

Protokoll Nr. 38 über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz

Sitzungstermin: Donnerstag, 28.08.2025
Beginn der Sitzung: 17:00 Uhr
Ende der Sitzung: 19:24 Uhr
Sitzungsort: Ratssaal, Verwaltungsgebäude II

Anwesend:

Vorsitzende

Winter, Maria

SPD-Fraktion

Rehling, Gertrud
Strelow, Gregor

für Andreas ten Hove

CDU-Fraktion

Gröttrup, Bernd
Held, Wilke

Gruppe GRÜNE feat. Urmel

Göring, André
Meyering, Johannes

für Christian Noetzel
(bis 19:05 Uhr)

FDP-Fraktion

Busch, Friedrich

für Erich Bolinius

GfE-Fraktion

Eichhorn, Jochen

Fraktion DIE LINKE.

Mennenga, Lars

(bis 18:55 Uhr)

Verwaltungsvorstand

Krantz, Irina

Stadtbourätin

von der Verwaltung

Federolf, Christian, Dr.
Malzahn, David

Protokollführung

Sweers, Sara

Als Gast

Herr Neumann, GeWoBa Emden

Protokoll Nr. 38 über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz am 28.08.2025

Öffentlicher Teil

TOP 1 Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Frau Winter eröffnet die Sitzung, begrüßt die Mitglieder des Ausschusses, die Vertreter der Verwaltung, die anwesende Presse, den Gast Herrn Neumann und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Beschluss:

Die Beschlussfähigkeit wird festgestellt.

Ergebnis:

Einstimmig.

TOP 2 Feststellung der Tagesordnung

Da TOP 11 einen Vortrag der Verwaltung und des Geschäftsführers der Gewoba, Herrn Neumann beinhaltet, wird vorgeschlagen, diesen Tagesordnungspunkt vorzuziehen.

Beschluss:

Die Tagesordnung wird mit dieser Änderung genehmigt.

Ergebnis:

einstimmig

TOP 3 Genehmigung des Protokolls Nr. 35 über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz am 07.05.2025

Beschluss:

Das Protokoll Nr. 35 vom 07.05.2025 wird genehmigt.

Ergebnis: einstimmig

TOP 4 Genehmigung des Protokolls Nr. 36 über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz am 12.05.2025

Frau Rehling merkt an, dass die Sitzung am 12.06.2025 und nicht am 12.05.2025 erfolgte.

Frau Winter stimmt dem zu und stellt fest, dass dieser Fehler nicht im Protokoll und ausschließlich auf der Tagesordnung besteht.

Beschluss:

Das Protokoll Nr. 36 vom 12.06.2025 wird genehmigt.

Ergebnis: einstimmig

Protokoll Nr. 38 über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz am 28.08.2025

TOP 5 **Genehmigung des Protokolls Nr. 37 über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz am 13.05.2025**

Beschluss:

Das Protokoll Nr. 37 vom 13.06.2025 wird genehmigt.

Ergebnis: einstimmig

TOP 6 **Einwohnerfragestunde**

Keine

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

TOP 7 **Bebauungsplan D 10 B, 1. Änderung „An der Westerburgschule“
Vorlage: 18/1705**

Herr Malzahn führt zur Vorlage aus und erläutert die Bauleitplanung.

Herr Göring fragt, ob die Veränderung negative Auswirkungen auf die zwei bestehenden Wohngebäude habe.

Herr Malzahn verneint dies.

Herr Strelow erkundigt sich, wann dort gebaut werde.

Frau Krantz informiert, dass beabsichtigt sei, die bestehenden Gebäude in eine Weiterverwendung zu geben.

Beschluss:

Der Bebauungsplanentwurf D 10 B, 1. Änderung „An der Westerburgschule“ nebst Begründung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, im Internet veröffentlicht (Stadium II). Zeitgleich wird die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ergebnis: einstimmig

TOP 8 **Aufstellung des Bebauungsplans B 38 „Zwischen Brückstraße und Falderndelft“;
- Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
- Satzungsbeschluss (Stadium III)
Vorlage: 18/1123/1**

Herr Malzahn führt zur Vorlage aus und erläutert den Beschluss. Zielsetzung sei die Nachverdichtung durch die Nutzung bestehender Flächenpotenziale, es handle sich hierbei um einen Angebotsbebauungsplan.

Protokoll Nr. 38 über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz am 28.08.2025

Herr Göring erkundigt sich nach der erlaubten Geschosshöhe.

