

Begründung:

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 Emder Stadtteil mit anhaltend hohem 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.

Mit dem Aufstellungsbeschluss für die 82. Änderung des Flächennutzungsplans „Japaninsel“ und dem Bebauungsplan D 168 „Japaninsel“ (Parallelverfahren) durch den Verwaltungsausschuss am 28.06.2021 wurde der erste Schritt für die verbindliche Bauleitplanung eingeleitet. Ebenfalls wurde die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs.1 BauGB beschlossen. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 18.08.2021 bis 30.09.2021 frühzeitig für die Öffentlichkeit ausgelegen, zeitgleich wurde die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Eine detaillierte Zusammenfassung aller Stellungnahmen und der dazugehörigen Abwägungsvorschläge ist der Anlage 2 zu entnehmen.

Festsetzungen

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung und der südlich anliegenden Siedlungsstruktur werden innerhalb des Plangebietes die Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2, WA3 und WA4 gem. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Gem. §1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 folgende Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Gem. §1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA3 folgende Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 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 werden in diesen Bereichen eine abweichende Bauweise (a1) mit einer Längenbeschränkung von 15 m bei Einzelhäusern und 20 m bei Doppelhäusern sowie eine max. Firsthöhe von 9 m festgesetzt und eine Traufhöhe von 4,5 m. Die maximale Geschossigkeit wird auf II Vollgeschosse festgesetzt. In diesem Bereich sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA2 und WA4 gilt für die Bebauung der Grundstücke die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Ferner wird eine abweichende Bauweise (a2) mit einer Längenbeschränkung von 28 m sowie eine max. Firsthöhe von 10 m festgesetzt. Die maximale Geschossigkeit wird auf II Vollgeschosse festgesetzt. Die im WA4 festgesetzten Nutzungen und Anlagen sind erst dann zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die Ostfriesische Landschaft die Ausgrabungsarbeiten von festgestellten Bodenfunden beendet hat und diese Fläche freigegeben worden ist.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA3 gilt für die Bebauung der Grundstücke die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Ferner werden eine offene Bauweise sowie eine max. Firsthöhe von 12 m festgesetzt. Die maximale Geschossigkeit wird auf II Vollgeschosse festgesetzt.

Klimaschutz

Im Plangebiet gilt ein Verbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe. Somit ist die Verwendung fossiler Brennstoffe (Kohle, Erdöl, Erdgas) für die Wärme- und Warmwasserversorgung in Gebäuden unzulässig. Dem Antrag auf Baugenehmigung gem. §§ 63 oder 64 NBauO oder einer Mitteilung gem. § 62 NBauO ist ein Nachweis über die Art der Wärmebereitstellung beizufügen. Für die Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, die bei Inkrafttreten des Bebauungsplans bereits existieren, kann eine Ausnahme von dem Verwendungsverbot für fossile Brennstoffe erteilt werden.

Darüber hinaus sind im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die nutzbaren Dachflächen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 30 % bei geneigten Dachflächen (Dachneigung mehr als 15 Grad) bzw. mindestens 50 % bei Flachdächern (Dachneigung weniger als 15 Grad) mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Emissionen/Immissionen

Da das Plangebiet nicht durch Verkehrslärmimmissionen übergeordneter Straßen belastet wird, wird auf eine schalltechnische Untersuchung an dieser Stelle verzichtet.

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 Untersuchungen werden im anliegenden Umweltbericht erörtert und die hieraus resultierenden Maßnahmen, einschließlich der Kompensationsmaßnahmen, dokumentiert.

Die im Umweltbericht bilanzierten Eingriffe in den Naturhaushalt werden auf einer externen Kompensationsfläche ausgeglichen. Hierbei erfolgt die Entwicklung einer extensiv genutzten Grünlandfläche zur Kompensation von 43.846 Wertpunkten. Die Ersatzfläche befindet sich in der Gemarkung Larrelt, Flur 3 Flurstück 13/1.

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 Kampfmittel kein Handlungsbedarf.

Sulfatsaure Böden

Das Plangebiet wurde entsprechend der geplanten Maßnahmen oberflächennah durch 20 Bohrungen und Probenahmen bis max. 3,0 m u GOK sowie weitergehende Untersuchungen zur Prüfung möglicher sulfatsaurer Eigenschaften erkundet. Der Bereich mit potentiell sulfatsauren Böden wird im Bebauungsplan als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Die Entsorgung des anfallenden Materials erfolgt gemäß eines Entsorgungskonzeptes.

Weiteres Vorgehen:

Der Entwurf und die Begründung des Bebauungsplans D 168 wird für die Dauer von sechs Wochen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und zeitgleich die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Auswirkungen auf den Demografieprozess:

Durch den Bebauungsplan D 168 „Japaninsel“ wird die Erschließung neuer Baugrundstücke vorbereitet und damit sowohl für die Bewohnerinnen und Bewohner Emdens als auch für neue ansiedlungswillige Bürgerinnen und 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: Abwägungsvorschlag
- Anlage 3: Entwurf B-Plan D 168
- Anlage 4: Entwurf Begründung B-Plan D 168
- Anlage 5: Umweltbericht
- Anlage 6: Bodengutachten
- Anlage 7: Luftbildauswertung Kampfmittel