

Protokoll Nr. 42 über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt

Sitzungstermin: Mittwoch, 11.09.2019
Beginn der Sitzung: 17:00 Uhr
Ende der Sitzung: 18:05 Uhr
Sitzungsort: Ratssaal, Verwaltungsgebäude II

Anwesend:

Vorsitzender
Gosciniak, Heinz

SPD-Fraktion
Bamminger, Berendine
Pohlmann, Marianne

für Gregor Strelow

GfE-Fraktion
Hencke, Knut
Kruse, Doris

CDU-Fraktion
Buischer, Herbert
Verlee, Gerold

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
Göring, André

FDP-Fraktion
Bolinus, Erich
Busch, Friedrich

Beratende Mitglieder
Acker, Karl
Bruns, Reiner
Narewski, Friedrich

Vertreter des Stadtteilbeirates Barenburg
Vertreter der Polizeiinspektion Emden
Vertreter des Seniorenbeirates

Verwaltungsvorstand
Docter, Andreas

Stadtbaurat

von der Verwaltung
Federolf, Christian, Dr.
Malzahn, David

Protokollführung
Balke, Christian

Protokoll Nr. 42 über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt

Öffentlicher Teil

TOP 1 Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Herr Gosciniak eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden. Er begrüßt insbesondere die Gäste von der Presse und die Bürgerinnen und Bürger.

Beschluss:

Die Beschlussfähigkeit wird festgestellt.

Ergebnis: einstimmig

TOP 2 Feststellung der Tagesordnung

Aufgrund der zahlreich erschienenen Bürger zum TOP 8 „6. Änderung des Bebauungsplans D91 Stadtteil Constantia westlicher Gatjebogen“ wird vorgeschlagen, den TOP 8 vorzuziehen.

Beschluss:

Der Tagesordnungspunkt 8 wird als neuer Tagesordnungspunkt 5 vorgezogen. Ansonsten wird die Tagesordnung wie vorgelegt festgestellt.

Ergebnis: einstimmig

TOP 3 Genehmigung des Protokolls Nr. 40 über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt am 20.06.2019

Herr Bolinius kritisiert, dass die in der Sitzung besprochenen Punkte im Protokoll lediglich in verkürzter Form aufgeführt worden seien. Viele Diskussionspunkte, die über das Thema „67. Änderung des Flächennutzungsplans Conrebbersweg West“ geführt worden seien, fänden sich im Protokoll nicht wieder. Zukünftige Protokolle sollten ausführlicher erstellt werden.

Herr Verlee regt an, dass die Führung des Protokolls an einen externen Dienstleister vergeben werden sollte.

Herr Docter erwidert, dass zeitnah eine neue Verwaltungsstelle im Fachdienst Stadtplanung besetzt werde. Die Protokollführung im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt wird zukünftig eine der Aufgaben sein.

Beschluss:

Das Protokoll Nr. 40 wird wie vorgelegt genehmigt.

Ergebnis: einstimmig

TOP 4 Einwohnerfragestunde

Keine.

B E S C H L U S S V O R L A G E N

- TOP 5** **Bebauungsplan D 146, I. Abschnitt, 4. Änderung "Eisenbahndock" (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB, beschleunigtes Verfahren);**
-**Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen;**
-**Satzungsbeschluss (Stadium III)**
Vorlage: 17/0699/1

Herr Malzahn führt in die Beschlussvorlage ein und erläutert die zugrundeliegende Planung. Das Projekt befinde sich im Stadium 3 und sei der letzte Baustein am neuen Delft. Dieses sehe die Sanierung des Speichergebäudes zur Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus, Wohnbebauung im südlichen Bereich und Wohnen und geschäftlich-gewerbliche Nutzungen im Osten vor. Die geplanten Nutzungen mit einem Schwerpunkt auf Wohnen ließen sich jedoch nicht aus einem Mischgebiet entwickeln, da darin ein Verhältnis von ca. 50 % Wohnen zu 50 % Gewerbe vorhanden sei bzw. entwickelt werden muss. Aus diesem Grund werde mit der hier vorliegenden Planung ein urbanes Gebiet angestrebt. Änderungen für die Höhenentwicklung würden sich aus dem Bau- und Nutzungskonzept für das Speichergebäude mit zwei zusätzlichen Staffelgeschossen ergeben, was einen Höhenzuwachs von 4,50 m gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan bedeute. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung seien keine, von Behörden und sonstigen TÖB seien 15 Stellungnahmen eingegangen. Das Freistellungsverfahren für die Flächen der Deutschen Bahn AG sei mittlerweile erfolgreich abgeschlossen, so dass die Flächen nicht mehr für Bahnbetriebszwecke gewidmet sind und ohne Einschränkungen als öffentliche Straßenverkehrs- bzw. Grünfläche festgesetzt werden können.