Herr Malzahn berichtet, dass entlang der Straße eine zwingende Geschosshöhe von zwei Vollgeschossen bestünde. Mit dem Bebauungsplan werde eine dezente eingeschossige Nachverdichtungsmöglichkeit geschaffen.

Herr Meyering fragt, ob bereits konkrete Pläne von Investoren vorliegen würden.

Ergänzung über das Protokoll:

Zum Bauvorhaben wurde dem Vorhabenträger eine Baugenehmigung erteilt.

Herr Eichhorn fragt, wer die Kosten des Planungsverfahrens trägt.

Herr Malzahn informiert, dass der dortige Vorhabenträger das Planungsbüro kontaktiert und den Planungsprozess initiiert habe. Dieser Prozess sei von dort angestoßen worden und wurde von der Stadt Emden fortgeführt. Die bis dahin entstandenen Kosten habe der Vorhabenträger übernommen, die weiteren Kosten wurden durch die Stadt Emden getragen, da die Veränderung des Bebauungsplanes im Interesse der Stadt Emden gelegen habe, um die Nachnutzungspotenziale auszuschöpfen, nicht nur auf dem Grundstück des Vorhabenträgers, sondern entlang der Brückstraße.

Herr Stelow begrüßt die Fortsetzung des Verfahrens.

Herr Busch sagt, dies sei Wirtschaftsförderung, wie es sich die FDP-Fraktion wünsche.

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 der Vorlage 18/1123/1 niedergelegt zu.
2. Der Bebauungsplan B 38 mit seinen textlichen Festsetzungen (Anlage 2 der Vorlage 18/1123/1) und der Begründung (Anlage 3 der Vorlage 18/1123/1) wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Ergebnis: einstimmig

TOP 9 Bebauungsplan C17 („Innenstadt/Neutorstraße“);
- Offenlage (Stadium II)
Vorlage: 18/0185/1

Herr Malzahn informiert, dass die Zielsetzung mit der des vorangegangenen Beschlusses einhergehe und führt zur Vorlage aus.

Herr Göring begrüßt dieses Vorhaben.

Beschluss:

1. Der Entwurf und die Entwurfsbegründung des Bebauungsplans C 17 „Innenstadt/Neutorstraße“ werden gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch 30 Tage, öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB wird parallel durchgeführt.

Ergebnis: einstimmig

Protokoll Nr. 38 über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz am 28.08.2025

TOP 10 Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Emden und der WRM Wohnresidenz Mitte GmbH für das Bebauungsplangebiet D 151, IV. Abschnitt „Baugebiet Kaserne Mitte“ Vorlage: 18/1709

Herr Malzahn führt zur Vorlage aus und berichtet, dass die Bauleitplanung bereits abgeschlossen sei. Erforderlich sei nunmehr der Abschluss eines Erschließungsvertrages.

Herr Göring fragt, ob im Anschluss ein städtebaulicher Vertrag mit einem Investor geschlossen werde, um dafür zu sorgen, dass auch an dieser Stelle ein sozialer Wohnungsbau gefordert werde.

Herr Malzahn informiert, dass der städtebauliche Vertrag bereits geschlossen worden sei. Nach Abschluss des Erschließungsvertrages werde das Gebiet durch den Investor entwickelt.

Ergänzung über das Protokoll:

In dem städtebaulichen Vertrag wurde geregelt, dass mindestens 20 % der zu planenden Wohneinheiten im Bebauungsplangebiet in Form von geförderten Wohnungen vorzusehen sind (10 % sozialer Wohnraum, 10 % barrierearm und seniorengerecht). Die Wohneinheiten sind auf mehrere Gebäude zu verteilen.

Beschluss:

Dem Abschluss des Erschließungsvertrages gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Emden und der WRM Wohnresidenz Mitte GmbH, geschäftsansässig in 26721 Emden, Neutorstraße 104/106, vertreten durch die Geschäftsführer Udo Fuhrmann und Dennis Isenburg, über die Erschließung des Bebauungsplangebietes D 151, IV. Abschnitt „Baugebiet Kaserne Mitte“ wird in der als Anlage 1 der Vorlage 18/1709 bestehenden Form zugestimmt.

