

Begründung:

Planungsanlass ist die Neuordnung eines innenstadtnahen Quartiers, das sich derzeit als teilweise brachliegendes Bahngelände darstellt. Ohne eine Neuordnung des Geländes würde sich die derzeit ungeordnete Nutzung verfestigen und zu einer zunehmenden Verwahrlosung des Geländes führen. Die Lage am Wasser und die Nähe zur Innenstadt machen diese bisher gewerblich-industriell genutzten Flächen zu einem Standort mit besonderer Lagegunst und stellen ein hohes Entwicklungspotential für eine multifunktionale Nachnutzung dar. Insofern kommt für eine Nachnutzung nur eine hochwertige Nutzung mit Wohnen, Kleingewerbe, Dienstleistungen und kulturellen Einrichtungen in Frage.

Im Jahre 2003 hat die Stadt Emden zusammen mit der aurelis Management GmbH Region Nord einen städtebaulichen Wettbewerb ausgelobt, um ein brachliegendes Gelände der Deutschen Bahn AG einer neuen Nutzung zuzuführen. Das Wettbewerbsgebiet erfasst neben dem aufgegebenen Eisenbahngelände ein umschlossenes Hafengebäude sowie weitere Flächen von Bahn, Stadt und Privaten und hat insgesamt eine Größe von ca. 26 ha. Die Lage am Wasser und die Nähe zur Innenstadt machen diese bisher gewerblich-industriell genutzten Flächen zu einem Standort mit besonderer Lagegunst und stellen ein hohes Entwicklungspotential für eine multifunktionale Nachnutzung dar.

Das Plangebiet ist Teil des Entwicklungsgebietes Alter Binnenhafen südlich der Innenstadt. Die innenstadtnahe Lage des Gebietes und die Größe der zusammenhängenden Flächen stellen ein günstiges Entwicklungspotenzial für neue Nutzungen mit wirtschaftlichen, kulturellen, und imagebildenden Impulsen für die Stadt dar.

Mit der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine Bahnbrache zu einer der Entwicklung der Innenstadt angepassten Nutzungsstruktur - mit einer dem besonderen maritimen Charakter gerecht werdenden städtebaulichen Qualität - verändert werden. Die Veränderung wird zu einer zukunftsweisenden, wirtschaftlich tragfähigen Flächennutzung führen und damit die Entwicklung der Innenstadt unterstützen. Dabei soll eine Realisierbarkeit in Entwicklungsstufen ermöglicht werden.

Die Nachnutzung des Plangebiets wird wie folgt gegliedert:

- Schaffung von qualitativ hochwertigen **Wohnbauflächen** mit unterschiedlichen Wohntypen und Wohnformen am bzw. nahe am Wasser unter Berücksichtigung einer angemessenen, der innenstadtnahen Lage entsprechenden Verdichtung. Die Ausweisung von Wohnbau- und Mischgebietsflächen konzentriert sich dabei auf den westlichen Teil des Plangebietes um das Eisenbahndock.

Im Hinblick auf den Bedarf wird auf die Untersuchung durch das Pestel Institut e.V. im März 2004 zum Wohnraumbedarf hingewiesen: Um eine stabile Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Emden zu sichern, ist eine Ausweitung des vorhandenen Baulandangebotes um ca. 300 Bauplätze erforderlich.

- Schaffung von **Freizeit- und Erlebnisbereichen** unter Einbezug der Standortqualität „Wasser“ und unter Berücksichtigung von maritimen Angeboten und Verbindungen zu Kunst- und Kultureinrichtungen am Eisenbahndock.
- Schaffung von Bereichen für den **Einzelhandel** im östlichen Teil des Plangebietes mit der Ausweisung einer Sonderbaufläche zur Grundversorgung des Gebietes und zur

Vorlage-Nr.:

14/1580-01

Unterstützung des maritimen Charakters mit einem kleineren Versorgungsschwerpunkt (maximal 3.000 m² Nettoverkaufsflächen),

- Schaffung von Bereichen für **Gewerbe und Dienstleistungen** durch Ausweisung von gemischt genutzten Bauflächen im zentralen und östlichen Bereich des Plangebietes mit emissionsarmen, wohnverträglichem Gewerbe, maritimen Gewerbe, ergänzenden Nutzungen zu Kunst- und Kultureinrichtungen, ergänzenden tourismusrelevanten Versorgungseinrichtungen und innovativen, standortunabhängigen Dienstleistungen.

Im weiteren Verfahren müssen Lösungen insbesondere zu den Themen

- Lärmimmissionen,
- Erschließung und
- Eingriff in Natur und Landschaft

gefunden werden.

Der Geltungsbereich wird an der südwestlichen Ecke des Plangebietes um ca. 20 m in südwestliche Richtung erweitert. Dies wurde erforderlich, um im Bebauungsplanverfahren eine Anbindung des Plangebietes an die Straße „Am Eisenbahndock“ sichern zu können.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Bebauungsplanverfahren in zwei Abschnitten (Bebauungsplan D 146, I. und II. Abschnitt) durchgeführt. Das zu entwickelnde Gesamtgebiet gliedert sich in ein Wohnquartier und einen Versorgungsschwerpunkt mit weiteren gewerblichen und Dienstleistungseinrichtungen. Diese unterschiedlichen Nutzungen sollen in zwei getrennten Abschnitten entwickelt werden.

Anlage