

Abseits des Planungsrechtes, auf das später eingegangen werden soll, werden mit dem Vorhaben „Wochenendhausgebiet am Kurzen Tief“ keine dringlichen, strategischen Ziele der Stadt Emden erfüllt. Weder trägt es zu einem Einwohnerwachstum bei, da Wochenendhäuser nicht dem dauerhaften Aufenthalt dienen, noch ist mit einer Erhöhung der Steuerquote zu rechnen. Ein möglicher Verkauf stellt den nachhaltigen Verlust von sich weiter wertsteigerndem Vermögen (Annahme: Grundstücke werden weiter im Wert steigen) und einen Einmalerlös dar, der im allgemeinen Haushalt aufgehen würde. Ein zwingender haushalterischer Bedarf (z. B. Liquidität) für einen Verkauf des Vermögenswertes ergibt sich nicht. Ebenfalls ist damit zu rechnen, dass die Innenstadt (Frequenz, Kaufkraft) nicht von dem Vorhaben partizipiert. Die Durchführung des Vorhabens würde weitere Kapazitäten in der Verwaltung (insbesondere FD Stadtplanung) binden, die aktuell für dringlichere städtebauliche Projekte benötigt werden.

War es in den 70er Jahren noch Ziel des Rates, am „Kleinen Meer“ ein großzügiges Wochenendhausgebiet entstehen zu lassen, erfüllt diese Planung heutzutage nicht mehr die Ansprüche an eine nachhaltige, ökonomische und ökologische Entwicklung an dieser Stelle und ist mit dem „Masterplan Klimaschutz“ nicht vereinbar. Grundsatz ist ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden vor allem bei unversiegelten Flächen. Nur bei einer berechtigten Notwendigkeit kann eine Entwicklung hier vertreten werden, die lässt sich bei der Errichtung von Wochenendhäusern nicht erkennen, da diese für eine Nutzung nur temporär zur Verfügung stehen.

Eine mögliche Veräußerung der dortigen Flächen sollte nur nach intensiver Abwägung erfolgen. Es ist mit erheblichen Folgediskussionen mit den Anliegern zu rechnen, zudem ergeben sich weitere Fragestellungen bezüglich Erschließung und zukünftiger verkehrlicher Mehrbelastungen von Marienwehr, die in einem Planverfahren zu diskutieren wären. Aktuell erfolgt auf dem sogenannten „Köhnemann-Gelände“, in unmittelbarer Nähe zu dem Gebiet, eine Entwicklung im Rahmen des gültigen Bebauungsplanes. Die Auswirkungen (u. a. Mehrverkehre durch Anreise/Abreise; Mehrnutzung des Meeres durch zusätzliche Gäste; Auswirkung auf gewachsenen Strukturen etc.) auf den Ortsteil Marienwehr sowie das bestehende Ferienhausgebiet, sollte zunächst abgewartet werden.

Sofern sich der Rat der Stadt Emden für eine Veräußerung des Grundstücks entscheidet, müsste dieses öffentlich ausgeschrieben werden, da mehrere Interessenten bekannt sind und Bedingungen an einen Verkauf zu knüpfen sind (Herstellung Asphaltstraße, Kanalisation, Slipanlage sowie Umgang mit Entsorgungsfragen etc.). Ein direkter Verkauf ist nach Prüfung durch die Verwaltung aus diesen Gründen nicht möglich. Sofern ein Verkauf überhaupt angestrebt wird, muss er über eine Konzeptvergabe erfolgen. Ergänzend kann der Rat den städtebaulichen Nutzen so auch abwägen.

Die Verwaltung hatte darauf hingewiesen, dass die öffentliche Vorstellung der Ideen des Investors vor der Ausschreibung für die spätere Vergabe hinderlich sein könnte. Entgegen dieser Einschätzung erfolgte die Vorstellung am 29.06.2022 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt im Rahmen einer Mitteilung. Eine Rückmeldung zum weiteren Vorgehen hat die Verwaltung mit Ausnahme des Antrages der CDU-Fraktion vom 21.10.2022 bisher nicht erhalten.

Seitens der Verwaltung wurde auf die Abweichungen der Planung zum geltenden B-Plan hingewiesen. Insofern wurde dem Entwurfsverfasser geraten, seine Planung anzupassen, sofern ein Erwerb des Grundstücks möglich ist, da eine B-Plan Änderung eine große Herausforderung darstelle.

Es ergibt sich folgende bauplanungsrechtliche Einschätzung aufgrund der Vorstellung der Planung Anfang 2022 „Wochenendhausgebiet an der Hieve“:

Die geltenden Bebauungspläne D 75 West und D 75 Ost setzen auf den in Rede stehenden Grundstücken Baufenster fest, deren Nutzung als Wochenendhausgebiet festgelegt ist, zudem öffentliche Verkehrsflächen, Liege- und Spielwiesen sowie einen Bootshafen.

Die vorgestellte Planung fügt sich im erheblichen Maße nicht in die geltenden Bebauungspläne ein. Dies betrifft zum einen Wochenendhäuser, die außerhalb der Baugrenzen liegen, zum anderen werden die öffentlichen Verkehrsflächen konsequent überplant. Gleiches gilt für die Liege- und Spielwiesen. Die Erweiterung des Bootshafens widerspricht ebenfalls den Festsetzungen des Bebauungsplanes und liegt teilweise auf öffentlichen Verkehrsflächen, teilweise sogar innerhalb der Baufenster für Wochenendhäuser. Auf der östlichen Fläche, die an das Hafenbecken angrenzt, ist eine öffentliche Slipanlage über das Förderprogramm „Dorfentwicklung Uphusen / Marienwehr“ geplant. Die Förderung wurde zwischenzeitlich genehmigt.

Das Vorhaben ist demnach bauplanungsrechtlich unzulässig. Eine weitere Prüfung des Vorhabens bezüglich Bauordnungsrecht, Umweltrecht, Wasserrecht, Bodenrecht etc. ist demnach obsolet.

Es bedürfte daher einer Änderung des Bebauungsplanes. Eine Änderung des Bebauungsplanes hätte ein sehr aufwendiges und langwieriges Verfahren zur Folge einschließlich Gutachten und Genehmigungen in den o. g. Bereichen. Im Geltungsbereich der Bebauungspläne befinden sich geschützte Biotope. Auch der Landschaftsrahmenplan weist diese Flächen teilweise als sehr hochwertig aus. Diese hochwertigen Flächen müssten in einem Verhältnis 1 zu 3 bis 1 zu 4 ausgeglichen werden. Kann dies nicht ortsnahe geschehen, wären Ausnahmegenehmigungen vom Biotopschutz notwendig.

Es wird dem Vorhabenträger ausdrücklich davon abgeraten, hier so ein Änderungsverfahren zu beantragen und vielmehr - sofern der Rat das Vorhaben weiter begleiten möchte und ein Verkauf des Grundstücks anstrebt - seine Planungen an das geltende Recht anzupassen.

Auswirkungen auf den Demografieprozess:

Keine.