

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 Emder Stadtteil mit anhaltend hohem Wohnflächenbedarf, welcher vordringlich durch die sinkenden Haushaltsgrößen und der damit einhergehenden steigenden durchschnittlichen Wohnfläche pro Person hervorgerufen wird.

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 vornehmlich 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 erfolgte im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die 82. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Emden.

Festsetzungen

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

Gem. §1 Abs. 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird festgesetzt, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2 und WA 4 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 der Baunutzungsverordnung (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 des Allgemeinen Wohngebiets WA1 gilt für die Bebauung der Grundstücke die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. 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 Wohngebiete WA3 gilt für die Bebauung der Grundstücke die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Ferner wird eine offene Bauweise sowie eine max. Firsthöhe von 12 m festgesetzt. Die maximale Geschossigkeit wird auf II Vollgeschosse festgesetzt.

Auswirkungen auf den Demografieprozess:

Mit der 82. Änderung des Flächennutzungsplans 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 der 82. Änderung des Flächennutzungsplans (sh. Anlage 1 Vorlage-Nr. 18/0614/1)
- Anlage 2: Bebauungsplan D 168 „Japaninsel“
- Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan D 168 „Japaninsel“
- Anlage 4: Umweltbericht
- Anlage 5: Bodengutachten (sh. Anlage 5 Vorlage-Nr. 18/0614/1)
- Anlage 6: Oberflächenentwässerungskonzept (sh. Anlage 6 Vorlage-Nr. 18/0614/1)
- Anlage 7: Luftbildauswertung (sh. Anlage 7 Vorlage-Nr. 18/0614/1)
- Anlage 8: vorliegende Stellungnahmen (sh. Anlage 8 Vorlage-Nr. 18/0614/1)
- Anlage 9: Abwägungsvorschläge frühzeitige Beteiligung (sh. Anlage 9 Vorlage-Nr. 18/0614/1)
- Anlage 10a: Abwägungsvorschläge formelle Beteiligung
- Anlage 10 b: Abwägungsvorschläge formelle Beteiligung (sh. Anlage 10 c Vorlage-Nr. 18/0614/1 - Stellungnahmen textlich identisch)