

Begründung:Anlass der Planung und aktuelle planungsrechtliche Situation

Das neue Plangebiet mit einer Flächengröße von ca. 21.000 m² verläuft östlich entlang des II. Polderweges im Stadtteil Constantia. Der Flächennutzungsplan der Stadt Emden setzt für das Plangebiet „Flächen für Bahnanlagen“ fest. Ebenso setzen die beiden derzeit für das Plangebiet rechtskräftigen Bebauungspläne D 57 und D 57, 1. Änderung „Flächen für Bahnanlagen“ bzw. „Bahnanlagen“ fest. Mit dieser Festsetzung wurde bei der Aufstellung der genannten Bebauungspläne das Ziel verfolgt, den angrenzenden Gewerbegrundstücken die Möglichkeit eines Gleisanschlusses zu bieten.

Obwohl die 1. Änderung des Bebauungsplans D 57 mit dem Ziel der Festsetzung der Bahnanlagen aus dem Jahr 1992 mittlerweile gut 30 Jahre zurückliegt, ist keine Nachfrage nach einer Bahnanbindung der vorhandenen Gewerbegrundstücke entstanden. Entsprechend stellt sich das Plangebiet aktuell als weitgehend ungenutztes Grünland dar.

Auf der anderen Seite entsteht immer mehr Nachfrage nach Gewerbegrundstücken, so dass bereits Interessenten für die neu auszuweisenden Gewerbegrundstücke bekannt sind. Um der Nachfrage nach Gewerbegrundstücken nachkommen zu können, soll daher nun das Bauleitplanverfahren für die 3. Änderung des Bebauungsplans D 57 mit dem Ziel der Festsetzung eines Gewerbegebietes eingeleitet werden.

Umgebung und Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes D 57, 3. Änderung „II. Polderweg“ umfasst eine Fläche von ca. 21.000 m² ha im Stadtteil Constantia. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch den II. Polderweg bzw. durch ein privates Grundstück im Besitz der Volkswagen AG,
- im Osten: durch ein privates Grundstück der Volkswagen AG bzw. den darauf verlaufenden Bahngleise,
- im Süden: durch ein privates Grundstück der Volkswagen AG,
- im Westen: durch den II. Polderweg.

Der genaue Geltungsbereich ist zudem in Anlage 1 dargestellt.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den II. Polderweg, welcher über die Larrelter Straße an die Bundesautobahn A 31 angebunden ist.

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich. Der gesamte Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine ca. 21.000 m² große Fläche. Da es jedoch beabsichtigt ist, die für Gewerbegebiete maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festzusetzen, ergibt sich rechnerisch eine Grundfläche von maximal 16.800 m². Die zulässige Grundfläche beträgt somit unter 20.000 m² 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.

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 einer gewerblichen Baufläche wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Weiteres Vorgehen

Die Planung wird 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:

Durch die Entwicklung der brachliegenden Fläche in Gewerbegrundstücke wird die Schaffung von Arbeitsplätzen gefördert und die Attraktivität Emdens als Standort zum Wohnen, Leben und Arbeiten gestärkt. Jungen Menschen aus Emden und Umgebung wird mit dieser Entwicklung ermöglicht, ihren Lebensmittelpunkt in Emden zu erhalten.

Anlagen:

Geltungsbereich des Bebauungsplans D 57, 3. Änderung „II. Polderweg“