



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

Durch die Aufnahme des Stadtteils „Port Arthur Transvaal / Südliche Ringstraße in das Sanierungsprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ hat sich im Bereich des ehemaligen Ültje-Geländes für die Stadt Emden die Möglichkeit eröffnet, die brachliegenden Flächen in unmittelbarer Nähe zur Emdener Innenstadt so zu verändern, dass sie zukünftig einer neuen Nutzung aus Wohnen, Nahversorgung und weiteren ergänzenden Nutzungen zugeführt werden können.

Von der positiven Entwicklung des Ültje-Geländes sollen auch die umliegenden Flächen profitieren. Im gesamten Bereich zwischen Ültje und dem Binnenhafen soll ein hochwertiger Wohnstandort mit ergänzenden wohnverträglichen gewerblichen und dienstleistungsorientierten Nutzungen geschaffen werden um dadurch die Attraktivität des Standortes zu stärken.

Mit der vorliegenden Planung wird die Möglichkeit geschaffen eine Neuordnung der Grundstücksflächen zwischen der Nesserlander Straße, der Dodo-Wildvang-Straße und der Küstenbahnstraße zu erzielen um somit die oben genannte städtebauliche Zielsetzung zu verfolgen. Im Rahmen der Planung werden bestehende Wohngebäude aufgegeben und zukünftig durch neue Wohngebäude in einer geschlossenen Bauweise an die Bestandsgebäude ersetzt.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt befindet sich das Plangebiet teilweise innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplans D 77 I. Abschnitt, der für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. In diesem Rahmen wäre die Errichtung der neuen Wohngebäude grundsätzlich zulässig. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht aus heutiger Sicht jedoch nicht einer sinnvollen Nachverdichtung. Eine Erhöhung der zulässigen Grundstücksausnutzung ist daher erforderlich. Für die Umsetzung des geplanten Vorhabens ist ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13a BauGB mit Aufhebung der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans notwendig.

Übergeordnete Vorgaben

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der vorliegende Bebauungsplan D 167, III. Abschnitt Teilbereich A „Wohnbebauung Nesserlander Straße“ aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Stadt Emden wird das Plangebiet als Gemischte Baufläche dargestellt. Künftig soll im Bebauungsplan die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes erfolgen.

Trotz der Abweichung vom gültigen Flächennutzungsplan ist eine Planänderung nicht erforderlich. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird die Änderung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ermöglicht, bevor der Flächennutzungsplan geändert wurde. Da es sich im vorliegenden Fall um die Änderung eines Bebauungsplanes im Sinne der Innenentwicklung handelt, ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Die Stadt Emden wird zeitgleich mit der Bebauungsplanänderung eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes durchführen.

Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Nesserlander Straße. Entsprechend der Gebietsprägung ist die Erschließungsstraße ausreichend dimensioniert. Da es sich bei der vorliegenden Planung um die Neuordnung in einer bestehenden Ortslage handelt, sind alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen bereits in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Festsetzungen

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung erfolgt mit der Bauleitplanung D 167, III. Abschnitt Teilbereich A „Wohnbebauung Nesserlander Straße“ die planungsrechtliche Absiche-

zung einer konfliktfreien Neuordnung, bestehend aus einer Wohnnutzung. Demgemäß wird der räumliche Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur weiteren Absicherung des Allgemeinen Wohngebietes wird die folgende Textliche Festsetzung aufgenommen: In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

#### Weitere Schritte

Durch die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden werden Stellungnahmen eingeholt, die zu einer Veränderung des Vorentwurfs führen können. Parallel zur Fortführung des Bauleitplanverfahrens sollen weitere Gutachten eingeholt und Planungsaufträge vergeben werden.

#### **Auswirkungen auf den Demografieprozess:**

Im Hinblick auf die demografische Entwicklung stellt die vorgesehene Errichtung neuer Wohngebäude eine bedarfsgerechte Erweiterung des Wohnraumangebots im Stadtteil Port Arthur Transvaal dar.

#### **Anlagen:**

- Anlage 1: Geltungsbereich
- Anlage 2: Vorentwurf B-Plan D 167, III. Abschnitt Teilbereich A
- Anlage 3: Entwurf Begründung B-Plan D 167, III. Abschnitt Teilbereich A
- Anlage 4: Kampfmittelvorerkundung
- Anlage 5: Ergebniskarte Kampfmittel