

Begründung:

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Borssum südlich des Ems-Seitenkanals und schließt an die bestehende Siedlungsstruktur am Wykhoffweg an (siehe Anlage 1). Planungsrechtlich ist es derzeit als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Die angestrebte Entwicklung von Wohnbauflächen ist demnach nicht realisierungsfähig. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planung bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplans im Vollverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie der Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Mit dem Bebauungsplan D 166 "Wohnbebauung Wykhoffweg" und der 80. Änderung des Flächennutzungsplans wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Bereitstellung von bedarfsgerechtem Wohnbauland in Form eines Allgemeinen Wohngebietes geschaffen. Die Entwicklung des Bebauungsplanes D 166 dient der Deckung des Bedarfs an Wohnraum. Hierzu sollen im Plangebiet ca. 45 Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Zudem ist auch die Errichtung eines Mehrfamilienhauses möglich.

Entsprechend der Nachfrage nach Wohnbauland werden mit dieser Aufstellung des Bebauungsplanes D 166 weitere Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt. Die jetzt geplanten Wohnbauflächen stellen im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung eine Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur dar.

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße „Wykhoffweg“. Entsprechend der Gebietsprägung ist die Erschließungsstraße ausreichend dimensioniert.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche mit einer Größe von rund 2,7 ha. Durch die Planung ergeben sich für die Schutzgüter gemäß § 2 UVPG unvermeidbare Beeinträchtigungen, die durch Minimierungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden sollen. Das genaue Maß dieser Beeinträchtigungen wird im weiteren Verfahren gutachtlich ermittelt und bewertet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans D 166 und der 80. Änderung des Flächennutzungsplans wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch den „Erlenweg“

Im Osten durch den „Wykhoffweg“ sowie durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen

Im Süden durch den „Wykhoffweg“ sowie durch angrenzende private Wohnbebauung

Im Westen durch den „Erlenweg“ sowie durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zudem in Anlage 1 dargestellt.

Übergeordnete Vorgaben

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Stadt Emden wird das Plangebiet abweichend der angestrebten Entwicklung als Grünflächen bzw. Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Daher erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 die 80. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Emden.

Weiteres Vorgehen

Die Planung wird weiter ausgearbeitet und konkretisiert. Gleichzeitig werden 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 zukünftigen Festsetzungen ausgearbeitet.

Auswirkungen auf den Demografieprozess:

Durch die 80. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplanes D 166 „Wohnbebauung Wykhoffweg“ 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:

Geltungsbereich des Bebauungsplans D 166 „Wohnbebauung Wykhoffweg“ und der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes