

Finanzielle Auswirkungen:

Die für die 67. Änderung des FNP entstandenen Kosten sind beglichen, weitere Kosten sind nicht zu erwarten. Mittel- bis langfristiges Ziel ist es, die Ausgaben im Zusammenhang mit dem Baugebiet Conrebbersweg West durch finanzielle Beteiligung von Investoren und den Verkauf baureifer Grundstücke weitgehend zu refinanzieren

Begründung:

Mit Datum vom 18.12.2020 wurde die Genehmigung der 67. Änderung des Flächennutzungsplanes (Conrebbersweg West) beim zuständigen Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems (ArL) beantragt. Nach einer ersten inhaltlichen Prüfung hat sich das ArL mit Schreiben vom 04.02.2021 geäußert. Auf dieser Grundlage sind Nacharbeiten zur Flächennutzungsplanänderung sowie neuerliche Beschlüsse erforderlich.

Begründung zum Beschlusspunkt 1 Behandlung der Einwendungen:

Zur erfolgten Abwägung aller vorgelegten Stellungnahmen führt das ArL folgendes aus:
„Aus den Antragsunterlagen ist ersichtlich, dass sich der Rat der Stadt Emden in seinem Abwägungsbeschluss vom 16.12.2020 mit den aus der Anlage 1 zur Vorlage 17/0458/4 ersichtlichen Stellungnahmen und Abwägungsvorschlägen der 2. öffentlichen Auslegung auseinandergesetzt hat. Nicht Gegenstand der Abwägung durch den Rat der Stadt Emden waren hingegen die im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen. Diese Stellungnahmen sowie die dazu seitens der Verwaltung erarbeiteten Abwägungsvorschläge sind als Anlage 3 zur Beschlussvorlage 17/0458/3 vom 04.08.2020 zur 2. öffentlichen Auslegung lediglich Beratungsgegenstand des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt sowie des Verwaltungsausschusses in ihren Sitzungen vom 03. und 07.09.2020 gewesen. Das Gebot der gerechten Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gebietet es jedoch, im Rahmen der Abwägung durch den Rat alle eingegangenen Stellungnahmen einzubeziehen. Nur damit wird der Rat seiner Verpflichtung, im Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses alle vorgetragenen Einwendungen und Anregungen zu erfassen, zu bewerten und abzuwägen, gerecht.“

Es handelt sich hierbei um einen formellen Fehler, der entsprechend durch Beschluss Nr. 1 zu heilen ist.

Begründung zum Beschlusspunkt 2 Fortgeschriebene Begründung zum Feststellungsbeschluss:

Darüber hinaus hat das ArL im Rahmen der Vorprüfung Defizite bei der Betrachtung der Auswirkungen von Emissionen und Immissionen festgestellt.

a) Auswirkung gewerblicher Nutzung auf Wohnnutzung

Hierzu führt das ArL in der Vorprüfung folgendes aus:

„Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen, und damit auch bei der Änderung von Flächennutzungsplänen, im Rahmen der gerechten Abwägung aller öffentlicher und privater Belange insbesondere auch die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Es ist deshalb regelmäßig bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes erforderlich, sowohl die durch die bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen zulässigen Emissionen als auch die von den zukünftigen Gewerblichen Bauflächen in aller Regel zu erwartenden Emissionen zumindest überschlägig auf der Grundlage allgemein anerkannter Lärmannahmen zu ermitteln und in die Abwägung einzubeziehen.“

Die Stadt Emden verweist in diesem Zusammenhang ausschließlich allgemein auf die in der FNP-Änderung hinsichtlich des Emissionsverhaltens aufgestuften Gebietsausweisungen Gewerbliche Bauflächen – Urbane Gebiete – Wohnbauflächen und hält Betrachtungen der Verträglichkeit und trotz der Gebietsabstufungen möglicher Nutzungskonflikte im Rahmen der Flächennutzungsplanung nicht für erforderlich.“

In Abstimmung mit dem ArL wurde eine ergänzende fachgutachterliche Abschätzung zu den Auswirkungen des Gewerbe- und des Sondergebietes auf die geplante benachbarte Wohnnutzung erarbeitet, die Eingang in die Begründung zur 67. Änderung des Flächennutzungsplanes in den Kapiteln 4.4 Emissionen / Immissionen und 7.2 Gewerbliche Baufläche gefunden hat. Zur beantragten Genehmigung ist diese ergänzte Begründung nachzureichen; diese wird durch Beschluss Nr. 2 gebilligt.

Begründung zum Beschlusspunkt 3 Abschnittsweise FNP-Änderungsgenehmigung:

b) Planbedingte Lärmzunahmen

Hierzu führt das ArL in seiner Vorprüfung folgendes aus:

„Als Grundlage für die Beurteilung der Abwägungsrelevanz zukünftig zu erwartender Verkehrslärmerhöhungen sind deshalb die planbedingten Lärmerhöhungen, die sich durch einen Vergleich der vorhandenen Lärmsituation mit der durch den Bauleitplan zu erwartenden Lärmsituation ergibt, zu ermitteln. [. . .] Das vorhandene Lärmschutzgutachten enthält nach hiesigem Verständnis [. . .] zur Frage der planbedingten Lärmzunahmen bisher noch keine Aussagen. Dies gilt gerade auch für die Wohnnutzungen, die an die o. a. neue Verbindungsstraße (westlich entlang der Bahngleise) sowie die neue Haupterschließungsstraße (nördlich im Anschluss an den neu geplanten Bahnübergang) angrenzen. Diese Thematik wurde im Übrigen gerade auch von den Bürgern und Bürgerinnen in den Stellungnahmen angesprochen, die eben nicht Gegenstand der Abwägung des Rates der Stadt Emden gewesen sind.“

Da diese Nacharbeitung zeitlich nicht im laufenden Genehmigungsverfahren zur 67. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen kann, beantragte die Stadt Emden beim ArL den betroffenen Bereich (Teil B, s. Anlage 6) von der Genehmigung auszunehmen.

Eine vertiefte fachgutachterliche Betrachtung der heutigen Lärmsituation ist erforderlich, um die planbedingte Lärmzunahme für die Anrainer des Plangebiets definieren und zur Abwägung stellen zu können. Dies bedarf der Fortschreibung des schalltechnischen Gutachtens und der Bewertung der Gesamtsituation.

Danach kann auch dieser Abschnitt lt. ArL genehmigungsfähig werden.

Das ArL hat deshalb unter dem Vorbehalt des Beitritts des Rates der Stadt Emden zu dem in der Genehmigungsverfügung vom März 2021 enthaltenen Maßgaben den Teilbereich A ohne den von der Genehmigung ausgenommenen Teilbereich B genehmigt. Hierfür ist der Beschluss Nr. 3 erforderlich.

Mit den in den Beschlusspunkten 1-3 aufgeführten Maßgaben wird der für das laufende B-Plan-Verfahren relevante Abschnitt vom ArL genehmigt.

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:

- Anlagen 1-4 Abwägung
- Anlage 5 Begründung
- Anlage 6 Planzeichnung
- Anlage 7 Genehmigung mit Maßgaben ArL (wird zur Sitzung nachgeliefert)