Herr Göring signalisiert Zustimmung zum Projekt. Vor dem Hintergrund eines rückläufigen Anteils an Sozialwohnungen stellt **Herr Göring** die Frage, ob es an diesem teuren Wohngebiet am Wasser auch Sozialwohnungen geben werde.

Herr Docter erwidert, dass man mit den Planungen am neuen Delft vor 15 Jahren begonnen habe. Es wurde damals gemeinsam festgelegt, die Brachanlage der Deutschen Bahn in eine hochqualitative Bebauung zu überführen. Die Anforderungen an die Baufelder durch die Altlastenbeseitigung seien hoch gewesen, der dadurch hohe Aufwand für die Erlangung der Baureife habe sich entsprechend auf die Baukosten ausgewirkt. Die bisher getätigten Vorinvestitionen würden daher einen sozialen Wohnungsbau nicht rechtfertigen. An anderer Stelle im Stadtgebiet werde der Bau von Sozialwohnungen vorangetrieben, dies werde in einem gemeinsamen Entscheidungsprozess erfolgen.

Herr Bolinius drückt Zustimmung aus und führt an, dass im Stadium 1 und 2 bereits alle Argumente ausgetauscht worden seien.

Beschluss:

1. Der Rat der Stadt Emden stimmt der Behandlung der Einwendungen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behandlung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wie in Anlage 1 niedergelegt zu.
2. Der Rat der Stadt Emden beschließt den Bebauungsplan D 146, I. Abschnitt, 4. Änderung „Eisenbahndock“ mit Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung (Stadium III).

Ergebnis: einstimmig

Protokoll Nr. 42 über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt

TOP 6 4. Änderung des Bebauungsplans D 146 Teil II, „Eisenbahndock“ - Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen - Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB (Stadium III) Vorlage: 17/0534/3

Herr Malzahn führt in die Vorlage ein und erläutert die zugrundeliegende Planung. Das Projekt befinde sich im Stadium 3 vor dem Satzungsbeschluss. Die städtebauliche Konzeption sehe im nordwestlichen Teil des Wettbewerbsgebietes eine lockere und verdichtete Wohnbebauung mit ergänzenden Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen und im Osten ein Nahversorgungszentrum vor. Für das betreffende Baufeld nördlich der Einmündung der Straße „Am Südbahnhof“ auf die Petkumer Straße seien Büros und Dienstleistungen zulässig, Wohnnutzungen seien ausgeschlossen. Das Grundstück soll nunmehr von einem Dentalzentrum genutzt werden, zudem soll als Mieter ein Physio- und Ergotherapeut aufgenommen werden. Diese Berufe fielen nicht unter Dienstleistungsbetriebe, sondern unter freie Berufe. Insofern sei der Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass die textlichen Festsetzungen um Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke und um die allgemeine Zulässigkeit von freien Berufen ergänzt werden. Mit der hier vorliegenden 4. Änderung sollen allein die zulässigen Nutzungen angepasst bzw. ergänzt werden. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sei keine Stellungnahme von Anwohnern des Plangebietes eingegangen. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange seien 34 Stellungnahmen eingegangen.

Herr Verlee führt an, dass im Gebäude ein Physiotherapeut wohnt und damit eine private Nutzung verbunden sei.

Herr Malzahn erwidert, dass es sich um eine Dienstwohnung handle.

