siedlungsfläche auf diesen Bereich städtebaulich sinnvoll ist.

Dabei wird die Siedlungsform der umgebenden Bereiche, welche vordringlich aus Einzel- und Doppelhäusern besteht, aufgegriffen und weiterentwickelt.

Umgebung und Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich (s. Anlage 1) des Bebauungsplanes Nr. 168 umfasst eine Fläche von rd. 3,7 ha im Stadtteil Larrelt. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch Wasserflächen des Larrelter Tiefs,
im Osten: durch die Japanstraße sowie durch private Grundstücksflächen,
im Süden: durch Wasserflächen des Larrelter Tiefs,
im Westen: durch Wasserflächen des Larrelter Tiefs.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Japanstraße“, welche über die „Hauptstraße“ mit der „Larrelter Straße“ verbunden ist und von dort auch einen Anschluss an die Autobahn gewährleistet.

Innerhalb des Plangebietes wird ausgehend von der „Japanstraße“ zur inneren Erschließung eine ringförmige öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Übergeordnete Vorgaben

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Stadt Emden ist der Geltungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park bzw. Grünanlagen dargestellt. Daher erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 die 82. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Emden.

Festsetzungen

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung und der südlich anliegenden Siedlungsstruktur werden innerhalb des Plangebietes Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Gem. § 1 Abs. 6 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) wird festgesetzt, dass innerhalb

der Allgemeinen Wohngebiete (WA) folgende Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 gilt für die Bebauung der Grundstücke die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3. Ferner wird in diesen Bereichen eine abweichende Bauweise mit einer Längenbeschränkung von 20 m und eine max. Firsthöhe von 9 m festgesetzt. Die maximale Geschossigkeit wird auf II Vollgeschosse festgesetzt. Ferner sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Mit diesen Festsetzungen wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1 eine ortstypische aufgelockerte Wohnbebauung, bestehend aus Einzel- und Doppelhäusern, festgesetzt.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA2 gilt für die Bebauung der Grundstücke die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Ferner wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA) WA2 eine offene Bauweise sowie eine max. Firsthöhe von 12 m festgesetzt. Die maximale Geschossigkeit wird auf II Vollgeschosse festgesetzt. Ferner sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Umweltbericht:

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB in Verbindung mit § 2 a BauGB ist eine Umweltprüfung notwendig. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beschrieben und bewertet. Der Umfang und Detaillierungsgrad orientieren sich an den Aussagen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Ergebnisse der Untersuchung liegen noch nicht vor und werden im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

Altlastenverdacht/Bodenfunde

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

Innerhalb des Plangebiets wurden die Böden teilweise anthropogen überprägt.

Das Plangebiet liegt nicht in einer archäologischen Verdachtsfläche. Bodenfunde sind jedoch nicht auszuschließen. Es wird auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz in seiner aktuell gültigen Fassung hingewiesen.

Kampfmittel

Das gesamte Stadtgebiet Emdens war während des Zweiten Weltkrieges von schweren Bombardierungen betroffen. Vor diesem Hintergrund kann das Vorhandensein von Kampfmitteln (Abwurfmunition) nicht ausgeschlossen werden. Eine Luftbildauswertung des Plangebietes wurde durch den LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst im Dezember 2020 durchgeführt mit dem Ergebnis, dass der Kampfmittelverdacht sich nicht bestätigt hat. Folglich besteht hinsichtlich Kampfmitteln kein Handlungsbedarf.

Sulfatsaure Böden

Innerhalb des Plangebietes zeigt sich insgesamt ein sehr heterogener Baugrundaufbau vor.

Ab Geländeoberkante wurden maßgebliche Mutterbodenhorizonte angetroffen, die bindige Eigenschaften durch Schluff- und Tonbestandteile aufweisen. Unterlagernd folgen sedimentäre Weichschichten in Form von Klei und Torf.

Bei einer Bewertung der Feststoffgehalte nach der LAGA (M 20, TR, Boden 2004), Schwermetalle, PCB, PAK, ist die Probe MP 1 mit dem Zuordnungswert Z 0, die Probe MP 2 mit dem Zuordnungswert Z 1 (wie vor Parameter Zink) zu belegen. Bei einem Humusgehalt von rd. 4,4 % ist der TOC- Gehalt des Bodens mit 1-2,5 % auszugehen.

Grundsätzlich liegen hier keine atypischen Grenzwertüberschreitungen vor. Sie sind organogen bedingt. Einer Verwertung in situ zur Herstellung von einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann daher zugestimmt werden. Es findet dadurch keine nachteilige Veränderung statt.

Bei einer abweichenden Verwertung sollte ein Abgleich mit dem vorhandenen Boden erfolgen. Verwertungsbedingt sind dazu ggfs. Analysen gem. LAGA (Mitteilung 20, TR Boden) durchzuführen. Die Verwertung sollte mit der am Einbauort zuständigen Behörde abgestimmt werden.

Ab Geländeoberkante wurden Auffüllungshorizonte angetroffen, die aufgrund ihrer stofflichen Zusammensetzung und der nicht vorliegenden Wassersättigung kein entsprechendes Bildungspotential aufweisen können. Diese Schichten wurden nach der BBodSchV. analysiert.

Das Baufeld liegt grundsätzlich im Bereich von möglichen Versauerungsböden. Die Entstehungsgeschichte und die stoffliche Zusammensetzung der Kleischichten lassen hier einen entsprechenden Verdacht zu. Nach den Analyseergebnissen liegt bei den vorliegenden Kleiböden kein potenzielles Versauerungspotential vor.

Nach den Vorgabewerten der LAGA (Mitteilung 20) Boden, übersteigt die elektrische Leitfähigkeit der Probe MP 4 den Zuordnungswert Z 0. Außerdem ist der Grenzwert des Sulfatgehaltes bei beiden Proben (MP3, MP 4) überschritten. Auf dieser Grundlage entspricht das Material dem Zuordnungswert Z 1.2 (MP3) und > Z 2 (MP4). Daher werden im Rahmen der weiteren Planung ergänzende Analysen nach LAGA (Mitteilung 20, TR Boden) und ggfs. nach der Depo-nieverordnung vorgenommen.

Auswirkungen auf den Demografieprozess:

Durch die 82. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplanes D 168 „Japaninsel“ wird die Erschließung neuer Baugrundstücke vorbereitet und damit sowohl für die Bewohner Emdens als auch für neue ansiedlungswillige Bürger ein Anreiz geschaffen, in Emden zu bleiben oder sich neu anzusiedeln. Es werden langfristig und planvoll die Voraussetzungen für neue Baugrundstücke für unterschiedliche Bedürfnisse und Möglichkeiten geschaffen. Dies dient der Stabilisierung der Bevölkerungszahl und wirkt einer Abwanderung in die Umlandgemeinden aktiv entgegen.

Anlagen:

- Anlage 1: Geltungsbereich
- Anlage 2: Vorentwurf B-Plan D 168
- Anlage 3: Entwurf Begründung B-Plan D 168
- Anlage 4: Vorentwurf 82. Änderung Flächennutzungsplan
- Anlage 5: Entwurf Begründung 82. Änderung Flächennutzungsplan
- Anlage 6: Luftbildauswertung Kampfmittel
- Anlage 7: Entwässerungskonzept
- Anlage 8: Bodengutachten