

Begründung:

Das Kattewallgelände soll eine gemischte Nutzung aus Wohnen, gewerblicher Nutzung und Gemeinschaftsgarage erhalten. Die Flächennutzungsplan-Darstellung der Fläche als allgemeines Wohngebiet schließt eine solche Nutzung aus. Somit ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Das Plangebiet (ca. 2ha) umfasst den Bereich zwischen Abdenastraße, Ringstraße und Große Straße und schließt im Osten an das vorhandene Kerngebiet der Innenstadt (Neuer Markt) an. Die bauliche Struktur im Planbereich entspricht mit seinen zahlreichen Einfamilienhäusern der Struktur eines innerstädtischen Wohngebietes der Nachkriegszeit in Emden. Dennoch haben sich dort auch Büroflächen, Praxen und Betriebe angesiedelt, was die Darstellung einer gemischten Baufläche erforderlich macht. Dadurch wird die vorhandene gemischte Nutzung planungsrechtlich abgesichert und das konkret geplante Vorhaben ermöglicht. Darüber hinaus aber kann sich das Gebiet weiter als Mischgebiet oder auch zu einem Kerngebiet mit typischen Kerngebietsnutzungen (Büro- und Einkaufsflächen) als Erweiterung der Innenstadt entwickeln.

Auf der Grundlage der neuen Darstellung als gemischte Baufläche können Bebauungspläne, d.h. auch vorhabenbezogene Bebauungspläne dem konkreten Bedarf entsprechend aufgestellt werden.

Anlage