Beschluss:

1. Der Rat der Stadt Emden stimmt der Behandlung der Einwendungen nach § 3 (2) BauGB sowie der Behandlung der Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wie in Anlage 4 niedergelegt zu.
2. Der Bebauungsplan D 146, Abschnitt II, 4. Änderung (Anlage 2) mit seinen textlichen Festsetzungen und der Begründung (Anlage 3) wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Ergebnis: einstimmig

TOP 7 Bebauungsplan D 146 II Abschnitt 3. Änderung „Eisenbahndock“- Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB Vorlage: 17/1192

Herr Malzahn führt in die Vorlage ein und erläutert die zugrundeliegende Planung. Die MARA GmbH & Co. KG beabsichtige, die städtebauliche Planung und Durchführung des Bebauungsplans D 146 Abschnitt II, 3. Änderung „Eisenbahndock“ auf ihre eigenen Kosten zu übernehmen, um planungsrechtliche Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelmarktes zu schaffen. Konkreter Anlass seien die Planungen für den Neubau eines Lebensmitteldiscountmarktes. Der städtebauliche Vertrag sei geprüft, ebenso geklärt seien die Kostenübernahme und der Haftungsausschluss.

Beschluss:

Dem Abschluss des städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB zwischen der MARA GmbH & Co. KG und der Stadt Emden (vgl. Anlage 1) wird zugestimmt.

Protokoll Nr. 42 über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt

Ergebnis: einstimmig

TOP 8 6. Änderung des Bebauungsplans D 91 Stadtteil Constantia „westlicher Gatjebogen“ Vorlage: 17/1197

Herr Malzahn führt in die Beschlussvorlage ein und erläutert die zugrundeliegende Planung. Die Wohnungsnachfrage im Emdener Stadtgebiet sei hoch, die Flächen innerhalb des Autobahnringes rar. Daher soll im Bereich westlicher Gatjebogen eine Siedlungsarrondierung erfolgen. Im nördlichen Bereich sollen 20-25 Wohneinheiten entstehen, die im Wesentlichen aus Einfamilienhäusern bzw. Doppelhaushälften mit Satteldach und maximal zwei Vollgeschossen bestehen. Der südliche Bereich sei vorgesehen für verdichtete Strukturen mit seniorenrechtlichem Wohnen, Kleinst- und Studentenwohnungen. Ein Verkehrsgutachten soll Aufschluss über die verkehrliche Erschließung über die Straße „Gatjebogen“ geben. Darüber hinaus soll eine Fußwegverbindung geschaffen werden, mit der die Durchlässigkeit zum Dollart-Center und zum Volkswagen Werk gewährleistet werde. Heute soll der Aufstellungsbeschluss erfolgen mit dem Signal an den Investor, dass der Rat einverstanden sei. Im Anschluss werde eine Bürgerveranstaltung durchgeführt, bei der Fragen zu Themen wie Verkehrslärm, Kampfmittel und der Hochspannungsleitung erörtert werden können.

Herr Docter ergänzt, dass es sich hierbei um die Planung des Investors handle. Sofern der Rat dem Investor weitere Planung erlaube, werde dieser die benötigten Flächen erwerben, die sich derzeit noch in Landeseigentum befänden. Heute soll der Aufstellungsbeschluss getroffen werden. Man habe darauf gedrungen, dass vor der örtlichen Auslegung Gespräche mit den Anliegern und Einwohnern geführt werden.

Herr Göring begrüßt den Vorstoß einer Nachverdichtung, bei der die Fläche nicht so groß sei und bei denen der Individualverkehr eine untergeordnete Rolle spielt. Der Vorschlag finde Unterstützung und unterstreiche damit das Ziel Neubürger mit guten Angeboten in Emden anzusiedeln. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens am Rand der Siedlung schlägt **Herr Göring** die Aufhebung der Geschosshöhe zugunsten der Einrichtung von Kleinstwohnungen vor.

Herr Bolinius signalisiert Zustimmung zu dezentralen Baugebieten im Emdener Stadtgebiet. Generell sei die Einwohnerzahl zurückgegangen, dieser Entwicklung müsse man mit entsprechenden Bauplätzen entgegensteuern. **Herr Bolinius** begrüßt, dass die Baustraße mit in den Vertrag eingebaut werde. Wichtig sei, dass die Bürger von Anfang an mit bei der Entwicklung des Baugebietes eingebunden werden.

