



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

Die im Plangebiet verhängte Veränderungssperre Nr. 22 läuft im Oktober aus.

Im Bereich des Westcenters/Ubierstr. entspricht die Realnutzung in weiten Teilen nicht den Vorgaben der bestehenden Bebauungspläne, die vor allem Gewerbegebiet (GE) oder Industriegebiet (GI) festsetzen. Der Charakter eines Industrie- und Gewerbegebiets ist durch die existierenden Nutzungen in weiten Bereichen als deutlich überprägt einzustufen. Nach § 1 (3) BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Daher ist die Stadt Emden verpflichtet den Bebauungsplan anzupassen.

Ein erster Versuch, die Planung aufzunehmen und mit der zuvor genannten Veränderungssperre zu sichern, wurde bereits unternommen. Da jedoch der Standort Westcenter mittlerweile verkauft worden ist und die Entwicklung hier weiterhin offen ist, trotz anfänglich angestrebter Projektierung durch den Investor, ist dieses Verfahren mittlerweile zum Erliegen gekommen.

Das ursprüngliche Bauleitplanverfahren soll daher gesplittet werden. Für Abschnitt III soll die Planung wiederaufgenommen werden. Ziel ist es hier eine Umwandlung in ein Urbanes Gebiet gem. § 6a BauN-VO vorzunehmen. Aufgrund der Lärmvorbelastung ist es ggf. erforderlich einen nördlichen Teilbereich als ein eingeschränktes Gewerbegebiet auszuweisen.

Durch die anvisierte Bauleitplanung soll auch zukünftig eine Entwicklung von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches ermöglicht sowie die dort gewachsene Bebauungsstruktur gesichert werden.

**Auswirkungen auf den Demografieprozess:**

Es werden keine Auswirkungen auf Demografieprozesse erwartet, da es hier um eine Überplanung eines bestehenden Standorts handelt

**Anlagen:**

Geltungsbereich des Bebauungsplans D 160, III. Abschnitt „Ubierstraße“