

Begründung:**Anlass der Planung:**

Die Stadt Emden befasst sich im Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts Wohnen (StEK) mit der Entwicklung des westlichen Teils des Stadtteils Conrebbersweg zwischen der Autobahn 31 und dem Larrelter Tief.

Das Stadtentwicklungskonzept Wohnen (NWP Oldenburg vom November 2013), das vom Rat der Stadt Emden am 13.03.2014 beschlossen wurde (Vorlagen-Nr.: 16/1039/2), dient als Grundlage zur Ausweisung zukünftiger Bauflächen. Den Rahmenplan „Conrebbersweg-West“ (Vorlagen-Nr.: 16/1546) hat der Rat am 03.02.2015 beschlossen. Mit der 1. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts Wohnen, die der Rat am 09.07.2015 (Vorlagen-Nr.: 16/1039/3) beschlossen hat, wurde der Rahmen der Siedlungsentwicklung „Conrebbersweg-West“ auf das heutige Maß gefasst. Die Erarbeitung eines Gutachtens zur Wohnraumversorgung und Wohnraumentwicklung steht aktuell kurz vor dem Abschluss und wird im Herbst 2018 dem Rat vorgestellt.

Im Laufe der nächsten Jahre soll Schritt für Schritt ein neuer Stadtteil entstehen. Angestrebt wird eine Entwicklung, die den aktuellen und kommenden Anforderungen der Demografie, der Verkehrsplanung sowie des Umwelt- und Klimaschutzes gerecht wird und dabei eine höchstmögliche Lebensqualität für alle Anwohner gewährleistet. Der Standort bietet durch seine Vorprägung gute Bedingungen, um den zukünftigen Bedarf von rund 700 Grundstücken im Segment der Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser langfristig planvoll zu decken.

Die im Flächennutzungsplan (67. Änderung des Flächennutzungsplans, die im Parallelverfahren bearbeitet wird) dargestellten Flächen sollen nunmehr in Teilabschnitten in die verbindliche Bauleitplanung in Form von Bebauungsplänen überführt werden. Die Planungen richten sich nach dem jeweiligen Bedarf bzw. der Nachfrage zur Entwicklung von Wohnbauflächen. Ziel der Stadt Emden ist es, nunmehr für zwei Bauabschnitte zur Ausweisung von Wohnbau-/Gewerbe und Sondergebietsflächen, die erforderlichen Bebauungspläne aufzustellen. Die vorliegende Planung dient der Aufstellung des Bebauungsplans D 156 – „Conrebbersweg West“, II. Abschnitt. Grundlage für die Wahl des Plangebietes ist eine städtebaulich geordnete Entwicklung mit Anbindung an vorhandene Nutzungen. Die vorliegende Planung umfasst die südliche Arrondierung der Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplan D 129 (Stadtteil Conrebbersweg) bis zum Larrelter Tief.

Planung:

Wie bereits in der Begründung zur 67. Änderung des Flächennutzungsplans dargelegt, besteht Handlungsbedarf im Hinblick auf die Entwicklung der gesamten Stadt als attraktiver Wohnort für alle Altersgruppen.

Momentan verzeichnet Emden als regional bedeutender Ausbildungsstandort Zuwanderungsgewinne bei jungen Erwachsenen, allerdings weist der Wanderungssaldo bei den Altersgruppen über 25 bis 40 Jahre, aber auch bei den über 80-Jährigen einen negativen Trend auf.

Der negative Wanderungssaldo der Altersgruppe 25 bis 40 Jahre führt zu der wenig nachhaltigen Situation, dass diese Menschen in die Umlandgemeinden ziehen, dort wohnen, aber weiter in Emden arbeiten. Mehr als 19.000 Pendler belasten so täglich die Emdener Straßen wie auch die an ihnen liegenden Nutzungen, z. B. Wohnen. Mit dem Ziel, arbeitsnahe Wohnmöglichkeiten zu bieten, soll umweltfreundliche Mobilität wie Fahrrad fahren oder Nutzung des ÖPNV erleichtert und belastende Pendlerverkehre vermieden werden.

