



**Begründung:**

Im Laufe der nächsten Jahrzehnte soll auf den Freiflächen westlich und südlich des Stadtteils Conrebbersweg Schritt für Schritt im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung ein neuer Stadtteil entstehen, der den aktuellen und kommenden Anforderungen der Demografie sowie des Umwelt- und Klimaschutzes gerecht wird und dabei eine höchstmögliche Lebensqualität gewährleistet. Den übergeordneten Rahmen für die Gesamtentwicklung des Stadtteils bildet die 67. Änderung des Flächennutzungsplanes. In dieser vorbereitenden Bauleitplanung wurden schon zahlreiche Detailfragen beispielsweise bezüglich des entstehenden Eingriffs in Natur und Landschaft, die Qualität des vorhandenen Bodens oder die Lärmbelastung, die auf das Gebiet einwirkt, vertiefter untersucht oder auch bereits geklärt. Die Umsetzung der Entwicklung in die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne) soll abschnittsweise und am Bedarf ausgerichtet erfolgen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan D 156, III. Abschnitt (Gewerbe / Wohnbau Nord) (Vorlage 17/0698) durch den Verwaltungsausschuss am 11.06.2018 wurde der erste Schritt der verbindlichen Bauleitplanung für den nördlichen Bereich des neuen Stadtteils eingeleitet. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB fand vom 08.10.2018 bis zum 16.11.2018 statt. Am 24.06.2019 fasste der Verwaltungsausschuss den Beschluss über die Einleitung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB (Vorlage 17/0698/2). Diese Beteiligung fand jedoch nicht statt, da die laufenden Bauleitplanverfahren zur Entwicklung des neuen Stadtteils in Folge der Kritik an dem gesamten Baugebiet sowie insbesondere dessen angedachte Größe im Herbst 2019 zunächst ausgesetzt wurden. Daraufhin wurde die Rahmenplanung überarbeitet, der Geltungsbereich der FNP-Änderung verringert und eine geänderte Umsetzungsreihenfolge der verschiedenen Bebauungsplan-Abschnitte vereinbart. Die geänderten Rahmenbedingungen und die zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangenen Stellungnahmen haben zur Folge, dass sich sowohl der Geltungsbereich des Bebauungsplans D 156 III. Abschnitt, als auch die Inhalte der Bauleitplanung gegenüber dem Planungsstand im Jahr 2018 verändert haben.

Insbesondere wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs wurde im Westen verkleinert, dafür im Südosten vergrößert. Insgesamt ergibt sich eine Vergrößerung von 16,0 auf 17,3 ha. Ziel der Änderung war, unabhängig von der künftigen Haupterschließungsstraße und mit möglichst optimierter Erschließungsfläche eine größtmögliche Anzahl an Wohngrundstücken zu erschließen.
- Die Gewerbegebietsfläche wurde etwas reduziert, dafür wurden Urbane Gebiete sowie ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ festgelegt. Das ursprünglich im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs D 156 II. Abschnitt vorgesehene Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ soll nun im III. Abschnitt eingeplant werden, da die Umsetzung des II. Abschnitts in die langfristige Perspektive gerückt ist, der Stadtteil Conrebbersweg jedoch kurzfristig eine Nahversorgungsmöglichkeit erhalten soll.
- Die Trassierung und die Ausbauquerschnitte der Erschließungsstraßen wurden verändert, ebenso das Entwässerungssystem durch Reduzierung bzw. Verlegung der offenen Gräben. Durch diese Optimierungen konnte der Anteil an Erschließungsflächen reduziert und der nutzbarer Bauflächen erhöht werden.
- Ergänzung der textlichen Festsetzungen, insbesondere zu klimapolitischen Zielen durch den Ausschluss fossiler Brennstoffe zur Wärmeversorgung sowie verpflichtende Solarenergienutzung.

Mit rund 7 ha ist der größte Teil der neu entstehenden Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt. Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und Anzahl zulässiger Vollgeschosse steigt dabei ausgehend von der vorhandenen Bebauung im bestehenden Stadtteil zur Verbindungsstraße hin an. Entlang dieser Straße sind Hausgruppen und eine zwingende zwei- bis dreigeschossige Bauweise vorgesehen, um den Straßenraum ansprechend zu fassen und den Übergang von der gelockerten Bebauung hin zum verdichteterem Urbanen Gebiet (MU) zu gewährleisten. Die Urbanen Gebiete wurden vorgesehen, um einen städtebaulich geordneten Übergang zwischen der Wohnbebauung und dem Gewerbegebiet sicherzustellen. Zusätzlich wurde ein Grünstreifen zwischen Gewerbegebiet und Urbanem Gebiet zur Abgrenzung vorgesehen.

#### Nahversorgung

Das Sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ wurde entsprechend des geänderten Entwurfs der 67. FNP-Änderung neu in den Planentwurf aufgenommen. Die Änderung entstand daraus, dass die Siedlungsentwicklung nunmehr ausschließlich von Norden her entwickelt und die zeitnahe Nahversorgungsmöglichkeit der Bevölkerung sichergestellt werden soll. Über die textlichen Festsetzungen wird sichergestellt, dass kein Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment, sondern ausschließlich Lebensmitteleinzelhandel zulässig ist.

