

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

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, die am 16.12.2020 vom Rat der Stadt Emden festgestellt wurde und derzeit beim Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems (ArL) zur Genehmigung vorliegt. 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 / Wohnen) (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 hatten 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 hatten. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB für diese geänderte Planung erfolgte vom 04.01.2021 bis zum 08.02.2021 (Vorlage 17/0698/3). Da aufgrund der Corona-Pandemie die für den 13.01.2021 geplante Veranstaltung zur Information der Öffentlichkeit in der Nordseehalle nicht stattfinden konnte, wurde eine Online-Bürgerinformation am 04.02.2021 durchgeführt.

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 stärker verdichteten 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.

Im Zusammenhang mit der aktuell beim Amt für regionale Landesentwicklung (ArL) zur Genehmigung vorliegenden 67. FNP-Änderung sowie aufgrund einer im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahme kristallisierte sich heraus, dass der infolge der aktuellen Rechtsprechung gewählte Lösungsansatz einer rein städtebaulichen Gliederung der Gebietstyp-

pen aufgrund der geringen Abstände zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung als nicht ausreichend erachtet wurde, um potentiellen Lärmkonflikten zu begegnen.

Vor diesem Hintergrund schlägt die Verwaltung vor, den Bebauungsplan D 156 III. Abschnitt in zwei Teile zu splitten: Einen Teil A (Wohnen), der die Allgemeinen Wohngebiete (WA) sowie das kleinere Urbane Gebiet (MU) östlich der geplanten Verbindungsstraße beinhaltet, sowie einen Teil B (Gewerbe), der die gewerblichen Bauflächen (GE), das Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel“ sowie das Urbane Gebiet (MU) westlich und nördlich der Verbindungsstraße umfasst. Teil A umfasst eine Fläche von 10,4 ha, Teil B ist 6,6 ha groß. Um die zügige Erschließung des Teil A zu gewährleisten, wird die bereits zur öffentlichen Auslegung in der Begründung dargestellte temporäre Baustraße im südlichen Teil des geplanten Sondergebietes in die Planzeichnung aufgenommen.

Die Splittung geschieht vor dem Hintergrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, der möglichst zeitnah entsprochen und die nicht durch eine erneute Offenlage des gesamten Bebauungsplanentwurfs verzögert werden soll. Da im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen eingegangen sind, die der Realisierung der Wohnbauflächen entgegenstehen, kann Teil A des Bebauungsplans D 156 III. Abschnitt als Satzung beschlossen werden. Für den Teil B werden ergänzende schalltechnische Untersuchungen vorgenommen und städtebauliche Möglichkeiten zur Schalloptimierung geprüft, die das Ziel haben, die Immissionsrichtwerte in den Wohngebieten verlässlich einzuhalten, gleichzeitig die gewerbliche Nutzung aber möglichst wenig einzuschränken. Dieser Vorgehensweise stehen nach Rücksprache mit dem ArL sowie juristischer Beratung keine Hindernisse entgegen.

Abwägung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Vorschlag für die Abwägung der Stellungnahmen aus der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans D 156 III. Abschnitt ist Anlage 2 zu entnehmen. In die Abwägung wurden auch Fragen und Anregungen von Bürgerinnen und Bürgern aufgenommen, die im Zusammenhang mit der Online-Bürgerveranstaltung per E-Mail an den FD Stadtplanung gerichtet wurden und sich auf den Bebauungsplanentwurf beziehen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB gingen insgesamt 34 Stellungnahmen ein. 16 der beteiligten Behörden oder Träger öffentlicher Belange gaben an, nicht von der Planung berührt zu sein bzw. äußerten keine Bedenken. 18 Stellungnahmen enthielten Hinweise oder Bedenken zum Bebauungsplanentwurf. Hinzuweisen ist insbesondere auf die Stellungnahme Nr. 17 des Gewerbeaufsichtsamtes Emden, die nicht abgewogen werden konnte und einer der Gründe der Aufteilung des Plangebietes in Teil A und Teil B war.

Darüber hinaus wurden insgesamt 16 Stellungnahmen von 12 Bürgerinnen und Bürgern in die Abwägung eingestellt. Ein Großteil der Fragen, Anregungen und Kritik wurde dabei zeitlich in Zusammenhang mit der Online-Bürgerinformation vorgebracht. Da nicht immer klar war, ob es sich um eine „offizielle“ Stellungnahme im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB oder eine eher informelle Anmerkung im Kontext der Online-Bürgerinformation handelte, wurden alle Zuschriften, die den Bebauungsplan betrafen, in die Abwägung aufgenommen. Dabei gingen teils mehrere Mails von denselben Personen ein. Nicht in die Abwägung aufgenommen wurden beispielsweise Fragen, die sich auf Grundstücksvergabe und -kriterien bezogen. Alle Fragen, die schriftlich an den FD Stadtplanung gerichtet waren, wurden bzw. werden jedoch beantwortet.

Die Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern betrafen überwiegend Anregungen bzw. Kritik an der Verkleinerung der Wasserläufe bzw. mangelnder Nutzbarkeit für den Wassersport sowie die vorgesehene Anbindung des Baugebietes an die Clara-Schumann-Straße bzw. den Hohen Weg.

Auswirkungen auf den Demografieprozess:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes D 156 (Conrebbersweg West), III. Abschnitt, Teil A wird die Erschließung neuer Wohnbaugrundstücke 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: Geltungsbereich D 156 III. Abschnitt, Teil A und B
- Anlage 2a: Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung
- Anlage 2b: Abwägung der Stellungnahmen der förmlichen Beteiligung
- Anlage 3: Planzeichnung D 156 III. Abschnitt, Teil A
- Anlage 4a: Begründung D 156 III. Abschnitt, Teil A
- Anlage 4b: Umweltbericht D 156 III. Abschnitt, Teil A