Ergebnis: einstimmig

ANTRÄGE VON FRAKTIONEN & GRUPPEN

TOP 11 Entwicklung von Wohnraum in Emden; - Antrag der CDU Fraktion vom 27.05.2025 Vorlage: 18/1686

Herr Held bedankt sich bei der Vorsitzenden und hält fest, dass das Wohnen Lebensqualität sei. Der Wohnraum sei ein wichtiges Thema. Von Bürger*innen werde der Fraktion dies wiederkehrend gespiegelt. Der Mietmarkt sei grau, Bauvorhaben würden langsam umgesetzt und es werde zu wenig gebaut. Er wisse, dass die Verwaltung daran interessiert sei Projekte voranzutreiben und dass Projekte in der Pipeline stünden. Dennoch könne er den Bürger*innen nicht erklären, dass die Stadt Emden bei der Umsetzung der Maßnahmen auf dem Ültje-Gelände schnell sei, denn er empfinde die Umsetzung als zu langsam.

Die CDU möchte die Thematik mit dieser Anfrage auf die Tagesordnung bringen. Interessiere sich hierbei für das Baugebiet Conrebbersweg West und die Frage, weshalb die Wohnungsbaugesellschaften an dieser Stelle wenig tun würden.

Protokoll Nr. 38 über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz am 28.08.2025

Zukünftig sollen weniger Flächen versiegelt werden, dementsprechend müsse in die Höhe gebaut oder eine Nachverdichtung angestrebt werden.

Herr Held fragt, wie die Verwaltung in diesen Punkten besser werden wolle.

Herr Naumann bedankt sich für die Einladung und bezieht sich auf die Präsentation. Er berichtet zunächst von den Herausforderungen. Der Mietermarkt sei schlecht, sodass nur 10 % der Menschen, die eine Wohnung suchen, eine Wohnung fänden. Im Weiteren visualisiert Herr Naumann die Entwicklung der Kosten, die mit einem Bauvorhaben verbunden sind und betont die daraus resultierenden Schwierigkeiten. Im nächsten Schritt zieht Herr Naumann den Vergleich zu anderen Europäischen Ländern und erklärt, weshalb die Kosten in diesen Ländern in einem geringeren Maß, als in Deutschland steigen würden. Diese Gründe seien beispielsweise die Sanierung im Bestand, anstelle von Neubau, geringere Mindestlöhne, einheitliche Rechtsgrundlagen (auf Bundesebene und nicht auf Landesebene) sowie niedrigere Anforderungen an Schallschutz und Energieeffizienz.

Herr Neumann berichtet, dass die Gewoba viele Fördermittel aufgrund von Veränderungen in der Inanspruchnahme von Fördermitteln nicht für sich generieren kann. Vor vielen Jahren wurden je Wohneinheit 18.000 € von der KfW gefördert. Diese Förderung existiere leider nicht mehr. Die Baukosten seien um 30 % gestiegen, während die Förderungen stagnieren.

Erbbaurecht zur Reduzierung der Grundstückspreise sei für die Gewoba nicht tragbar, da Erbpacht reiner Aufwand sei und eine langfristige Bindung ohne Eigentumssicherheit bestünde.

Herr Neumann betont, dass erforderliche Veränderungen durch die Politik auf Bundes- und Landesebene umgesetzt werden müssten. Das Baugenehmigungsverfahren müsse digitalisiert, energetische Anforderungen, insbesondere für den sozialen Wohnraumbau müssten reduziert und Baukostenzuschüsse sollten wieder eingeführt werden.

Derzeit läge eine Herausforderung für die Gewoba in den hohen Grundstückskosten verbunden mit der Erlaubnis lediglich zwei- bis dreigeschossig bauen zu dürfen. Hierdurch habe der Grundstückskaufpreis eine deutlich höhere Gewichtung als bei einer fünf- oder sechsgeschossigen Bauweise. Die mehrgeschossige Bauweise wäre eine Möglichkeit, das Bauen attraktiver zu gestalten. Im Weiteren sei die Förderung des Sanierens im Bestand eine gute Möglichkeit weiteren Wohnraum zu schaffen.

Zuletzt berichtet Herr Naumann, dass der Neubau für die Gewoba nur begrenzt möglich sei, da die bestehenden Gebäude ebenfalls gepflegt und modernisiert werden müssen.

Herr Malzahn stimmt Herrn Held in seinen Aussagen zur Nachverdichtung und der Nutzung von Baulücken zu. Das Ültje-Gelände sei ein gutes Beispiel, hier werde eine Nachverdichtung erfolgen, um zusätzlichen Wohnraum in dem bestehenden Stadtgefüge entstehen zu lassen. Dennoch entstünden aufgrund von gesetzlichen Vorgaben Herausforderungen, die die Umsetzung verkomplizieren, wie beispielsweise Abstandsflächen, die eingehalten werden müssen, um gesunde Wohn- und Arbeitsräume zu schaffen. Unter vielen zu beachtenden Gesetzen müsste das Umwelt- und Bodenrecht beachtet werden. Bodenverhältnisse müssten überprüft und verbessert werden, um Flächen baureif werden zu lassen.

