05-21 VHV Fläche E12/21 **Verhandlungsverfahren Miet- oder Erbbaurechtsvertrag** **Grundstück E 12/21 – Larrelter Polder**

Anlage I zum Info-Memo:

Exposé

Fläche E12/21 im Seehafen Emden (Bereich Larrelter Polder) Vergabe von Miet- oder Erbbaurechtsverträgen im Rahmen eines Verhandlungsverfahren	
Erbbaurechtsgeber/Vermieter:	Niedersachsen Ports GmbH & Co. KG Hindenburgstraße 26 - 30 26122 Oldenburg Vertreten durch die: Niederlassung Emden Friedrich-Naumann-Straße 7-9 26725 Emden
Aktenzeichen beim Erbbaurechtsgeber/ Vermieter:	05-21 VHV Fläche E12/21

1. Angaben zu der Fläche

1.1 Lage

Die Lage der Fläche ist aus den nachstehenden Lageplänen (***Abbildung 1*** und ***Abbildung 2***) ersichtlich. Die Fläche ist Teil der Flurstücke 2/4 Flur 6, Gemarkung Logumer Vorwerk gelegen an der Wolfsburger Straße, 26723 Emden. Eine dgn-, dwg- oder dxf-Datei zur CAD-Weiterverarbeitung des Lageplans kann auf Anforderung an die in Ziff. 14.1 des Info-Memo genannte Stelle den Bewerbern/Bewerbergemeinschaften (im weiteren Verfahrensverlauf auch Bieter/Bietergemeinschaften, hier zusammenfassend als „Bieter“ bezeichnet) zu Planungszwecken zur Verfügung gestellt werden.

