

Begründung:

Im Stadtzentrum Emdens liegt eine Fläche, die von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst ist und der ihrer Lage entsprechend ein hohes Maß an baulicher Nutzbarkeit zugewiesen wurde. Dies wurde jedoch über mehrere Jahrzehnte nicht vollständig ausgenutzt. Nun ist ein Vorhabenträger mit dem Wunsch an die Stadt Emden herangetreten, mit der Errichtung eines weiteren Gebäudes die volle bauliche Ausnutzung herzustellen. Das geplante Vorhaben entspricht jedoch nicht den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans (B-Plan).

Die Stadt Emden ist als Träger der Bauleitplanung bestrebt, im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben Potenziale der Innenentwicklung zu erschließen. Da es sich um eine Fläche im zentralen Siedlungsbereich handelt, sollen gerade hier dauerhafte Baulücken und Nutzungsbrachen vermieden werden. Dies hat für die Erhaltung und Fortentwicklung Emdens und seiner Funktion als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen große Bedeutung. Zudem wird so den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und dem Ziel einer breiten Eigentumsbildung entsprochen.

Umgebung und Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung liegt zentral im Stadtgebiet Emdens zwischen der K 39 „Abdenastraße“ im Norden und der Straße „Mühlenwarf“ im Süden. Er ist rund 700 m² groß und umfasst in der Flur 22 der Gemarkung Emden die Flurstücke 32/6 vollständig und 32/7 teilweise. Im Vorfeld der Planaufstellung wurde ein Verfahren zur Grundstücksneuteilung eingeleitet.

Das Plangebiet wird gegenwärtig über die K 39 „Abdenastraße“ erschlossen. Diese führt nach Westen zum Ortsteil Larrelt, nach Osten und dann nach Norden ist über die K 39 „Agterum“ und die „Neutorstraße“/„Auricher Straße“ der Autobahnring der A 31 erreichbar.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans A 035 wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die Abdenastraße

Im Osten: durch die private Wohnbebauung Abdenastraße 1 auf dem Flurstück 32/7, Flur 22, Gemarkung Emden

Im Süden: durch die Straße Mühlenwarf

Im Westen: durch die private Wohnbebauung Abdenastraße 4 auf dem Flurstück 32/5, Flur 22, Gemarkung Emden

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

Emissionen/Immissionen

Hauptimmissionsquelle für das Plangebiet ist der Kraftverkehr auf der K 39 „Abdenastraße“. Da bereits im Vorfeld der Planaufstellung klar wurde, dass Maßnahmen zum Schallschutz in die Planung implementiert werden müssen, wurde ein schalltechnisches Gutachten eingeholt.

Weitere immissionsschutzrechtlich relevante Immissionen werden durch die Nutzungen in der Umgebung nicht erzeugt.

Festsetzungen

Für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Stadt gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht an den Katalog der Festsetzungen nach § 9 BauGB bzw. nach dem Katalog der BauNVO gebunden. Im vorliegenden Fall wurde jedoch ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO allgemein festgesetzt, da es so möglich ist, ohne erneutes Verfahren auf sich möglicherweise ergebende Änderungen beim Vorhaben reagieren zu können. Hierfür wäre dann nur eine Änderung des Durchführungsvertrages (und des Vorhaben- und Erschließungsplans) erforderlich, ohne ein erneutes Planverfahren beginnen zu müssen. Diese gewählte Vorgehensweise ist im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die an sich ändernde Gegebenheiten flexibel angepasst werden kann.

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

Die Stadt kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag). Die Beschlussfassung über den Durchführungsvertrag erfolgt mittels separater Beschlussvorlage (Vergl. Vorlage 17/1801/1).

Auf rechtlicher Grundlage des § 13a BauGB kann weiterhin 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.

Bauleitplanverfahren, Verfahrensschritte:

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Plans im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) fand durch eine öffentliche Auslegung vom 29.03.2021 bis zum 30.04.2021 statt.

In der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.03.2021 bis zum 30.04.2021 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 43 Stellungnahmen eingegangen. Davon enthielten 15 Stellungnahmen keine Anmerkungen oder Hinweise zur Planung, 28 Stellungnahmen enthielten Anmerkungen oder Hinweise, die zur Kenntnis genommen wurden und zum Teil in die Abwägung eingeflossen sind.

Eine detaillierte Zusammenfassung der Stellungnahmen und der dazugehörigen Abwägungsvorschläge ist Anlage 4 zu entnehmen.

Auswirkungen auf den Demografieprozess:

Im Hinblick auf die demografische Entwicklung stellt die Nutzung von Baulandreserven eine bedarfsgerechte Erweiterung des Wohnraumangebots in Emden dar.

Anlagen:

- Anlage 1 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans A 035 „Mehrfamilienhaus Abdenastraße“
- Anlage 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplans/ Vorhaben- u. Erschließungsplan A 035 „Mehrfamilienhaus Abdenastraße“
- Anlage 3: Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan A 035 „Mehrfamilienhaus Abdenastraße“
- Anlage 4: Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan A 035 „Mehrfamilienhaus Abdenastraße“
- Anlage 5: Schalltechnische Stellungnahme
- Anlage 6: geotechnischer Bericht
- Anlage 7: orientierende Untersuchung auf sulfatsaure Böden
- Anlage 8: Ergebniskarte der Kampfmittelauswertung
- Anlage 9: Genehmigung zur Unterschreitung der Grenzabstände
- Anlage 10 Städtebaulicher Vertrag