



**Begründung:**

Neben Strategien zur Nachverdichtung und Bereitstellung attraktiven Wohnraums in der Stadt, (z.B. Konversionsflächen, Baulückenkataster, „Jung kauft Alt“), stellt die Bereitstellung weiterer Ein- und Mehrfamilienhausgrundstücke weiterhin eine bedeutende Herausforderung der Emder Stadtentwicklungspolitik dar. Hierfür gilt weiterhin das vom Rat der Stadt Emden 2014 beschlossene und in den folgenden Jahren angepasste Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK). Eine wesentliche Aussage des Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK) war die Feststellung, dass in Emden bis 2020 eine Nachfrage nach weiteren ca. 450 bis 500 Einfamilienhausgrundstücken besteht. Dieser Nachfrage mit der Entwicklung von Wohnbauland zu begegnen ist entscheidend, um dem negativen Wanderungssaldo der Gruppe der 25- bis 40-Jährigen entgegenzuwirken.

Dem StEK folgend soll abschnittsweise in den nächsten 10 bis 15 Jahren ein neuer Stadtteil entwickelt werden, der den aktuellen und kommenden Anforderungen der Demografie sowie des Umwelt- und Klimaschutzes gerecht wird und dabei eine höchstmögliche Lebensqualität für alle Anwohner gewährleistet. Wichtiges Kriterium für die Auswahl der Fläche für die 67. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) ist die Tatsache, dass die Schaffung und Erschließung von Bauland mit einer Verbesserung der Verkehrsführung im Stadtteil Conrebbersweg sowie der Anbindung an den überregionalen Verkehr verbunden werden kann. Mit der Festsetzung der Trasse für die zentrale Sammel- und Erschließungsstraße kann darüber hinaus das große Emder Schul-, Kultur- und Sportzentrum mit der Autobahnanschlussstelle Nr. 2 „Pewsum“ verbunden werden. Diese Hauptverkehrsstraße dient neben der Erschließung des neuen Siedlungsgebietes auch wesentlich der Entlastung des gegenwärtig bestehenden Siedlungsgefüges von Conrebbersweg. Mit der Entwicklung der Baugebiete und der damit verbundenen Schaffung ergänzender Verkehrswege, werden vorhandene Verkehrsnetze, insbesondere für den Fuß- und Radverkehr und den ÖPNV, ausgebaut und zu optimiert. Somit wird der Umweltverbund im Sinne des vom Rat der Stadt Emden beschlossenen Verkehrsentwicklungsplans dauerhaft und nachhaltig gestärkt.

Der Standort bietet sehr gute Voraussetzungen dafür, einen großen Teil des im Rahmen des StEK festgestellten zukünftigen Bedarfs im Bereich Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser langfristig planvoll zu decken. Zudem ist bedingt durch die nicht zu große Entfernung zum Zentrum eine integrierte Stadtentwicklung möglich, die eine effiziente Nutzung der infrastrukturellen Einrichtungen gewährleistet.

Die Maßnahmen, die durch die vorliegende Änderung des FNP vorbereitet werden, tragen zum Erhalt und zur Stärkung der raumordnerisch zugewiesenen Funktion Emdens als „gehobenes Mittelzentrum“ (Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen, konkret v. a. im aperiodischen Einzelhandel, Bildung und Arbeit) bei. Von elementarer Bedeutung hierfür ist die dauerhafte Sicherung des Status Emdens als große Mittelstadt, was eine entsprechende Zahl von Einwohnern voraussetzt. Es werden die räumlichen Voraussetzungen geschaffen sowohl für die weitere Entwicklung von Wohnbauland als auch für die Erweiterung, Neuansiedlung und Diversifizierung von Gewerbe. Die unabdingbare Siedlungsentwicklung wird auf Kernbereiche mit einer guten regionalen und überregionalen Verkehrsanbindung im Hinblick auf alle Verkehrsmittel konzentriert, was einer Dispersion der Siedlungsentwicklung in der Region entgegenwirkt.

Die frühzeitige Beteiligung zur vorliegenden FNP-Änderung wurde im Jahr 2018 durchgeführt. Nach der Auslegung der Unterlagen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat im Oktober 2018 eine Bürgerinformationsveranstaltung stattgefunden, auf der ausführlich die Möglichkeit zur Erörterung der Planungen gegeben wurde. Die erste öffentliche Auslegung fand im Herbst 2019 statt.

Im Fokus der Diskussionen um die Planung standen insbesondere die Flächendimensionierung, die Erschließung des Plangebiets sowie die Auswirkungen auf die bestehenden baulichen Nutzungen und den innerstädtischen Verkehr. Zudem wurde vielfach eine ausführlich dokumentierte Prüfung von Alternativen zur gewählten Flächenentwicklung angeregt. Vonseiten der Vertretung der Landwirtschaft wurde auf den Aspekt des Flächenentzugs zur Entwicklung von Bauland sowie zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen hingewiesen. Im Hinblick auf die Belange von Natur und Landschaft wurden Bedenken bezüglich der Ausgleichbarkeit der geplanten Eingriffe geäußert. Auch die Finanzierbarkeit und praktische Umsetzbarkeit der Planung wurden bezweifelt.