Herr Buisker fordert, dass auch die Erschließung über die Straße „Westerbalje“ mitberücksichtigt werden soll und dass die Führung des Fahrradverkehrs vom Individualverkehr zu trennen sei. **Herr Buisker** begrüßt die Implementierung der Baustraße im Vertrag. Es sei wünschenswert, dass nicht nur Seniorenwohnungen, sondern auch Mehrgenerationenwohnungen umgesetzt würden.

Frau Kruse stimmt dem Projekt zu und verdeutlicht, dass Bauland gebraucht werde. **Frau Kruse** stellt die Frage, ob über die Straßen „Gatjebogen/Westerbalje“ keine Anbindung geplant sei.

Herr Docter erwidert, dass es sich hierbei um die Planung des Investors handle und dass ein Verkehrsgutachten noch ausstehe.

Frau Pohlmann führt aus, dass die SPD Fraktion dem Projekt zustimme. Die Einwohnerzahl sei rückläufig, daher sei das Vorhaben vergleichbar mit einem „Tropfen auf den heißen Stein“.

Protokoll Nr. 42 über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt

Herr Docter erwidert, dass es bisher viele Anregungen gegeben habe, die auf die Bürgerversammlung mitgenommen und dort diskutiert werden. **Herr Docter** betont erneut, dass es sich hierbei um den Wunschplan des Investors handle, daher sehe er davon ab, auf einzelne Punkte einzugehen. Die Fragen zur verkehrlichen Erschließung sowie alle anderen offenen Fragen würden im weiteren Verfahren erläutert.

Beschluss:

1. Der Bebauungsplan D 91, 6. Änderung „Courbierestraße/Jahnstraße“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich wird, wie in Anlage 1 zeichnerisch dargestellt, beschlossen.
2. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Ergebnis: einstimmig

ANTRÄGE VON FRAKTIONEN

TOP 9 **Weiterführung des Förderprogramms "Jung kauft Alt"; - Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 14.05.2019**
Vorlage: 17/1123

Herr Göring erläutert den Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zur Weiterführung des Förderprogramms „Jung kauft Alt“. Von insgesamt 70 Antragsstellern seien bisher 30 gefördert worden. Man müsse mit allen Mitteln verhindern, dass junge Familien aus Emden wegzögen. Statt Freiflächen zu bebauen, sollten durch die Förderung alte Wohnquartiere wieder gefüllt werden. Der Stadtteil Friesland sei ein gutes Beispiel für eine gute Mischung von Jung und Alt. **Herr Göring** stellt den Antrag, dass das Förderprogramm „Jung kauft Alt“ erhalten bleibt.

Herr Malzahn erwidert, dass es seit dem 01.01.2018 seitens des Bundes das Förderprogramm Baukindergeld gebe, welches ebenfalls an junge Paare mit mindestens einem Kind gerichtet sei. Im Rahmen des Baukindergelds gebe es zum einen höhere Förderbeträge und darüber hinaus eine Laufzeit von zehn Jahren und somit vier Jahre länger als „Jung kauft Alt“. Das Baukindergeld habe die gleiche Zielgruppe und stelle damit einen vollumfänglichen Ersatz für „Jung kauft Alt“ dar.

Herr Docter stimmt den Ausführungen von **Herrn Malzahn** zu. Die Einstellung des Förderprogramms „Jung kauft Alt“ sei ein notwendiger Beitrag zur Haushaltskonsolidierung. Wenn es keine parallele Bundesförderung geben würde, wäre die Einstellung nicht notwendig.

Herr Göring führt aus, dass das Baukindergeld eine Förderung nach dem Gießkannenprinzip sei. Es soll für Familien ein Anreiz geschaffen werden nach Emden zu kommen.

Herr Docter stellt klar, dass die Fortführung von „Jung kauft Alt“ wünschenswert sei aber verzichtbar. Man erreiche wesentlich mehr Menschen durch das Baukindergeld.

