



**Begründung:****Anlass der Planung**

Ein privater Flächeneigentümer beabsichtigt, auf einer ca. 4 Hektar großen Fläche im Stadtteil Wybelsum Wohnbauland zu entwickeln (vgl. Anlage 1). Ein entsprechendes Entwicklungskonzept wird derzeit aufgestellt bzw. weiterentwickelt. Die ersten Vorentwürfe sehen die abschnittsweise Entwicklung von seniorengerechten Wohnformen z.B. in barrierefreien Reihenhäusern und von Baugrundstücken für Einfamilienhäuser sowie von Flächen für den Gemeinbedarf vor. Diese Vorentwürfe sind jedoch noch nicht abschließend und sollen im weiteren Planungsprozess weiter konkretisiert werden.

**Aktuelle planungsrechtliche Situation**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Emden weist für das Vorhabengebiet Grünflächen bzw. Flächen für die Landwirtschaft aus. Für den westlichen Teil des Vorhabengebietes legt der rechtskräftige Bebauungsplan G 7 ebenfalls eine Fläche für die Landwirtschaft und einen Entwässerungsgraben II. Ordnung fest. Für den östlichen Teil liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Zur Realisierung der Planung ist daher sowohl die Änderung des Flächennutzungsplans als auch die Aufstellung des Bebauungsplan G 9 mit der Festsetzung eines Wohngebietes und Flächen für den Gemeinbedarf erforderlich. Der bestehende Bebauungsplan G 7 wird im Zuge des Verfahrens teilweise aufgehoben und durch den neuen Bebauungsplan ersetzt.

Der Investor hat einen formlosen Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Schaffung des entsprechenden Planungsrechtes gestellt.

**Weiteres Vorgehen**

Die Planung wird durch den Investor weiter ausgearbeitet und konkretisiert. Gleichzeitig werden durch den Investor die erforderlichen Gutachten zur Bewertung der voraussichtlich zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf Mensch und Umwelt erstellt. Nach Einarbeitung der gutachtlichen Stellungnahmen wird ein Vorentwurf der Bauleitplanung mit Angabe der detaillierten zukünftigen Festsetzungen ausgearbeitet.

**Auswirkungen auf den Demografieprozess:**

Im Hinblick auf die demografische Entwicklung stellt die Entwicklung neuen Wohnbaulandes, insbesondere die Schaffung von familien- und seniorengerechten Wohnangeboten, eine bedarfsgerechte Erweiterung des Wohnraumangebots in Emden dar.

**Anlagen:**

Geltungsbereich der 79. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans G 9