Mit dem vorliegenden Plangebiet können ca. 90 Wohnbaugrundstücke geschaffen werden; daneben ist eine Sondergebietsfläche für den Einzelhandel geplant, die der Nahversorgung dient.

Gutachten:

Derzeit werden die bestehenden Gutachten aus den Themenbereichen Verkehr, Schall und Boden fortgeschrieben; die Ergebnisse werden in das weitere Aufstellungsverfahren eingebracht.

Umweltauswirkungen:

Durch die Planung gehen großflächig wertvolle Biotoptypen (nach § 22 des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) geschützte Landschaftsbestandteile) verloren. Hinzu kommt der Verlust von Beständen gefährdeter Pflanzenarten.

Bei den im Plangebiet vorkommenden Brutvögeln sind für die streng geschützten Arten Schilfrohrsänger und Teichhuhn sowie der in 2014 kartierten Blaukehlchen, Wiesenpieper und Feldschwirl erhebliche Beeinträchtigungen durch Lebensraumverlust zu erwarten. Störungen von Feldschwirl, Kiebitz, Rauchschwalbe, Rotschenkel und Wiesenpieper sind ebenso zu erwarten. Für die Rastvögel gehen keine nennenswerten Rastplätze verloren. Westlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Hauptrastgebiet für Gänse und Möwen. Eine Zerstörung von Ruhestätten und eine erhebliche Störung ist nicht zu erwarten.

Eine Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. ein Verletzen oder Töten von Fledermäusen kann aufgrund fehlender Quartiere im Geltungsbereich ausgeschlossen werden. Durch das geplante Vorhaben entstehen dennoch sowohl kurzfristig (baubedingt) als auch langfristig (vorhabenbedingt) negative Auswirkungen auf Fledermäuse, hier insbesondere aufgrund ihres Vorkommens für die Breitflügelfledermaus, die teilweise zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.

Durch die geplanten Flächenumwandlungen gehen mit den Gräben sowie dem Stillgewässer und umliegenden Grünlandflächen potentielle Fortpflanzungsstätten, Sommer- und Winterlebensräumen von Amphibien verloren. Parallel gehen durch die Überbauung der Gräben und des Stillgewässers Lebensräume von Libellen und Fischen (insbesondere Schlammpeitzger) verloren.

Die Festsetzung von Wohn- und Sondergebietsflächen sowie zusätzlicher Erschließungsstraßen im Plangebiet führt zu einer Neuversiegelung von Flächen. Die Grundflächenzahl der Wohngebiete liegt bei 0,4 (2,33 ha versiegelt). Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ wird eine versiegelte Fläche von 80% angenommen (1 ha versiegelt), sodass insgesamt mit den Planstraßen (1,77 ha versiegelt) 5,1 ha versiegelt werden. Dadurch werden Austauschvorgänge zwischen Boden und Atmosphäre, den abiotische wie auch den biotischen Bereich betreffend, unterbunden. Dies beeinflusst den Wasserhaushalt, die Grundwasserneubildung, das Stadtklima sowie die Pflanzen- und Tierwelt. Der Boden ist überwiegend zerstört und nicht regenerierbar. Als Folgen der Flächenversiegelung werden die ökologischen Funktionen des Bodens, wie z. B. Filter-, Abbau- und Pufferfunktion für eingetragene Stoffe sowie als Vegetationsstandort erheblich gestört. Die natürliche Bodenfunktion geht somit weitgehend verloren.

Durch die Planung werden zudem im Geltungsbereich Entwässerungsgräben und Stillgewässers überprägt. Insgesamt gehen knapp 1 km Gräben und 185 m² naturnahe Stillgewässer verloren. Zudem führen die Festsetzung von Wohn- und Sondergebietsflächen sowie zusätzlicher Erschließungsstraßen zu einer Neuversiegelung von Flächen. Dadurch wird der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Luftqualität und auf das Klima sind nicht zu erwarten.

