



**Begründung:**

Mit Beschluss vom 16.09.2019 (Vorlage 17/1197) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Emden die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans D 91 „westlicher Gatjebogen“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 2 Absatz 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen. In der Zwischenzeit sind die Planungen soweit fortgeschritten, dass nun gemäß vorliegender Beschlussvorlage über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und über die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB beschlossen werden kann.

Anlass der 6. Änderung des Bebauungsplans D 91 ist die Mobilisierung von Baulandreserven um eine Baulandentwicklung innerhalb des Autobahnringes zu ermöglichen. Entsprechend den bestehenden Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan, wird eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich ausgeschlossen. Mit der angestrebten Mobilisierung von Wohnbauland wird der Wohnflächennachfrage und der Eigenheimbildung in der Stadt Emden entsprochen. Die geplanten Wohnbauflächen stellen eine Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur dar. Das Plangebiet ist bereits zweiseitig von einer Bebauung umgeben, wodurch eine Auffüllung dieser Fläche städtebaulich sinnvoll ist.

Der Änderungsbereich umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. D 91 mit einer Fläche von 23.150 m<sup>2</sup> und wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch private Grundstücksflächen

und Osten: durch bestehende private Grundstücksflächen entlang des Gatjebogen, bzw. Westerbalje

im Süden: durch Grünflächen entlang der Larrelter Straße L2

im Westen: durch ungenutzte Grünflächen

Der Geltungsbereich ist zudem in Anlage 1 dargestellt.

**Umgebung und Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Möwensteert, diese wird um eine weitere Anliegerstraße für die innere Erschließung des Plangebiets ergänzt. Ausgehend von der Straße Möwensteert wird der Geltungsbereich über die Constantiastraße an die Larrelter Straße (L2) angebunden und von dort an die Bundesautobahn A 31 und dadurch an den überörtlichen Verkehr angebunden. Vom Gatjebogen aus durchquert ein öffentlicher Rad- und Fußweg das Plangebiet.

Während der Bauphase wird das Plangebiet über die Larrelter Straße erschlossen; dafür wird ein Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Emden und dem Vorhabenträger geschlossen. Diese Baustraße wird im Bebauungsplan als aufschiebend bedingtes Baurecht gem. § 9 Absatz 2 BauGB für die Dauer von drei Jahren ab Bekanntmachung der Satzung festgesetzt. Nach Ablauf des temporären Baurechtes wird die Baustraße zu einem Fuß- und Radweg zurückgebaut.

**Festsetzungen**

Durch die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung soll vor allem der Umfang der Bebauung eingeschränkt bzw. bestimmt werden, sodass sich das Plangebiet im Rahmen der Arrondierung

in die bestehende bauliche Umgebung einpassen kann und den Charakter eines Siedlungsgebiets in abweichender Bauweise erhält.

Mit der vorliegenden Planung wird eine weitere bauliche Ausnutzung des Gebietes ermöglicht. Entsprechend der Gebietsprägung wird innerhalb des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Gem. § 1 Absatz 6 der Baunutzungsverordnung wird festgesetzt, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) folgende Ausnahmen des § 4 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Weiterhin wird ein Schutzstreifen der Hochspannungsleitung zeichnerisch festgesetzt.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes gilt für die Bebauung der Grundstücke die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Eine maximale Firsthöhe von 9,5 bzw. 12,5 m wird festgesetzt.

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

Auf rechtlicher Grundlage des § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Aufgrund der innerörtlichen Lage und den geplanten Maßnahmen zur Wiedernutzbarmachung von Flächen und zur Nachverdichtung sind die Grundsätze für eine Innenentwicklung sowie die weiteren Kriterien für das beschleunigte Verfahren gegeben. Die für die vorliegende Planung erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans hin zu einem Wohngebiet wird im Wege der Berichtigung angepasst.

#### Auswirkungen auf den Demografieprozess:

Im Hinblick auf die demografische Entwicklung stellt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) bzw. die Nutzung von Baulandreserven des Innenstadtbereiches eine bedarfsgerechte Erweiterung des Wohnraumangebots in Emden dar.

#### Anlagen:

- |           |  |
|-----------|--|
| Anlage 1  | Geltungsbereich des Bebauungsplans D 91, 6. Änderung „westlicher Gatjebogen“       |
| Anlage 2: | Entwurf des Bebauungsplans D 91, 6. Änderung „westlicher Gatjebogen“               |
| Anlage 3: | Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan D 91, 6. Änderung „westlicher Gatjebogen“ |
| Anlage 4: | Schalltechnische Stellungnahme   |
| Anlage 5: | Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung   |
| Anlage 6: | Verkehrsuntersuchung   |
| Anlage 7: | Ergebniskarte der Kampfmittelauswertung  |
| Anlage 8: | Baugrundgutachten  |