Aus diesem Grund habe sich die Stadt Emden vor Jahren auf den Weg gemacht und das Baugebiet Conrebbersweg West ausgewiesen.

Protokoll Nr. 38 über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz am 28.08.2025

Herr Malzahn nimmt Bezug auf die Präsentation und führt aus, wie die Stadt Emden in den vergangenen Jahren auf die Veränderungen reagiert habe.

Im Weiterem nimmt Herr Malzahn Bezug auf die Baukosten, die für die Kommunen ebenfalls steigen würden. Firmen seien schwer verfügbar, Erschließungskosten würden steigen, rechtliche Vorgaben wie das Bodenrecht oder auch die Vorschriften zu Ausgleichsflächen müssten eingehalten werden. Dies sei die richtige Herangehensweise, führe jedoch insgesamt zu höheren Kosten, die sich auf die Grundstückspreise auswirken.

Herr Neumann berichtet das im 1. Bauabschnitt des Ültje-Geländes 30 geförderte Wohnungen realisiert werden. Im Erikaweg seien über drei Bauabschnitte 30 Wohnungen geplant. Die Klunderburgstraße 2-8 werde wiederaufgebaut und energetisch modernisiert. Ein weiteres Projekt sei die Schwabenstraße 45-85 und die Nordermeedenstraße 1-7, hier erfolge ebenfalls eine energetische Sanierung. Die Gebäudehülle wurde bereits saniert (Schwabenstraße) oder wird zuvor saniert (Nordermeedenstraße).

Herr Eichhorn bedankt sich bei Herrn Neumann und hebt positiv hervor, dass ein Neubau über die städtische Tochter abgebildet wird. Dies sei bei den derzeitigen Baukosten nicht selbstverständlich. Private Investoren seien jedoch an der Rendite interessiert. Daher bestünde aus seiner Sicht ein Handlungsbedarf auf Ebene der Bundes- und Landesgesetzgebung. Die Bürokratie müsse abgebaut werden. Herr Eichhorn sehe hier aktuell keine Verbesserung. Seiner Ansicht nach seien dies die Herausforderungen und nicht die Grundstückspreise, die in Emden auf einem eher niedrigeren Niveau stünden.

Herr Strelow fragt, wann die Maßnahmen auf dem Ültje-Gelände umgesetzt werden. Er dankt der Gewoba für die hervorragende Arbeit und würde es begrüßen, wenn Bund- und Länder den städtischen Töchtern Gelder zur Verfügung stellen würden, um Maßnahmen im sozialen Wohnungsbau umzusetzen. Herr Strelow betont, dass die Stadt Emden sich glücklich schätzen könne, dass drei Wohnungsbaugesellschaften in Emden existieren und den Wohnungsmarkt einigermaßen stabilisieren. Der Handlungsbedarf läge beim Bund und Land.

Im Weiteren erkundigt sich Herr Strelow zum aktuellen Sachstand beim Ültje-Gelände und nach den Ergebnissen der Tagung des Verbandes der Wohnungswirtschaft.

Herr Neumann berichtet, dass er aufgrund des Brandes nicht an den letzten Tagungen des Verbandes teilgenommen habe. Er informiert, dass das Land Niedersachsen vor etwa zwei-drei Jahren die Wohnraum Niedersachsen gegründet habe. Dies sei aus seiner Sicht ein großer Fehler, da viele Städte über kommunale Wohnungsunternehmen verfügen. Das Geld, welches für den Aufbau und die Bürokratie dieses Verwaltungsinstrumentes verwendet werde, hätte stattdessen mit einer Quotenregelung auf die Kommunen verteilt werden sollen, die Neubaubedarf haben.

Er hoffe, dass im kommenden Jahr mit der Erschließung des Ültje-Geländes gestartet werden könne. Die Planung des Hochbaus sei gut vorangeschritten, sodass am Tag X schnell gehandelt und gestartet werden könne.

Herr Malzahn informiert, dass derzeit der Abriss des Ültje-Geländes erfolge. Dies sei unter anderem durch das Vergabeverfahren und die Tatsache, dass es sich um ein altes Industriegebiet handle, eine große Herausforderung.

