



**Begründung:**

Anlass für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans D 47 A ist die Absicht der Stadt Emden, eine Teilfläche im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans D 47 A, südlich des Nahversorgungszentrums „Alte Molkerei“ und nördlich der Straße „Fuchsgang“, städtebaulich neu zu strukturieren.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans D 47 A, 2. Änderung liegt an der Auricher Straße und umfasst eine ca. 1700 m<sup>2</sup> große Fläche im Bereich südlich des Nahversorgungszentrums „Alte Molkerei“.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch das Gewerbegebiet Nahversorgungszentrum „Alte Molkerei“,  
Im Osten: durch die Auricher Straße,  
Im Süden: durch die Straße Fuchsgang,  
Im Westen: durch das Hinter Tief.

Auslösender Faktor für die Planungen ist die Absicht eines Investors zur Errichtung eines städtebaulich anspruchsvollen mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses. Der Änderungsbe-  
reich ist derzeit mit abgängigen Gebäuden eines ehemaligen Arzneimittelbetriebs bebaut. Auf  
den unbebauten Grundstücksflächen befinden sich unstrukturierte Ruderalgebüsche / Sied-  
lungsgehölze und Schotterflächen.

Die neue Bebauung übernimmt in diesem Kontext eine Vermittlerrolle zwischen dem nördlichen  
Fachmarktzentrum und der südlich gelegenen Ein- und Zweifamilienhausbebauung.

Durch die Planung erfolgt eine Nachverdichtung, so dass der Forderung des § 1a BauGB nach  
einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nachgekommen wird und  
der Zersiedelung freier Landschaftsflächen entgegengewirkt wird. Die neu entstehenden Woh-  
nungen sollen barrierefrei gestaltet werden, um angemessen auf demografische Verände-  
rungsprozesse zu reagieren.

Das gesamte Bebauungsplangebiet – einschließlich eines vorhandenen Gebäudes an der Auri-  
cher Straße - wird als Fläche für Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Innerhalb  
der überbaubaren Fläche ermöglicht der Bebauungsplan ein zweigeschossiges Gebäude mit  
einem Dachgeschoss. Im Erdgeschoss sind eine gewerbliche Nutzung sowie eine Wohnung  
geplant. Im Obergeschoss und im Dachgeschoss sind ebenfalls Wohnungen geplant, so dass  
im Gebäude insgesamt 6 Wohneinheiten entstehen.

Auf der Grundlage eines erstellten Schallschutzgutachtens sind im Bebauungsplangebiet Lärm-  
pegelbereiche festgesetzt, in denen erforderliche Schalldämmmaße für Wohn- und Schlafräume  
festgelegt sind.

**Auswirkungen auf den Demografieprozess:**

Durch die Planungen erfolgt eine Nachverdichtung der derzeit ungenutzten Fläche im Ortsteil Barenburg. Die Brachfläche wird reaktiviert, das Grundstück wird wieder nutzbar gemacht und bietet Wohnen in ansprechender Lage. Das Projekt trägt zur nachhaltigen Entwicklung Emdens und der Verbesserung der Lebensbedingungen in Emden bei, so dass so mittelbar Wirkungen auf den demografischen Prozess entstehen.

**Anlagen:**

- Anlage 1: Planzeichnung
- Anlage 2: Gestaltungsplan
- Anlage 3: Textliche Festsetzungen
- Anlage 4: Begründung
- Anlage 5: Schallschutzgutachten