

Zukünftig ist davon auszugehen, dass in der Innenstadt insbesondere kleinere Haushaltsgößen (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 für einen innerstädtischen Bereich die Möglichkeit einer Nachverdichtung mit einer großzügigeren Grundstücksausnutzung 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.

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) von 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 gewährleisten 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.

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

Bauleitplanverfahren, Verfahrensschritte:

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich. Die zulässige Grundfläche beträgt deutlich unter 20.000 m². Daher wurde der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Plans im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) fand durch eine öffentliche Auslegung vom 06.03.2019 bis zum 12.04.2019 statt.

In der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.03.2019 bis zum 12.04.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, zur Äußerung aufgefordert.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind 27 Stellungnahmen eingegangen. Davon enthielten 18 Stellungnahmen keine Anmerkungen oder Hinweise zur Planung, 9 Stellungnahmen enthielten Anmerkungen oder Hinweise, die in die Abwägung eingeflossen sind.

Eine detaillierte Zusammenfassung der Stellungnahmen und der dazugehörigen Abwägungsvorschläge ist Anlage 5 zu entnehmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans D 163 wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Straße „Am Herrentor“ (südliche Straßenbegrenzungslinie)

Im Osten durch die Verkehrsfläche der „Jahnstraße“ (westliche Straßenbegrenzungslinie)

Im Süden durch die direkt angrenzende private Grundstücksfläche

Im Westen durch die „Courbierestraße“ (östliche Straßenbegrenzungslinie)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zudem in Anlage 1 dargestellt.

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: Planzeichnung des Bebauungsplans D 163 „Courbierestraße/Jahnstraße“
- Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan D 163 „Courbierestraße/Jahnstraße“
- Anlage 4: Artenschutzrechtliche Betrachtung
- Anlage 5: Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge