



### Begründung:

Entsprechend dem Stadtentwicklungskonzept Wohnen der Stadt Emden (2013) ist die Stärkung der Wohnfunktion für die Innenstadt von zentraler Bedeutung, da eine Bindung der Kaufkraft für den Einzelhandel sowie eine Auslastung anderer Dienstleistungen und Einrichtungen gefördert wird. Eine stabile Bewohnerschaft im Stadtzentrum wirkt einem einsetzenden Leerstand entgegen und ist daher Bestandteil zur Sicherung der Innenstadtfunktion.

Zukünftig ist davon auszugehen, dass in der Innenstadt insbesondere kleinere Haushaltsgrößen (junge Alleinstehende, Paare, ältere Haushalte nach der Familienphase) nachgefragt werden. Vor diesem Hintergrund sollen einerseits Qualitätsmängel im Wohnungsbestand beseitigt werden und andererseits entsprechend der Nachfrage neue Wohnräume bereitgestellt werden.

Entsprechend dieser städtebaulichen Zielsetzung wird mit der vorliegenden Planung eines Emdener Investors (sh. Anlage 5) für einen innerstädtischen Bereich die Möglichkeit der Nachverdichtung durch ein mehrgeschossiges Wohngebäude im Eckbereich der drei Straße geschaffen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB. Das bedeutet, dass bauliche Vorhaben zulässig sind, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Aufgrund der sich daraus ergebenden Einschränkungen der Grundstücksausnutzung ist eine Nachverdichtung nicht umsetzbar, wonach zur Realisierung eines Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

### Umgebung und Erschließung

Innerhalb des Plangebietes bestehen eine Wohnnutzung sowie „nicht-störendes Gewerbe“ in Form von Gästebeherbergung und Einzelhandel. Neben einer für diesen Bereich charakteristischen dichten, mehrgeschossigen, städtischen Bebauung wird die Umgebung weiterhin durch den öffentlichen Park „Schwanenteich“, welcher nördlich des Plangebiets liegt, geprägt.

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Courbierestraße, Jahnstraße und die Straße Am Herrentor. Weitere Erschließungs- und Straßenbaumaßnahmen sind nicht erforderlich.

### Festsetzungen

Entsprechend der Bestandssituation, mit einer Wohnnutzung sowie nicht-störendem Gewerbe, erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO. Für den nördlichen Teilbereich des räumlichen Geltungsbereiches gilt für die Bebauung der Grundstücke eine Grundflächenzahl (GRZ) 0,65. Diese Überschreitung der Grenzwerte ist gem. § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen grundsätzlich möglich. Die Überschreitung der zulässigen Obergrenze erfolgt aus folgenden städtebaulichen Gründen:

- Eine zukünftige Bebauung befindet sich im bereits dicht bebauten und weitestgehend versiegelten Bereich der Emdener Innenstadt. Bereits heute sind die nördlichen Grundstücksflächen überwiegend versiegelt.
- Der erhöhte Wert der festgesetzten Grundflächenzahl orientiert sich an der Zielstellung, eine der umgebenden Bestandsbebauung entsprechende, innerstädtische und verdichtete Bebauung zu ermöglichen. Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich daher am bestehenden Gebäudebestand in diesem Bereich. Bereits zum heutigen Zeitpunkt ist der nördliche Teilbereich durch Grundflächenzahlen von 0,53 bis 0,91 gekennzeichnet. Diese bestehenden Ausnutzungsziffern werden mit der angestrebten Festsetzung (GRZ

von 0,65) teilweise deutlich unterschritten, wonach keine Verschlechterung der Bestandssituation eintritt.

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden durch die Überschreitung der Obergrenzen der Grundflächenzahl ebenfalls nicht beeinträchtigt. Die Einhaltung der Grenzabstände im Sinne der Nds. Bauordnung gewährleistet eine ausreichende Belichtung und Belüftung. Zudem sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.
- Die verkehrlichen Anforderungen stehen der angestrebten Dichte ebenfalls nicht entgegen. Die Erschließung des Plangebietes ist durch die bestehenden Straßen gesichert.

Sonstige, bislang bekannte öffentliche Belange stehen der Konzeption des Plangebietes nicht entgegen. Insgesamt entsprechen die Festsetzungen dieses Bebauungsplans damit den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse.

Entsprechend der Bestandssituation und der geplanten Nachverdichtung in diesem Bereich wird im südlichen Teil des Allgemeinen Wohngebietes eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

#### Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich. Die zulässige Grundfläche beträgt deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>. Daher wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

#### Auswirkungen auf den Demografieprozess:

Im Hinblick auf die demografische Entwicklung stellt die Realisierung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes bzw. die Nutzung von Baulandreserven des Innenstadtbereiches eine bedarfsgerechte Erweiterung des Wohnraumangebots in Emden dar.

#### Anlagen:

- |           |                                                                             |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Anlage 1  | Geltungsbereich des Bebauungsplans D 163 „Courbierestraße/Jahnstraße“       |
| Anlage 2: | Entwurf des Bebauungsplans D 163 „Courbierestraße/Jahnstraße“               |
| Anlage 3: | Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan D 163 „Courbierestraße/Jahnstraße“ |
| Anlage 4: | Artenschutzrechtliche Betrachtung                                           |
| Anlage 5: | Vorentwurf Bauvorhaben                                                      |