



**Begründung:****Anlass der Planung und aktuelle planungsrechtliche Situation**

Die Firma Alberding & Hamann GmbH & Co. KG, Krummhörn hat einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB eingereicht (siehe Anlage 2). Das Vorhabengebiet stellt sich aktuell als Baulücke dar, die als PKW Stellplatz genutzt wird. Es wird im Norden durch die Abdenastraße und im Süden durch die Straße Mühlenwarf sowie im Westen und Osten durch benachbarte Bebauung eingegrenzt (siehe Anlage 1). Zudem liegt das Vorhabengebiet im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan A 018, 1. Änderung.

Vom Vorhabenträger wird beabsichtigt, auf dieser Fläche ein vierstöckiges Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheit im Erdgeschoss zu errichten (siehe Anlage 3). Es sollen insgesamt bis zu acht Wohneinheiten entstehen. Für die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss ist die Einrichtung eines Friseursalons vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze sollen im rückwärtigen Bereich des Grundstückes hergestellt werden.

Der Bebauungsplan A 018, 1. Änderung setzt an dieser Stelle ein allgemeines Wohngebiet fest, in dessen Rahmen die Errichtung eines Wohn- und Gewerbegebäudes grundsätzlich zulässig wäre. Jedoch wird durch die getroffene Festsetzung der Geschossflächenzahl eine sinnvolle Ausnutzung der Baufläche für den Vorhabenträger stark eingeschränkt. Daher ist für die Umsetzung des geplanten Vorhabens ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Aufhebung der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans erforderlich. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist dagegen nicht notwendig, da dieser an der betreffenden Stelle bereits eine Wohnbaufläche darstellt.

**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> und das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht einer Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Daher wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

**Weiteres Vorgehen**

Die Planung wird durch den Vorhabenträger bzw. dessen Planungsbüros weiter ausgearbeitet und konkretisiert. Gleichzeitig werden die erforderlichen Gutachten zur Bewertung der voraussichtlich zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf Mensch und Umwelt erstellt. Nach Einarbeitung der gutachtlichen Stellungnahmen wird ein Entwurf der Bauleitplanung mit Angabe der detaillierten zukünftigen Festsetzungen ausgearbeitet.

**Auswirkungen auf den Demografieprozess:**

Im Hinblick auf die demografische Entwicklung stellt die vorgesehene Errichtung eines neuen Wohn- und Gewerbegebäudes eine bedarfsgerechte Erweiterung des Wohnraumangebots in zentraler Lage der Emdener Innenstadt dar.

**Anlagen:**

- Anlage 1 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans A 035 Mehrfamilienhaus Abdenastraße
- Anlage 2 Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens
- Anlage 3 Perspektiven Mehrfamilienhaus (Entwurf)