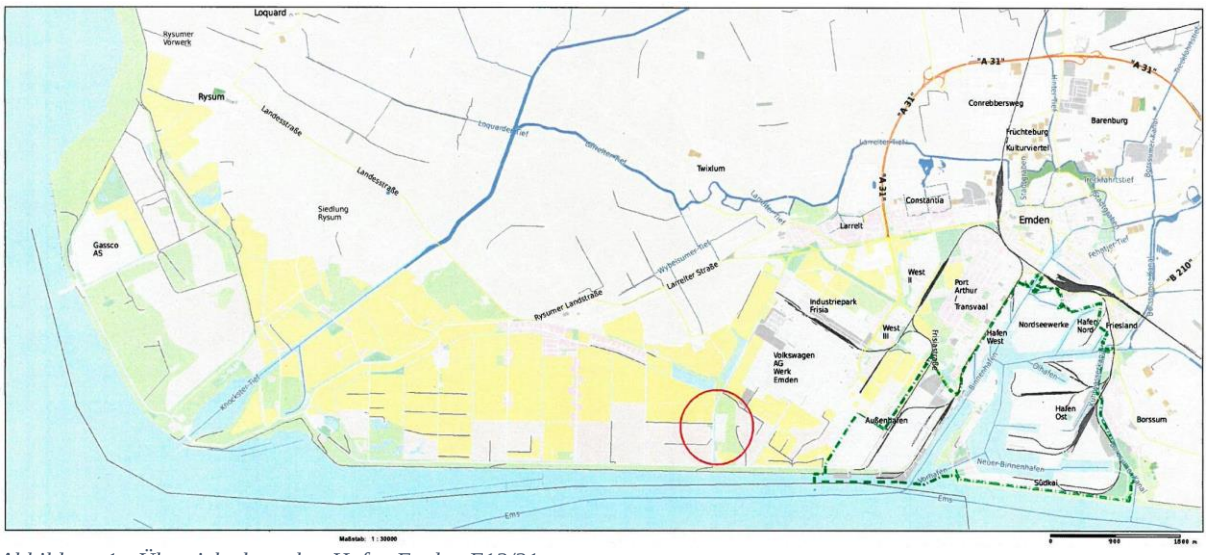

Abbildung 1 - Übersichtslageplan Hafen Emden E12/21

© 2021 Niedersachsen Ports GmbH & Co. KG

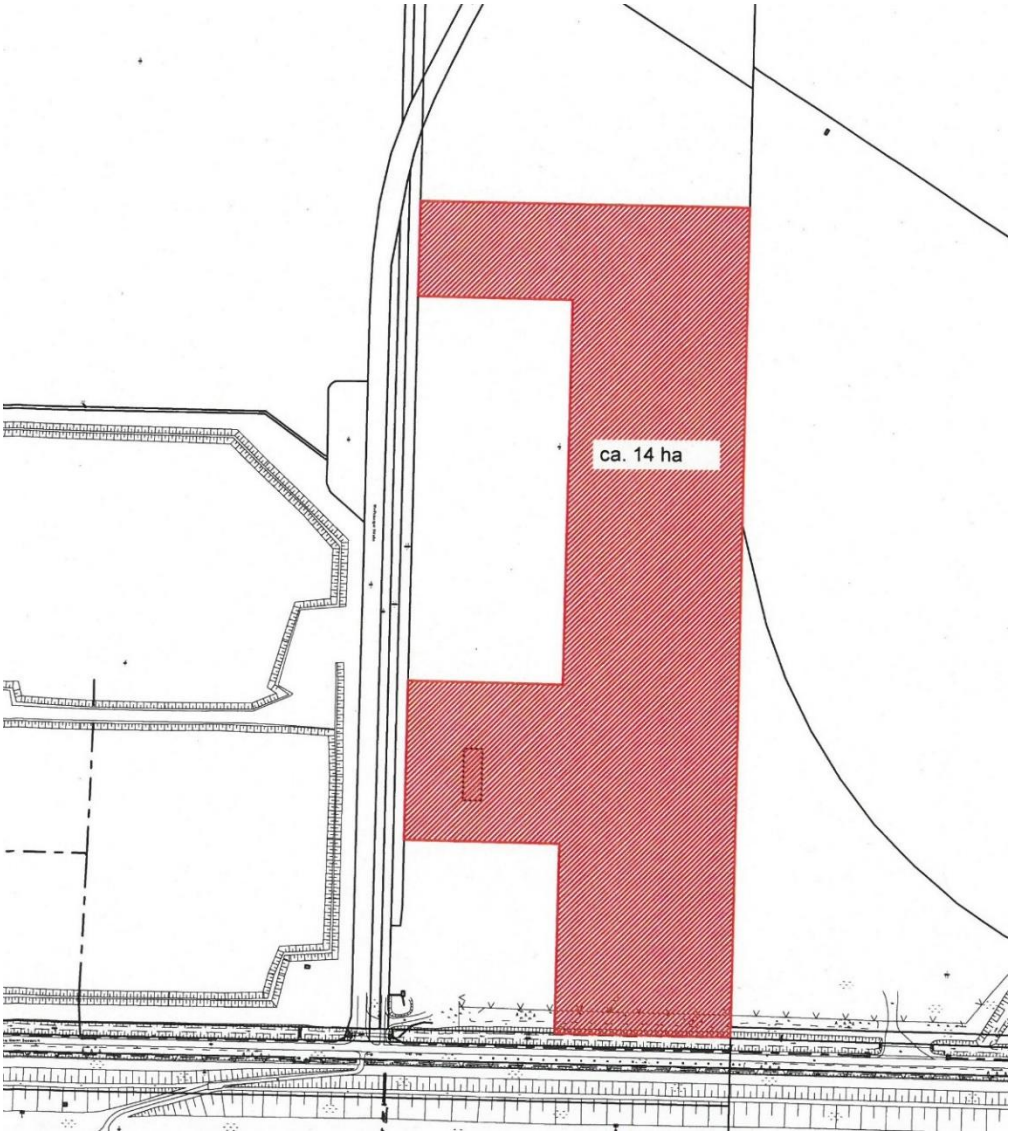

Abbildung 2 - Arealübersicht Larrelter Polder (E12721)

1.2 Verkehrsmäßige Anbindung

Das von diesem Vergabeverfahren umfasste Entwicklungsgebiet ist straßenmäßig direkt über die Wolfsburger Straße und überörtlich über die A 31 angebunden, verfügt jedoch nicht über einen Gleisanschluss.

Die Bieter haben sich über einen Infrastrukturkostenbeitrag, der im Rahmen des Verga-beverfahrens verhandelt wird, an den Kosten der Erschließung zu beteiligen.

