
Dienststelle	Datum	Vorlagen-Nr.:
FD Stadtplanung	02.03.2016	16/2065
Beratungsfolge	Sitzungstermin	
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	21.04.2016	

Beratungsgegenstand:

Planungen für eine Bebauung an der Fürbringerstraße;
- Antrag der CDU-Fraktion vom 28.02.2016

Inhalt der Mitteilung:

Auf den beigefügten Antrag der CDU-Fraktion wird verwiesen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

1. bekannt gegeben am:

TOP:

Paraffe der Protokollführung

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung beantwortet die mit dem Antrag gestellten Fragen bezüglich der Planungen für eine Bebauung zwischen Bahnlinie und Fürbringerstraße wie folgt:

1. Gibt es seitens der Stadt Emden tatsächlich solche Überlegungen und seit wann?

Durch das Stadtentwicklungskonzept Wohnen hat die Stadt Emden zum Ausdruck gebracht, dass mögliche Bauflächen innerorts intensiv betrachtet werden. Daher beschäftigt sich die Verwaltung seit Längerem mit der Fragestellung, ob der Bereich nördlich der Bahnlinie für eine Bebauung geeignet ist. 2008 wurden vom Fachdienst Stadtplanung erste skizzenhafte Entwürfe mit verschiedenen Bebauungsideen angefertigt. 2010 wurden erste Einschätzungen eines Gutachterbüros eingeholt, um die Lärm- und die Erschütterungsproblematik - bedingt durch die benachbarte Schienenstrecke - einzuschätzen.

2. Besteht für diese Flächen noch ein älterer Bebauungsplan oder müsste ein neuer Bebauungsplan erstellt werden?

Für die Flächen gibt es noch keinen Bebauungsplan. Je nach Planungskonzept kann ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden oder die Planung erfolgt ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB. Dies setzt allerdings voraus, dass eine neue Bebauung sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Erschließung ist durch die nur einseitig bebaute Fürbringerstraße gesichert.

3. Gehören die Flächen der Bahn, der Stadt oder anderen Eigentümern?

Die hier zur Diskussion stehenden Flächen gehören zum Teil der Stadt Emden und zum Teil dem Beamten Bau- und Wohnungsverein.

4. Kann unmittelbar neben den Bahngleisen überhaupt gebaut werden – welche Abstände müssen zu den Gleisen gehalten werden?

Grundsätzlich kann neben den Bahngleisen gebaut werden. Die einzuhaltenden Abstände sind abhängig von der Höhe und der Stellung zukünftiger Gebäude sowie von den Vorgaben und der Art des Schallschutzes.

5. Da die Züge nicht unerheblichen Lärm verursachen und zu dem Tag und Nacht fahren, bedarf es dort dann bestimmter Schallschutzmaßnahmen, wenn ja - welche?

Die ersten gutachterlichen Stellungnahmen zur Schallproblematik bestätigen die Einschätzung der Verwaltung, dass sich die Fläche grundsätzlich für eine Bebauung eignet. Sie zeigen aber gleichzeitig auf, dass sowohl aktive als auch passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, um für die zukünftigen Bewohner trotz der benachbarten Bahnstrecke gute Wohnbedingungen zu schaffen.

Die aktiven Schallschutzmaßnahmen können durch eine Lärmschutzwand, durch Nebengebäude oder durch eine Kombination aus beidem umgesetzt werden. Die passiven Lärmschutzmaßnahmen bestehen aus der Auswahl schallisierender Materialien der Außenbauteile (z.B. Fenster, Wände und Dächer), aus einer Zonierung der Grundrisse z.B. durch eine Orientierung der Wohn- und Schlafräume zu den lärmabgewandten Seiten oder durch schallisolierte Lüftungsanlagen, die z.B. für Schlafräume statt einer offener Fensterlüftung eingesetzt werden können.

6. Unabhängig davon, dass die CDU-Fraktion dies für ein Gerücht hält, gibt es hierfür realistisch eine Nachfrage?

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass es für diese innenstadtnahen Flächen eine Nachfrage gibt. Voraussetzung ist, dass die Baukosten eine Miete in einem eher niedrigen Nachfragesegment ermöglichen. Diese Frage ist letztendlich jedoch von denjenigen zu klären, die das Projekt in Angriff nehmen. Einen festen Partner gibt es dafür bislang nicht.

7. Nach alten Planungen sollten hier einmal Parkplätze und Grünflächen entstehen – werden diese Planungen dann aufgegeben?

Voraussetzung für eine Bebauung der Fläche ist zunächst einmal, dass sich die beiden Grundstückseigentümer darauf verständigen, ihre Flächen dafür zur Verfügung zu stellen. Wo zukünftig der ruhende Verkehr untergebracht und Ersatz für die wegfallenden Garagen geschaffen wird, wäre ebenso Bestandteil eines neuen Planungskonzepts wie die Klärung der Frage, ob darüber hinaus noch weitere Stellplätze zu Verfügung gestellt werden sollen und wie das Gebiet mit Grünelementen gegliedert wird.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass die zu klärenden Rahmenbedingungen für eine Bebauung entlang der Fürbringerstraße noch nicht den Stand erreicht haben, der als Grundlage für eine öffentliche Diskussion geeignet ist. Die Planungen sind unabhängig von den Planungen im Bereich des Ültjegeländes. Die Entwicklung des Ültjegeländes ist zeitlich an das durchzuführende Sanierungsverfahren im Stadtteil Port-Arthur Transvaal/Südliche Ringstraße gekoppelt. Dieses sieht für 2016 zunächst die Entwicklung der Rahmenpläne vor.

Auswirkungen auf den Demografieprozess:

Keine

Anlagen:

- Antrag der CDU-Fraktion vom 28.02.2016