

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 des Bebauungsplans D 151 beschlossen. Dem Beschluss lag die Absicht zugrunde, das Areal städtebaulich geordnet in Abschnitten zu entwickeln. Mittlerweile sind die Bebauungspläne für die Abschnitte I bis III und damit für den überwiegenden Teil der Gesamtfläche des Kasernengeländes rechtskräftig (Übersicht siehe Anlage 1). Für den I. Abschnitt „Block Ostfriesland“ liegt die Rechtskraft seit dem 02.10.2009 vor.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans D 151, I. Abschnitt soll ausschließlich für den Bereich des Gebäudes „Block Ostfriesland“ die bestehende Festsetzung als Mischgebiet (MI) in eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) geändert werden. Außerdem werden die erforderlichen Stellplatzflächen festgesetzt. Damit reagieren die Investoren, die das unter Denkmalschutz stehende Gebäude erworben haben und sanieren möchten, auf die Nachfragesituation in Emden. Die größten Vermarktungschancen werden darin gesehen, in dem Gebäude nach der Sanierung preiswerten Wohnraum anzubieten. Entsprechend sehen die Planungen insgesamt ca. 60 neue Wohneinheiten mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen vor. Da eine ausschließliche Wohnnutzung der festgesetzten MI-Nutzung widerspricht, soll der Bebauungsplan geändert werden.

Der Bebauungsplan D 151 I. Abschnitt, 1. Änderung liegt nördlich der Geibelstraße und östlich der Auricher Straße. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 6350 m² und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der im Süden an die Gerhart-Hauptmann-Straße angrenzenden Flurstücke 71/15, 71/14, 71/19 und teilweise 71/16 (Gerhart-Hauptmann-Straße 2, 4, 6, 8 und 10)
- im Osten durch die westliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 5/17 (Gerhart-Hauptmann-Straße 10) und deren südliche Verlängerung sowie durch eine gedachte Linie in einem Abstand von etwa 120 m parallel zur östlichen Begrenzungslinie der Auricher Straße,
- im Westen durch die östliche Begrenzungslinie der Auricher Straße sowie durch die östliche Begrenzungslinie der Flurstücke 5/11 und 5/13 (Auricher Straße 90 und 92)
- im Süden durch die nördliche Begrenzungslinie der Flurstücke 5/8 und 5/11 (Auricher Straße 94, Zoll) sowie durch eine gedachte Linie im Abstand von ca. 85 m parallel zur nördlichen Begrenzungslinie der Geibelstraße.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bauleitplans ist zudem in der Anlage 2 zu dieser Vorlage eindeutig dargestellt.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB (Stadium I)

Da der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient und es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, bei der ein bereits bestehendes, ehemals militärisch genutztes Gebäude einer Nachnutzung zugeführt werden soll, 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.

Vorgesehene Entwicklung innerhalb des Plangebiets (siehe Bebauungsplanentwurf, Anlage 2)

Die verkehrliche Erschließung des Blocks Ostfriesland erfolgt über die Geibelstraße und die davon nördlich abzweigende Hauptzufahrt zum Kasernengelände. Parkplätze für die zukünftigen Bewohner sind im Randbereich der dem Gebäude im Süden vorgelagerten Scherrasenfläche vorgesehen. Über bereits im B-Plan D 151, I. Abschnitt festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, die durch die 1. Änderung nicht berührt werden, ist die Erschließung der Parkplätze sowie der weiteren, umliegenden Grundstücke gesichert.

Mit dem Bau- und Entsorgungsbetrieb der Stadt Emden (BEE) wurde abgestimmt, dass ein Anschluss der Schmutzwasserleitung über die Auricher Straße erfolgen kann.

Für die Regenentwässerung ist zu klären, ob ein Anschluss an die Auricher Straße möglich ist oder an die Geibelstraße angeschlossen werden muss.

Der Bereich des Blocks Ostfriesland wird durch die Änderung des Bebauungsplans als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im Bereich der Auricher Straße sind für Wohnnutzungen in Abhängigkeit von den im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereichen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans D 151, I. Abschnitt 1. Änderung stellt der rechtswirksame FNP gemischte Bauflächen (M) dar. Nach Abschluss des im beschleunigten Verfahren durchzuführenden Bebauungsplanverfahrens wird der FNP den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend angepasst (Allgemeines Wohngebiet WA; § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB).

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 oder neu auszubilden.

Anlagen:

- Anlage 1: Übersicht B-Pläne Kasernengelände
- Anlage 2: Geltungsbereich D 151, I. Abschnitt, 1. Änderung
- Anlage 3: Entwurf Planzeichnung
- Anlage 4: Entwurfsbegründung
- Anlage 5: Schalltechnisches Gutachten ITAP (mit Ergänzung)
- Anlage 6: Schalltechnisches Gutachten plankontor