Die Entfernungen zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen betragen:

- zur Autobahnanschlussstelle Emden West BAB A 31: 4,0 km
- zum Bahnhof/ZOB/Innenstadt: 6,0 km.
- Zum Bahnhof Frisiapark: 2,98 km

© 2021 Niedersachsen Ports GmbH & Co. KG

1.3 Die in diesem Exposé dargestellte Fläche ist eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die Zufahrt erfolgt über die Wolfsburger Straße.

1.4 Vorausgehende Nutzungen

Der Larrelter Polder ist eine künstlich durch Aufspülung geschaffene Fläche. Von 1923 bis 1967 hat das Wasser- und Schifffahrtsamt Emden die Aufspülung auf das Wattengebiet des Larrelter Polders mit Baggergut aus dem Emder Fahrwasser durchgeführt. Bisher wurde die Fläche überwiegend als Weideland genutzt.

1.5 Bodenveränderungen/Altlasten

Für diese Fläche im Larrelter Polder gibt es keine Gutachten für Bodenuntersuchungen, weil an dieser Stelle bislang kein Umschlag von Gütern erfolgt ist und auch sonst keine schädigende Wirkung durch bodenverunreinigende Stoffe zu vermuten sind.

Derzeit besteht nach Kenntnis von Niedersachsen Ports kein weiterer Untersuchungs- oder Handlungsbedarf. Dem Ansiedler wird jedoch empfohlen, ggf. noch eigene Untersuchungen anzustellen.

1.6 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Versorgungsanschlüsse liegen derzeit an der Ecke der Straßen Zum Emskai und Am Neuen Seedeich sowie im nördlichen Bereich der Wolfsburger Straße. Die Anbindung der ausgeschriebenen Fläche ist vorgeplant und wird parallel zur Bebauung entsprechend der Anforderungen umgesetzt. Auskünfte über die genaue Lage der bestehenden Leitungen müssen bei den zuständigen Ver-/Entsorgern EWE Netz GmbH, Deutsche Telekom Technik GmbH, Stadtwerke Emden GmbH und Bau- und Entsorgungsbetrieb Emden bezogen werden.

2. Planungsvorgaben und baurechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Das Grundstück hat eine Größe von insgesamt ca. 14 ha.

2.2 Die Flächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans D 87 welcher folgende Begründung enthält:

bereitgestellt werden.

2. Art und Maß der Nutzung

Für das Gelände zwischen der Nesserlander Straße und dem 6. Polderweg ist eine industrielle Nutzung festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Lage zu dem Dorfgebiet Logumer Vorwerk und dem allgemeinen Wohngebiet an der Logumer Straße wird die Art der Nutzung von SÜden nach Norden abgestuft: an der Ems ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO, nördlich anschließend ein eingeschränktes Industriegebiet gemäß § 9 Absatz 4, an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze eine aufzuforstende Schutzfläche. Die Art der Bepflanzung dieser Schutzzone soll durch Zusammen-

2.3 Planungen für die Erweiterung des Bebauungsplans D 87 im nördlichen Bereich der Fläche sind in Arbeit. Der entsprechende Flächennutzungsplan weist die Fläche jedoch als Gewerbefläche aus. Niedersachsen Ports. Niedersachsen Ports wird auf den Flächen nur Ansiedlungen für hafenorientierte und hafenaffine Betriebe zulassen. Nähere Vorgaben enthält das TW-InfoMemo.

2.4 Den Bietern wird empfohlen, sich schon während des Vergabeverfahrens hinsichtlich der baurechtlichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Rahmenbedingungen zur beabsichtigten Realisierung ihrer Projekte mit den zuständigen Behörden in Verbindung zu setzen. Niedersachsen Ports begrüßt es

© 2021 Niedersachsen Ports GmbH & Co. KG

im Interesse einer zeitnahen Realisierung ausdrücklich, wenn schon während des Vergabeverfahrens mit konkreten Planungen und mit der Ausarbeitung von Unterlagen für die Beantragung einer Baugenehmigung begonnen wird. Auf die Zuschlagschancen in dem Vergabeverfahren haben derartige Aktivitäten keine Auswirkungen; die Erteilung des Zuschlags wird sich ausschließlich nach den in den Vergabeunterlagen bekanntgemachten Zuschlagskriterien richten.

© 2021 Niedersachsen Ports GmbH & Co. KG