



**Begründung:**

Der Bebauungsplan D 151, IV. Abschnitt „Baugebiet Kaserne Mitte“ umfasst den letzten größeren unbebauten Bereich auf dem Gelände der ehemaligen Karl-von-Müller-Kaserne im Stadtteil Barenburg. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 16.500 m<sup>2</sup> und umfasst die Flurstücke 5/133 und 5/147 der Flur 6 der Gemarkung Emden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch:

im Norden	das Gelände der Freiwilligen Feuerwehr,
im Osten	das Wohngebiet Peter-Rosegger-Straße,
im Süden	die Käthe-Kollwitz-Straße und die Fuß- und Radewegeverbindung; Gelände Kaserne und Peter-Rosegger-Straße,
im Westen	die Adalbert-Stifter-Straße.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Anlage 1 dieser Vorlage zeichnerisch eindeutig dargestellt.

Aktuell liegt das Plangebiet im südöstlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans D 151, III. Abschnitt „Gewerbegebiet Emden Mitte und Photovoltaik-Freianlage“. Es werden gewerbliche Bauflächen, Wasserflächen für die Entwässerung sowie ein Lärmschutzwall festgesetzt. Aufgrund der aktuell hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen haben sich die Planungsabsichten der Flächeneigentümerin jedoch dahingehend geändert, dass in diesem Bereich nunmehr Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen entwickelt werden sollen, die Anlass der vorliegenden Planaufstellung sind.

Der Entwurf des Bebauungsplans (Anlage 2) sieht im südlichen Bereich ein allgemeines Wohngebiet vor. Hier sollen Mehrfamilienhäuser vergleichbar mit den südlich anschließenden verkleinerten Stadtvillen entstehen. Zur Freiwilligen Feuerwehr bzw. dem anschließenden Gewerbegebiet hin wird ein Mischgebiet festgesetzt, um einen städtebaulichen Übergang von Wohn- zu Gewerbebebauung vorzusehen. Auch in der Höhenentwicklung spiegelt sich dieser Übergang wieder.

Die Entwicklung innenstadtnaher verdichteter Wohnbebauung folgt den Zielen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, indem Flächeninanspruchnahme durch bauliche Dichte minimiert wird und kurze Verkehrswege ermöglicht werden. Ergänzend wurden textliche Festsetzungen zur Solarenergienutzung und Gründächern aufgenommen. Über den städtebaulichen Vertrag wird die Verpflichtung aufgenommen, mindestens 20 % der entstehenden Wohneinheiten als geförderten Wohnraum zu planen.

In der schalltechnischen Untersuchung (Anlage 4) hat sich gezeigt, dass sich der Lärm aus dem angrenzenden Gewerbegebiet und verursacht durch die Feuerwehr überwiegend nicht nachteilig auf die geplanten Nutzungen auswirkt. Jedoch führen die nächtlichen Alarmeinsätze der Freiwilligen Feuerwehr zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm im Plangebiet. Daher wurde als Lärmschutzmaßnahme im Sinne des vorsorgenden Immissionsschutzes eine 3,5 Meter hohe Lärmschutzwand zum Gelände der Feuerwehr zur Lärminderung festgesetzt. Die TA Lärm erlaubt darüber hinaus nach Abschnitt 7.1 eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte soweit es zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung erforderlich ist. Der Einsatz von Martinshörnern ist in der Rechtsprechung

ohnehin als sozialadäquater Lärm anerkannt, der hinzunehmen ist, und erfolgt zumeist nicht direkt bei Abfahrt, sondern erst bei potentiellen Gefahrenstellen. In der vorliegenden Planung werden die prognostizierten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in der Abwägung in Kauf genommen, da das Interesse an der Schaffung von innenstadtnahem Wohnraum überwiegt.

Zum jetzigen Zeitpunkt konnten noch nicht alle erforderlichen Bodenuntersuchungen abschließend durchgeführt werden (siehe Empfehlungen Anlage 7). Es wurde jedoch zugesagt, dass dies bis zum Satzungsbeschluss erfolgt. Aufgrund von Änderungen gegenüber der genehmigten Oberflächenentwässerungsplanung ist zudem ein Änderungsantrag zur wasserrechtlichen Genehmigung erforderlich, der ebenfalls kurzfristig vorgelegt werden soll. Die erforderlichen Maßnahmen werden dementsprechend parallel in den noch zu erarbeitenden Erschließungsvertrag aufgenommen.

Es ist vorgesehen den Bebauungsplan D 151, IV Abschnitt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB, d.h. ohne Durchführung einer Umweltprüfung, aufzustellen. Wesentliche Umweltwirkungen sind nicht zu befürchten, da der Umbau im Bestand erfolgt und keine neuen Baurechte geschaffen werden sollen. Aufgrund der geringen Größe von ca. 16.500 m<sup>2</sup> liegen die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB vor. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 S. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

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

Das Vorhaben wirkt sich positiv auf die demographische Entwicklung aus, da die Voraussetzungen zur Entwicklung von Wohn- und gemischten Bauflächen in innenstadtnaher Lage geschaffen werden. Durch die Attraktivierung der vormals brach liegenden Flächen wird ein Beitrag zu einer lebenswerten und nachhaltigen Stadt geliefert, was weiterhin der Stärkung des vielseitigen Wohnraums in Emden und damit auch der Sicherung der demografischen Entwicklung dient. Mit dem Vorhaben soll die Bevölkerungszahl stabilisiert werden und einer Abwanderung in die Umlandgemeinden aktiv entgegengewirkt werden.

#### **Anlagen:**

- Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans D 151, IV. Abschnitt
- Anlage 2: Entwurf Planzeichnung Bebauungsplan D 151, IV. Abschnitt
- Anlage 3: Entwurf Begründung Bebauungsplan D 151, IV. Abschnitt
- Anlage 4: Schalltechnischer Bericht
- Anlage 5: Stellungnahme Kampfmittel
- Anlage 6: Stellungnahme Altlasten
- Anlage 7: Empfehlungen Bodenuntersuchungen