#### Festsetzungen zum Immissionsschutz

Auf Basis des Schallgutachtens wurden zum Schutz der Wohnnutzung vor Verkehrslärmemissionen im Entwurf des Bebauungsplans Lärmpegelbereiche festgelegt, in denen Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile bestehen. Zudem wird ein Bereich gekennzeichnet, in dem schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen für zum Schlafen genutzte Räume erforderlich sind. Bei der Zulässigkeit von Außenwohnbereichen wurde dahingehend abgewogen, dass ein Überschreiten der schalltechnischen Orientierungswerte bis zu den Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) ermöglicht wird. Dies wird damit begründet, dass die durch die gesamte geplante Siedlungserweiterung führende Haupteinfahrtsstraße eine überörtliche Verknüpfungsfunktion vergleichbar einer klassifizierten Kreisstraße erhält und somit nicht ausschließlich der Erschließung des Plangebietes dient. Diese Höherklassifizierung bringt zwangsläufig eine höhere Belastung der Straße mit sich, die eine Wertung gemäß der 16. BImSchV nahelegt.

Aufgrund der aktuellen höchstrichterlichen Rechtsprechung ist eine Schallkontingentierung von Gewerbegebieten nur sehr eingeschränkt möglich. Daher lässt sich die Verträglichkeit zwischen gewerblicher Nutzung und Allgemeinem Wohngebiet im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht wie bisher durch die Festsetzung von Emissionskontingenten steuern. Stattdessen wird die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen mittels städtebaulicher Gliederung durch die Festsetzung von Urbanen Gebieten vorgenommen.

#### Festsetzungen zum Klimaschutz

Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie insbesondere aus Gründen der Luftreinhaltung und des Klimaschutzes wird die Verwendung fossiler Brennstoffe (Kohle, Erdöl, Erdgas) zur Deckung des Wärmebedarfs der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans D 156 III. Abschnitt ausgeschlossen. Zudem wird die verpflichtende Nutzung von Dachflächen zur Solarenergienutzung vorgeschrieben. Damit wird das neue Baugebiet einen Beitrag zur Umsetzung der Ziele des Masterplans 100% Klimaschutz der Stadt Emden leisten.

#### Auswirkungen auf die Umwelt

Die Umsetzung der Planung hat vielfältige Auswirkungen auf die Umwelt, die ausführlich im Umweltbericht dargelegt werden. Insbesondere gehen großflächig wertvolle Biotoptypen verloren sowie kleinflächig nach Bundesnaturschutzgesetz geschützte Biotope. Es kommt zu einem Verlust von Lebensräumen verschiedenster Tier- und Pflanzenarten. Insgesamt sind rund 35 ha Kompensationsflächen erforderlich, um den Eingriff zu kompensieren. Auf Emders Stadtgebiet

sollen Maßnahmen in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes an der Bahn und nördlich der Autobahn sowie darüber hinaus in Marienwehr erfolgen. Des Weiteren sind Maßnahmen im Kompensationsflächenpool „Biesterfeld“ sowie im „Arler Hammrich“ vorgesehen. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter nicht zu erwarten.

#### Abwägung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Der Vorschlag für die Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist Anlage 1 zu entnehmen. Insgesamt bezogen sich zahlreiche Stellungnahmen, darunter einige (teils gleichlautende) Einwendungen von Bürgerinnen und Bürgern, zumindest teilweise auf den Bebauungsplanentwurf D 156 III. Abschnitt. Viele der vor zwei Jahren abgegebenen Stellungnahmen bezogen sich auf alle oder mehrere der Planentwürfe, die damals parallel auslagen (D 156 I. Abschnitt, D 156 II. Abschnitt, D 156 III. Abschnitt). Insofern wird an vielen Stellen auf die Abwägungsvorschläge der jeweiligen Verfahren verwiesen, in denen dann darauf eingegangen werden wird. Bezüglich grundsätzlicher Fragestellungen im Hinblick auf die Standortwahl und -alternativen sowie die Begründung des Bedarfs für die Entwicklung wird auf die Ausführungen in der Begründung des FNP sowie die Abwägung der in diesem Verfahren eingegangenen Stellungnahmen Bezug genommen. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird und dieser als vorbereitender Bauleitplan bereits die übergeordnete Standortentscheidung begründet.

#### Weiteres Vorgehen

Der Entwurf des Bebauungsplans D 156 III. Abschnitt wird zeitnah und für einen Zeitraum von mindestens einem Monat öffentlich ausgelegt. Geplant ist derzeit, die Auslegung noch in diesem Jahr anzukündigen und die Unterlagen vorab ins Internet zu stellen. Die offizielle Auslegung soll dann ab Anfang Januar 2021 erfolgen. Die Verwaltung wird ergänzend zu einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 13.01.2021 einladen.

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes D 156 (Conrebbersweg West), III. Abschnitt wird die Erschließung neuer Wohnbau- sowie Gewerbestandstücke 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:**

Anlage 1: Abwägungsvorschlag

Anlage 2: Entwurf der Planzeichnung B-Plan D 156 III. Abschnitt

Anlage 3a: Entwurf Begründung B-Plan D 156 III. Abschnitt

Anlage 3b: Entwurf Umweltbericht B-Plan D 156 III. Abschnitt