

Begründung:

Für das gesamte Gelände der ehemaligen Karl-von-Müller-Kaserne hat der Rat der Stadt Emden in seiner Sitzung am 15.10.2007 die Aufstellung eines Bebauungsplans D 151 beschlossen. Das Areal soll in Abschnitten städtebaulich geordnet entwickelt werden.

Folgende Teilabschnitte (Übersicht siehe Anlage 1) wurden gebildet:

- D 151 Abschnitt II, Wohngebiet Geibelstraße (im Herbst 2012 in den Gremien).
- D 151 Abschnitte III und IV werden zu einem Bebauungsplan zusammen gelegt :
„D 151 Abschnitt III „Gewerbegebiet Emden Mitte und Photovoltaik-Freianlage“.
- D 155 Wohngebiet Peter-Rosegger-Straße / Am Sportpark.

Für den hier vorliegenden Bebauungsplan D 155 hat der VA am 20.02.12 den Aufstellungsbeschluss unter Anwendung des § 13a BauGB gefasst. Im Zuge der Planung hat sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geändert. Eine Fläche der Stadtwerke Emden sowie ein Regenrückhaltebecken liegen nunmehr innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans. Somit ist der Aufstellungsbeschluss aufzuheben und auf Grundlage des neuen Geltungsbereichs neu zu fassen.

Da der Bebauungsplan der Nachverdichtung von Flächen dient und es sich dabei um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet. Dabei entfällt die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 1 BauGB (Behördenbeteiligung, Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange) kann abgesehen werden (Stadium I). Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2. und 3. auf drei Wochen verkürzt durchgeführt (Stadium II).

Vorgesehene Entwicklung innerhalb des Plangebiets (siehe Anlagen 2 und 3)

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Verlängerung der Peter-Rosegger-Straße. Eine Fuß-Radwegeverbindung verläuft über die südlich angrenzende geplante Grünfläche in das geplante Wohngebiet im II. Abschnitt des B-Plans D 151. Die nördlich des Baugebiets vorhandene Fläche der Stadtwerke ist über die verlängerte Peter-Rosegger-Straße und einen durchgehenden Stichweg in nördliche Richtung erreichbar.

Im Zuge der Bebauungsplanverfahren wurde für den gesamten Entwicklungsbereich ein schalltechnischer Untersuchungsbericht erarbeitet.

Im Norden soll dieses Plangebiet durch einen Lärmschutzwall entlang der auf das Kasernengelände verlängerten Gorch-Fock-Straße begrenzt werden. Der Lärmschutzwall gehört zu den Privatgrundstücken.

Das Plangebiet wird insgesamt als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Ca. 32 Wohnbaugrundstücke können im Plangebiet erschlossen werden. Die Festsetzungen ermöglichen die Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern, in einem östlichen Teil des Baugebiets sind auch Reihenhäuser zulässig.

Die Ausführung der Erschließung wird in einem Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Emden und dem Investor geregelt. Der Erschließungsvertrag ist parallel zum Bebauungsplanverfahren entwickelt worden und wird in gleicher Sitzung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans

Der Bebauungsplan D 155 (Wohngebiet Peter-Rosegger Straße) wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Es ist zulässig, die Darstellungen des Flächennutzungsplans in diesen Fällen nach Abschluss der Bebauungsplanverfahren anzupassen.

Im Geltungsbereich des B-Plans D 155 (Wohngebiet Peter-Rosegger-Straße) stellt der derzeit rechtswirksame FNP Grünfläche dar. Nach Abschluss des im beschleunigten Verfahren durchzuführenden Bebauungsplans D 155 wird der FNP dem Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 angepasst und wird dann im entsprechenden Bereich W (Wohnbauflächen) darstellen.

Weiteres Vorgehen zur Entwicklung des ehemaligen Kasernengeländes

Der Planentwurf und die Entwurfsbegründung des Bebauungsplans „D 155 Peter-Rosegger-Straße / Am Sportpark“ soll im Juli / August 2012 gemäß § 13(2) 2. BauGB verkürzt auf drei Wochen öffentlich ausgelegt werden. Gleichzeitig soll die Behördenbeteiligung gemäß § 13(2) 3. BauGB auf drei Wochen verkürzt erfolgen.

Der Planentwurf und die Entwurfsbegründung des Bebauungsplans D 151 Abschnitt III „Gewerbegebiet Emden Mitte und Photovoltaik-Freianlage“ sowie der Entwurf der 64. Änderung des Flächennutzungsplans sollen ebenfalls im Juli / August öffentlich ausgelegt werden. Jedoch wird die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB für die Dauer von vier Wochen erfolgen.

Der schalltechnische Untersuchungsbericht ist Bestandteil der Auslegungsunterlagen.

Vorgesehen ist, die Bauleitplanung im September 2012 dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt, im Oktober 2012 dem VA und dem Rat zur Fassung der Satzungsbeschlüsse (B-Pläne) und des Feststellungsbeschlusses (64. FNP Änd.) vorzulegen.

Der II. Abschnitt des Bebauungsplans D 151 (Wohngebiet Geibelstraße) ist noch nicht fertig gestellt und kann erst im Herbst 2012 den städtischen Gremien vorgelegt werden.

Auswirkungen auf den Demografieprozess:

Durch die Entwicklung des lange Zeit brachliegenden Kasernengeländes in Wohn- und Gewerbegrundstücke wird die Schaffung von Arbeitsplätzen gefördert und die Attraktivität Emdens als Standort zum Wohnen, Leben und Arbeiten gestärkt. Jungen Menschen aus Emden und Umgebung wird mit dieser Entwicklung ermöglicht, ihren Lebensmittelpunkt in Emden zu erhalten.

Anlagen:

- Anlage 1: Übersicht über die Bebauungsplanabschnitte
- Anlage 2: Planentwurf
- Anlage 3: Planentwurfsbegründung