

Begründung:

Im Rahmen des vom Rat der Stadt Emden beschlossenen Stadtentwicklungskonzepts Wohnen wurden die zukünftig für eine Bebauung zur Verfügung stehenden Siedlungsflächen im Stadtgebiet neu geordnet. Neben einem zukünftigen neuen Entwicklungsschwerpunkt im Bereich des Stadtteils Conrebbersweg, der sich innerhalb des Autobahnringes befindet, sollen weitere Baugebiete außerhalb des Autobahnringes nur noch eingeschränkt zugelassen werden. Für den Stadtteil Petkum wurde die Verwaltung damit beauftragt, unter Einbeziehung von Investoren ein kleines, ca. 35 Grundstücke umfassendes Baugebiet im Bereich der Straßen Zum Bind/Blumenstraße auf den Weg zu bringen (Anlage 1).

Nunmehr liegen der Verwaltung 3 verschiedene Entwürfe der Investoren/Projektentwickler Walter Mielke/Hero Bonn (Anlage 2), J. u. H. van der Linde GmbH u. Co. KG (Anlage 3) und IVS GmbH/Kannegieter (Anlage 4) vor. Die Entwürfe wurden zur Wahrung der Transparenz und Gleichbehandlung auf Grundlage folgender, von der Stadt Emden vorgegebener und den Investoren vorab mitgeteilter Bewertungskriterien erarbeitet:

1. Lage/Ausrichtung der Grundstücke und Gebäude (Himmelsrichtungen, Schall, Abstände...)	25%
2. Räumliche Idee (Raumkanten, Stellung der Gebäude zur Straße und zueinander, Nachbarschaften)	25%
3. Erschließung (Plausibilität, Aufwand, Verknüpfung mit der vorhandenen Siedlung, Baustellenerschließung)	25%
4. Grünstrukturen, Freiraum, Einbindung in den gegebenen städtebaulichen/freiraumplanerischen Kontext	25%

Da die Grundstücke in dem zur Bebauung vorgegebenen Bereich unterschiedlichen Eigentümern zuzuordnen sind, war die Verfügbarkeit bei Inanspruchnahme nicht städtischer Grundstücke durch eine schriftliche Erklärung des Eigentümers nachzuweisen. Der Kaufpreis wurde nicht als Beurteilungskriterium herangezogen, da sich dieser für die städtischen Grundstücke nach dem Bodenrichtwert bemisst. Zur Orientierung in Bezug auf eine spätere Bebaubarkeit der Grundstücke und den zu betreibenden Aufwand wurde von der Stadt Emden ein Schallgutachten in Auftrag gegeben und den Investoren zur Verfügung gestellt (Verkehrslärm der Leerer Straße L 2 und Lärm der nördlich des Planungsgebietes verlaufenden Schienenstrecke Emden/Leer).

Nach eingehender Prüfung der Entwürfe empfiehlt die Verwaltung, den Entwurf der Investoren/Projektentwickler Walter Mielke/Hero Bonn zur Umsetzung zu bringen. Dieser Entwurf erfüllt die Bewertungskriterien am besten, ist zeitnah umzusetzen und bietet kurzfristig Raum für ca. 35 neue Baugrundstücke (siehe Anlage 5, Bewertungsmatrix).

Außerdem empfiehlt die Verwaltung, auch mit den Investoren J. u. H. van der Linde GmbH vertiefende Gespräche zu führen. Beide Entwürfe gehen zwar in der Summe über die anvisierte Anzahl von insgesamt ca. 35 Grundstücken hinaus. Mit der vorgeschlagenen Zuordnung von Haus und Bootsliègeplatz in Form einer Marina besitzt der Entwurf der J. u. H. van der Linde GmbH aber ein Alleinstellungsmerkmal und richtet sich an eine spezielle Zielgruppe, die aufgrund der erforderlichen Rahmenbedingungen auf dem „normalen“ Grundstücksmarkt nicht ohne weiteres fündig wird.

Da der Entwurf der Investoren/Projektentwickler IVS GmbH/Kannegieter zusätzliche Forderungen an die Stadt stellt (Widerherstellung/Einpreisung des Abbruchs der Uferkante), die Entwicklungen unter dem Vorbehalt einer ausreichenden Nachfrage stellt, in Bezug auf das Schallgutachten am Ungünstigsten liegt (schalltechnische Anforderungen an die Außenbereiche im ge-

samten überplanten Gebiet), bezüglich der erreichten Punktzahl deutlich hinter den beiden anderen Investoren liegt und die Anzahl der Baugrundstücke nicht noch weiter erhöht werden soll, wird vorgeschlagen, diesen Entwurf nicht zur Umsetzung zu bringen.

Auswirkungen auf den Demografieprozess:

Durch die Planung des neuen Baugebietes wird Bauwilligen die Möglichkeit gegeben, in Emden zu bleiben oder sich hier anzusiedeln. Dadurch wird die Bewohnerzahl Emdens stabilisiert.

Anlagen:

- Anlage 1: Luftbild mit dem Planungsbereich
- Anlage 2: Entwurf Walter Mielke/Hero Bonn
- Anlage 3: Entwurf J. u. H. van der Linde GmbH u. Co. KG
- Anlage 4: Entwurf IVS GmbH/Kannegieter
- Anlage 5: Bewertungsmatrix