Herr Buisker sagt, dass die CDU-Fraktion dem Vorschlag der Verwaltung folge. Eine Doppelförderung mache keinen Sinn. Im Hinblick auf die Haushaltskonsolidierung sei es notwendig „Jung kauft Alt“ einzustellen.

Protokoll Nr. 42 über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt

Herr Busch zeigt sich erfreut darüber, dass „Jung kauft Alt“ bisher gut gelaufen ist. Jedoch könne den Kommunen nichts Besseres passieren als das Baukindergeld. Jetzt gelte es, im Rahmen der Haushaltskonsolidierung Einsparungen vorzunehmen und zusätzlich eine höher-Förderung durch das Förderprogramm des Bundes dankend anzunehmen. Mit der Einstellung von „Jung kauft Alt“ sei für alle Beteiligten kein Schaden entstanden.

Frau Pohlmann verdeutlicht, dass Wünschenswertes und Machbares nicht immer unter einen Hut zu bringen seien. Die Schulfinanzierung sowie die Finanzierung der Kitas würden viel Geld kosten, daher muss das Baukindergeld als Förderprogramm ausreichen, insbesondere vor dem Hintergrund des Sparzwangs. **Frau Pohlmann** signalisiert Zustimmung zum Vorschlag der Verwaltung, das Programm „Jung kauft Alt“ einzustellen.

Herr Hencke erläutert, dass die Stadt sparen müsse, schließlich gehe es hier um freiwillige Leistungen.

Herr Verlee verweist auf den Sparzwang und wirft die Frage auf, wo an anderer Stelle gespart werden soll, wenn man „Jung kauft Alt“ nicht einstellen würde.

Herr Docter bestätigt, dass alle Antragsteller, die für das Programm „Jung kauft Alt“ eine Förderzusage erhalten haben, diese auch vollumfänglich erfüllt bekommen werden.

Beschluss:

Der Rat der Stadt Emden beschließt die Weiterführung des Förderprogramms „Jung kauft Alt – Junge Familien kaufen alte Häuser“. Die Anzahl der Förderungen pro Jahr wird von 10 auf 20 erhöht. Die notwendigen Haushaltsmittel werden bereitgestellt

Ergebnis: einstimmig

TOP 10 Schlafdeich Ökowerk; - Antrag der FDP-Fraktion vom 28.08.2019 Vorlage: 17/1203

Herr Bolinius führt aus, dass aufgrund der Stellungnahme der Verwaltung keine weiteren Erläuterungen notwendig seien

Ergebnis: Kenntnis genommen.

TOP 11 Mündliche Mitteilungen des Oberbürgermeisters

Herr Malzahn führt aus, dass der Ausbau und die Sanierungsmaßnahmen für die Dorfstraße in Marienwehr mit in die Förderung aufgenommen worden seien. Für die Maßnahme „Umgestaltung der Twixlumer Straße Nord, Neugestaltung der Kreuzung Twixlumer Str./Dorfrandweg und Dorfrandweg“ wurde ebenfalls ein Förderantrag beim Land Niedersachsen gestellt, auf den allerdings ein Ablehnungsbescheid folgte mit der Begründung, dass die Landesmittel aufgebraucht seien.

Herr Busch erklärt, dass man davon ausgegangen sei, dass das Teilstück Twixlumer Straße noch saniert werde. Man sei jedoch dankbar für die Dorferneuerung in Marienwehr. Die Bevölkerung wäre gut eingebunden gewesen und die Baufirma habe gut gearbeitet.

Herr Verlee bekräftigt, dass bei der Maßnahme in Marienwehr gute Arbeit im Dialog mit den Bürgern gemacht worden sei.

Protokoll Nr. 42 über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt

TOP 12 Anfragen

Herr Bolinius fordert, dass nach Asphaltierung der Schöpfwerkstraße der aufgestellte Pfosten wieder entfernt werden soll, damit die Anfahrbarkeit mit Pkws wieder gewährleistet ist.

Herr Docter erwidert, dass es sich um eine nicht öffentlich gewidmete Straße handle, welche im Eigentum und in der Zuständigkeit des NLWKN liege. Im Rahmen der Neuherstellung der Straße sollen die Bermen vorerst wieder fest anwachsen.

Der Vorsitzende schließt die Sitzung.