

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.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan D 146 und die entsprechende 50. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 28.02.05 durch den Verwaltungsausschuss gefasst.

Zwischenzeitlich liegt ein auf dem städtebaulichen Konzept des Büros Kees Christiaanse / ASTOC als Sieger des Wettbewerbs basierender Vorentwurf vor.

Bebauungskonzept

Im Rahmen des 1. Abschnitts des Bebauungsplans D 146 soll am Eisenbahndock ein Wohn- und Mischgebiet entwickelt werden. Grundidee ist ein „Wohnen am Wasser“, dass die räumliche Kante des Eisenbahndocks markiert. Dieses wird durch eine verdichtete Stadthausbebauung nördlich und südlich des Eisenbahndocks gesichert. Die Wasserkante wird durch dreigeschossige Baukörper unmittelbar am Eisenbahndock aufgenommen, wobei das oberste Geschoss als Staffelgeschoss vorgesehen ist. An der Erschließungsseite ist ein zweigeschossiger Baukörper vorgesehen, der den Straßenraum markiert. Es sind auf beiden Seiten des Docks jeweils 3 Quartiere mit 8 bis 12 Hausgruppen vorgesehen. Insgesamt beinhaltet die Stadthausbebauung am Dock nach dem Konzept 54 Grundstücke.

Die Umsetzung des baulich-räumlichen Konzepts kann alternativ zur geschlossenen Bauweise mit Hausgruppen auch durch eine Mehrfamilienhausbebauung in Form eines längeren Baukörpers mit Stadthauscharakter erzielt werden.

Angrenzend an die Stadthausbebauung sind nördlich weitere Wohnquartiere in lockerer Bauweise als Einzel- und Doppelhausbebauung bis zur östlichen Planstraße vorgesehen, wobei ca. 25 Einzelhäuser und ca. 20 Doppelhäuser geplant.

Für eine derzeit gewerblich genutzte Fläche südlich des Wasser- und Schifffahrtsamtes ist langfristig eine höherwertige Nutzung vorgesehen. Hier sollte ebenfalls ein raumwirksamer Baukörper analog zum nördlichen Bereich entstehen. Zielsetzung des baulichen Konzeptes ist die Schaffung einer Torsituation vom Plangebiet zum Binnenhafen. Die Nutzung dieser Fläche sollte im Sinne einer abgestuften Entwicklung zwischen dem vorhanden Gewerbegebiet „Alte Heringsfischerei“ und der geplanten Wohnbebauung durch eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe erfolgen.

Zur östlichen Einbindung des Eisenbahndocks ist beidseitig der östlichen Planstraße eine Verdichtung durch zwei- bis viergeschossige Bebauung vorgesehen. Die Neubauten sind so angeordnet, dass der Straßenraum und die Wasserkante des Docks markiert wird. Für die Nutzung dieser Quartiere ist eine Mischung aus Wohnen und Kleingewerbe sowie Dienstleistungen vorgesehen. Partiiell können auch kulturelle Nutzungen entstehen.

Für die o.g. Flächen, die überwiegend einer Wohnbebauung zugeführt werden sollen, ist eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Die Flächen, die neben der Wohnbebauung auch kleinere Einzelhandelsbetriebe, Kleingewerbe und Dienstleistungen beinhalten, werden als Mischgebiete ausgewiesen.

Erschließungskonzept

Das Plangebiet wird über mehrere Anschlusspunkte an die vorhandene Hauptverkehrsstraße Petkumer Straße angebunden. Der Anschluss der im Bereich des Bunkers festgesetzten Wohnbauflächen erfolgt primär über die Friedrich-Ebert-Straße; darüber hinaus stehen die vorhandenen Stadtstraßen Richardstraße und Courbierestraße für die Erschließung dieses Abschnitts eingeschränkt zur Verfügung. Die ausgewiesenen Mischgebietsflächen sowie die südlich des Eisenbahndocks angesiedelten Wohnbauflächen werden über einen neuen Anschlusspunkt im Osten des Geltungsbereichs von der Petkumer Straße erschlossen. Im II. Abschnitt wird gegebenenfalls ein weiterer Anschluss an die Petkumer Straße geplant.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über Planstraßen, die parallel zum Eisenbahndock liegen und im Westen an die Straße „Am Eisenbahndock“ und an das Dr.-Erich-Brüggemann-Ufer anschließen. Im Osten verbinden sich die Planstraßen zu einem Knotenpunkt, von dem aus über weitere Planstraßen die Anbindungen an die Petkumer Straße erfolgen. Von der nördlichen Parallelstraße zum Dock sind beidseitig des Bunkers zwei Querstraßen nach Norden zur Anbindung an die Friedrich-Naumann-Straße vorgesehen. Die Straßenbreiten des Erschließungssystems sind auf die jeweiligen Verkehre ausgerichtet.

Die Mischgebietsflächen werden über die angrenzenden Planstraßen und teilweise direkt von der Petkumer Straße erschlossen.

Die privaten Einstellplätze in den Wohn- und Mischgebieten sind auf den jeweiligen Grundstücken vorzusehen. Bei der Stadthausbebauung können diese entweder in die straßenseitigen Gebäude integriert oder vor den Gebäuden angeordnet werden.

Öffentliche Stellplätze und private Stellplätze für die Niedersachsen Ports GmbH sind nördlich des Wasser- und Schifffahrtsamt vorgesehen. Hier wird zudem eine öffentliche Toilettenanlage entstehen. Wohnmobilstandplätze sind gegenüber dem Binnenhafen geplant. Weitere öffentliche Stellplätze werden im Zuge der Ausbauplanung in den öffentlichen Straßenraum integriert.

Änderung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich wird an der südwestlichen Ecke des Plangebietes um ca. 20 m in südwestliche Richtung erweitert. Dies wurde erforderlich, da die Planstraße südlich des Eisenbahndocks in Richtung der bestehenden Gleisanlagen verschoben wurde; zur Sicherung der Anbindung dieser Planstraße an die Straße „Am Eisenbahndock“ ist eine ausreichend dimensionierte öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen, was zur Ausweitung des Geltungsbereiches geführt hat.

Grünflächen- und Freiraumkonzept

Zwischen den einzelnen Stadthausquartieren werden Freiräume gesichert, die eine Blickbeziehung zum Dock gewährleisten. Diese Freiräume werden zur einen Hälfte als

Stadt Emden

Vorlage-Nr.:

14/1581-01

öffentliche Grünfläche festgesetzt, um Aufenthaltsmöglichkeiten am Dock zu sichern. Im weiteren werden private Grünflächen festgesetzt, die die Einsichtnahme auf die Wasserfläche sichern.

Südlich der Stadthausbebauung ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, die zum Zweck des Lärmschutzes zum Schienenlärm als bepflanzte Wallanlage hergestellt werden soll.

Für die Spielplatzversorgung sind zwei Standorte im Bereich des Bunker und am Kopf des Eisenbahndocks vorgesehen.

Im weiteren Verfahren müssen Lösungen insbesondere zu den Themen

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

gefunden werden.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert (50. Änderung).

Anlage