Der Eingriff erfolgt auf Flächen, die sich durch extensive Grünlandbewirtschaftung und einen offenen Charakter auszeichnen. Durch die geplante Bebauung erfolgt eine deutliche Veränderung des Landschaftsbildes.

Erheblich negative Beeinträchtigungen sind aufgrund des Nichtvorkommens von Kultur- und sonstigen Sachgütern nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen in Bezug auf die Schutzgüter nicht zu erwarten.

Abwägung:

Die ökologischen Bedingungen des Planungsgebiets sind nicht einzigartig in Emden, sondern auf vielen Flächen im Stadtgebiet anzutreffen. Gerade durch den Rückzug bzw. das Nichtvorkommen intensiver Landwirtschaft an den Siedlungsrändern innerhalb des Autobahnringes mit dem Siedlungsschwerpunkt der Stadt Emden haben sich diese Flächen derartig entwickelt. Gleichzeitig sind die Flächen aus siedlungspolitischer Sicht ideale Fläche für nachgefragte, nachgewiesene Bedarfe an Wohnraum im Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhausangebot.

Die Konzentration der Siedlungsbereiche innerhalb des Autobahnringes lässt umweltfreundliche Mobilität wie Fuß- und Radverkehr sowie ÖPNV-Nutzung zu. Vorhandene Infrastrukturen wie Schulen, Sport- und Kultureinrichtungen aber auch das Stadtzentrum liegen nahe bei. Kostenträchtigere Neuschaffungen von Infrastruktur anderenorts werden vermieden.

Aus der Zusammenführung der bestehenden Siedlung Conrebbersweg und den neugeschaffenen Flächen entsteht die wirtschaftliche Möglichkeit, neue Nahversorgungsangebote zu schaffen.

Innerhalb der vorhandenen Siedlungsbereiche Emdens lassen sich die durch das StEK Wohnen ermittelten Neubaubedarfe nicht wirtschaftlich, infrastrukturell ausreichend und eigentumsrechtlich möglich entwickeln.

Aus diesen Gründen sieht die Verwaltung in Abwägung allen Für und Wider zum Standort Conrebbersweg die Planung als sinnvoll und erforderlich an.

Weiteres Vorgehen:

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wird voraussichtlich ab der 41. Kalenderwoche (2. Woche der Herbstferien 2018) für die Dauer eines Monats durchgeführt. In dieser Zeit haben Behörden Gelegenheit, Ihre Belange in die Planung einzubringen. Die Öffentlichkeit kann sich in dieser Zeit bei der Stadt Emden über die Inhalte der Planung und deren Auswirkungen eingehend informieren.
2. In der zweiten Oktoberhälfte 2018 (voraussichtlich in der 43. Kalenderwoche, also innerhalb des Zeitraums der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit) wird die Stadt Emden eine Bürgerinformationsveranstaltung durchführen. Der genaue Termin wird rechtzeitig bekannt gegeben.

Auswirkungen auf den Demografieprozess:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes D 156 „Conrebbersweg West“, II. Abschnitt wird die Erschließung neuer Baugrundstücke vorbereitet und damit sowohl für die Bewohner Emdens als auch für neue ansiedlungswillige Bürger ein Anreiz geschaffen, in Emden zu bleiben oder sich neu anzusiedeln. Es werden langfristig und planvoll die Voraussetzungen für neue Baugrundstücke für unterschiedliche Bedürfnisse und Möglichkeiten geschaffen. Dies dient der Stabilisierung der Bevölkerungszahl und wirkt einer Abwanderung in die Umlandgemeinden aktiv entgegen.

Anlagen:

- Anlage 1: Vorentwurf B-Plan D 156 II. Abschnitt
- Anlage 2: Begründung B-Plan D 156 II. Abschnitt
- Anlage 3: Umweltbericht B-Plan D 156 II. Abschnitt