Im Zuge der Berücksichtigung der Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingingen, wurden zur Ausarbeitung des ersten Entwurfs Planzeichnung und Begründung entsprechend modifiziert und ergänzt. Wo es nötig war, wurden ergänzende bzw. aktualisierende Untersuchungen von Fachgutachtern durchgeführt. Der hieraus resultierende Entwurf einer im Wesentlichen unveränderten, aber grundsätzlich vollzugsfähigen Planung wurde im Zuge der ersten öffentlichen Auslegung zusammen mit der Dokumentation des Abwägungsprozesses veröffentlicht. Gegen Ende dieses Beteiligungsschrittes zeichnete sich ab, dass wesentliche Änderungswünsche vorlagen, die von einer breiten Mehrheit in der Öffentlichkeit sowie in den politischen Gremien der Stadt Emden getragen waren. Daher wurde die Planung in einem Dialog in und zwischen den Fraktionen sowie mit der Verwaltung einer Revision unterzogen.

Im Zuge der Abwägung und der Diskussionen mit der Öffentlichkeit sowie in den politischen Gremien wurde der Rahmenplan Conrebbersweg modifiziert. Es hat sich ein Konsens dahingehend gebildet, dass am ermittelten Bedarf an neuen Baugebieten kein grundlegender Zweifel besteht, dieser Bedarf jedoch nicht ausschließlich im Stadtteil Conrebbersweg gedeckt werden soll. Daraufhin wurden der Änderungsbereich der 67. FNP-Änderung reduziert und die notwendigen parallelen Fachplanungen entsprechend angepasst.

Im Hinblick auf die Belange von Natur und Landschaft sind unverändert negative Auswirkungen der Planung zu verzeichnen. Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und die nachfolgende Bebauung werden in großem Umfang wertvolle Biotope beseitigt bzw. wesentlich verändert, was auch von Relevanz für den Artenschutz ist. Zudem werden auch die ökologischen Funktionen und Abläufe im Hinblick auf Boden und Wasser beeinträchtigt.

Wie aus den Ausführungen der Begründung hervorgeht, hat die Stadt Emden den sparsamen Umgang mit der Ressource Freiraum in ihren stadtplanerischen Bemühungen und Überlegungen umfänglich berücksichtigt. Die erwarteten positiven Wirkungen gehen dabei über die Stadtgrenzen hinaus. Dies ist eine hinreichende Begründung für die Inanspruchnahme der Flächen für die Umsetzung des Rahmenplans Conrebbersweg. Dem Interesse hieran wird im Zuge der gemeindlichen Abwägung der Vorrang vor den nachteilig betroffenen Belangen von Natur und Landschaft eingeräumt. Im Hinblick auf die zu leistenden Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen ist die Stadt Emden bereits vor Beginn des Verfahrens zu der Einschätzung gelangt, dass der anfallende Bedarf bewältigt werden kann.

Die oben erwähnte Einschätzung hat im Laufe des Verfahrens praktische Bestätigung erfahren. Im Zuge dessen ist es der Stadt Emden bereits gelungen, ausreichend Ausgleichs- und Kompensationsflächen für die zuerst zur Durchführung vorgesehene verbindliche Bauleitplanung (III. Abschnitt) zu sichern.

Damit ist dem Gebot der gerechten Abwägung § 1 Abs. 6 und 7 BauGB für die vorliegende Planung Genüge getan.

Der Geltungsbereich der 67. FNP-Änderung umfasst nunmehr eine Fläche von rund 77 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Bundesautobahn A 31,
- im Osten: durch die Wohnbauflächen des Stadtteils Conrebbersweg,
- im Süden: durch das Larrelder Tief,
- im Westen: durch die Bundesautobahn A 31 und angrenzende landwirtschaftliche Flächen.

Gegenwärtig stellt der FNP im betreffenden Bereich landwirtschaftliche Flächen dar. In der vorliegenden Änderung des FNP werden folgende Darstellungen vorgenommen:

- Sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraßen
- Wohngebiet (W) und Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Urbanes Gebiet (MU)
- Gewerbegebiet (GE)
- Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ (SO)
- Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Bootshafen (Marina)
- Flächen für die Wasserwirtschaft (Polder)
- öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünanlage, teilweise mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Verkehrsgrün/Immissionsschutzgrün (im Bereich der Autobahnauffahrt) sowie als nachrichtliche Übernahme ein Teil des Landschaftsschutzgebietes „Schlafdeich Constantia“.

Der Entwurf der 67. Änderung des Flächennutzungsplans wird erneut voraussichtlich in der Zeit vom 21. September bis einschließlich 23. Oktober 2020 öffentlich ausgelegt. Voraussichtlich am 07. Oktober 2020 wird die Verwaltung zu einer öffentlichen Informationsveranstaltung einladen.

### **Auswirkungen auf den Demografieprozess:**

Durch die 67. Änderung des Flächennutzungsplans und die damit verbundene Bereitstellung neuer Baugrundstücke wird 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 entspricht der Funktion Emdens als "gehobenes Mittelzentrum", dient der Stabilisierung der Bevölkerungszahl und wirkt einer Abwanderung in die Umlandgemeinden aktiv entgegen.

### **Anlagen:**

- Anlage 1 Abwägung zur 67. Änd. des Flächennutzungsplans – frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, Teil I – Zusammenstellung der Stellungnahmen
- Anlage 2 Abwägung zur 67. Änd. des Flächennutzungsplans – frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, Teil II – Lesehilfe
- Anlage 3 Abwägung zur 67. Änd. des Flächennutzungsplans – 1. öffentliche Auslegung, Teil I – Zusammenstellung der Stellungnahmen
- Anlage 4 Abwägung zur 67. Änd. des Flächennutzungsplans – 1. öffentliche Auslegung, Teil II – Lesehilfe
- Anlage 5 Entwurf der 67. Änd. des Flächennutzungsplans
- Anlage 6 Begründung zum Entwurf der 67. Änd. des Flächennutzungsplans
- Anlage 7 Umweltbericht als Anlage zur Begründung
- Anlage 8 Kartierbericht Biotoptypen und Fauna

