

Begründung:

Um die Plangebietsflächen städtebaulich besser ordnen und entwickeln zu können, wird das Plangebiet um die im anliegenden Lageplan dargestellten Flächen erweitert.

Der Bebauungsplan D 127 soll die Rechtsgrundlage für die Bereitstellung von Gewerbeflächen in der Stadt Emden werden. An den Hauptverkehrsstraßen Nesserlander Straße und Frisiastraße sowie in der Nähe zum Außenhafen gelegen, soll es der Förderung mittelständischer Betriebe und als Ergänzung der Hafenwirtschaft dienen.

Entlang der Nesserlander Straße soll die bestehende Bebauung aus Wohngebäuden, Dienstwohnungsgebäuden, Schule und Tierheim mit den zur Zeit noch militärisch genutzten Bauflächen als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) festgesetzt werden und damit in ihrem gemischten Nutzungscharakter erhalten bleiben.

Die rückwärtigen Plangebietsflächen sollen durch eine ca. 900 m lange Erschließungsstraße, die im Nordosten des Plangebietes von der Nesserlander Straße abzweigt, nach einem Bogen zur Frisiastraße führt und gegenüber der Straße "Am Emskai" einmündet, erschlossen werden. Abzweigend von der Sammelstraße ist zur Erschließung der Tiefe der Gewerbeflächen eine Stichstraße geplant. Die Kosten der Erschließung werden im Rahmen des Ziel-2-Programmes der EU mit Mitteln des EFRE (Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung) gefördert.

Im Westen des Plangebietes soll der bisher unbefestigte Weg der Cirksenastraße als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Rad- und Fußweg", im Bereich der Wohnhäuser Cirksenastraße 171 und 173 als öffentliche Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt werden.

Die vorhandenen Wohnhäuser Cirksenastraße 171 und 173 sollen mit den umliegenden Flächen als Mischgebiet festgesetzt werden. Nördlich von ihnen soll eine öffentliche Grünfläche als Immissionsschutzfläche und Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft liegen.

Die übrigen Flächen entlang der Erschließungsstraßen sollen als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Durch Lärmgutachten muß für diese Flächen untersucht werden, welche Maßnahmen des Schallschutzes für die benachbarten Wohngebäude Cirksenastraße 171 und 173, für die Wohnbebauung südlich der Geisestraße, für die Bebauung entlang der Nesserlander Straße und für das geplante Baugebiet D 128 "Cirksenastraße" erbracht werden müssen.

Durch Gespräche mit dem Eigentümer und Verpächter des Gebäudes Nesserlander Straße 120 c, der Bundesrepublik Deutschland - Bundesvermögensverwaltung, ist im Bebauungsplanverfahren die Zukunft des Gebäudes und dessen Nutzung zu klären.

Durch die geplanten Baumaßnahmen werden Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht. Der noch zu ermittelnde Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarf soll im Verbund mit dem Bedarf für das geplante Baugebiet D 128 im Suchgebiet zwischen VW-Gleis und Bebauung Althusiusstraße angelegt werden (im Flächennutzungsplan Grünfläche).

Des weiteren soll im Rahmen der Grünmaßnahmen die vorhandene Streuobstwiese an der Frisiastraße planungsrechtlich gesichert und im Rahmen der naturschutzrechtlichen Maßnahmen weiterentwickelt werden. Das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken soll als Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt werden. Teil des Bebauungsplanverfahrens wird auch die Prüfung sein, in welchem Umfang vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen verlegt werden können.

Das Bebauungsplanverfahren D 127 wird als Parallelverfahren nach § 8 BauGB zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.