Herr Held fasst zusammen, dass alle im Raum nicht zufrieden mit der Situation seien, von hier jedoch das bestmögliche getan werde und der eigentliche Handlungsbedarf bei Bund und Land läge. Dennoch sei Herr Held der Meinung, dass den Bürger*innen im Hinblick auf die Bodenverhältnisse, insbesondere im Baugebiet Conrebbersweg West ein deutliches Signal

Protokoll Nr. 38 über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz am 28.08.2025

gegeben werden sollte. Er erkundigt sich, weshalb an dieser Stelle kein viergeschossiger Wohnungsbau zugelassen werden könne.

Frau Krantz erklärt, die Verwaltung habe sich mit der Thematik beschäftigt. Im ersten Bauabschnitt treffe der Geschosswohnungsbau auf den Einfamilienhausbau. Die durch den ersten Bauabschnitt festzustellende Problematik habe die Verwaltung wahrgenommen und in der Planung des zweiten Bauabschnittes berücksichtigt. Hierbei müsse eine Wertigkeit zwischen den Neubauten und den bestehenden Gebäuden und eine Verträglichkeit im Hinblick auf das städtebauliche Bild sichergestellt werden.

Daher sei auf der einen Seite ein zwingend zweigeschossiger Wohnungsbau festgesetzt worden und auf der anderen Seite ein Geschosswohnungsbau von bis zu dreieinhalb Geschossen. Die Verwaltung strebt eine komprimierte Bauweise an, um die Grundstückskosten zu reduzieren. Weitere Hebel, wie die Festlegung des Klinkers seien gelockert worden, um die Baukosten zu reduzieren.

Herr Göring bedankt sich für den Vortrag und fragt, ob Bürger*innen, die den sozialen Wohnungsbau in Anspruch nehmen, ab dem Zeitpunkt, in dem sie dem Bedarf entwachsen sind, monetär herangezogen werden. Zudem erkundigt Herr Göring sich nach Möglichkeiten der Realisierung der modularen oder industriellen Bauweise, wie des 3D-Druckes. Herr Göring fragt Frau Krantz, ob der Deutsche Städtetag dem Bund die aktuellen Herausforderungen darlegt. Weiterhin erkundigt er sich, ob den Mietern Kosten erstattet werden müssen, wenn während des Baus auf einen hohen Standard verzichtet würde. Herr Göring sagt, dass im Baugebiet Conrebbersweg West schnell klar gewesen sei, dass die zunächst interessierten Personen nicht zu Käufern werden würden. Er erkundigt sich daher, weshalb an dieser Stelle nicht schneller mit der Zulassung weiterer Wohnungsbauweisen reagiert worden sei.

Herr Neumann berichtet, dass keine Rechtsgrundlagen bestünden, um Mieter*innen, die zu einem späteren Zeitpunkt grundsätzlich nicht mehr anspruchsberechtigt sind, monetär heranzuziehen. Bei der Niedersächsischen Förderbank und im Mietrecht bestünde keine Absicht dies zu ändern. Die industrielle oder modulare Bauweise sei nur in den Fällen kostengünstiger, in denen das Produkt mehrmals 1:1 verwendet werden könne. Da in unserer Region immer eine Individualplanung gefordert werde, seien diese Konzepte nicht sinnvoll. Stattdessen habe die Gewoba einen Bautypus erstellt, der wiederkehrend genutzt und gleichzeitig individuell angepasst werden könne.

Eine Reduzierung der Baustandards und damit einhergehende Rückzahlungspflichten an die Mieter*innen verneint Herr Naumann. Er erklärt, dass ein Neubau, der unter reduzierten Auflagen gebaut werde, in seinen Standards deutlich besser sei als ein Bestandsgebäude. Ein Gebäude des Gebäudetyps E weise keine schlechten Energiewerte aus. Der Standard bei Neubauten sei um ein Vielfaches höher als bei einem Bestandsgebäude. Die letzten Maßnahmen, die zu einem ausgezeichneten Gebäudetyp führen, seien die kostenintensivsten. Daher könnte mit dem Verzicht auf die höchsten energetischen Standards Wohnraum geschaffen werden, der deutlich energetischer als ein Bestandsgebäude sei, aber dennoch kostengünstiger erbaut wurde.

Frau Krantz berichtet, dass jedes Haus wie ein Maßanzug, eine hohe handwerkliche Leistung sei. Dies verlängere die Bauzeiten und dementsprechend die Baukosten. Im Baubereich sei durch Standardisierungen viel Luft nach oben. Ein weiterer Aspekt seien die Materialkosten. In Deutschland lägen die Anforderungen an die Trittschalldämmung deutlich höher als in den Nachbarländern. Dies sei nur ein Beispiel, welches zu höheren Materialkosten führe.

Frau Krantz berichtet ferner, dass der Deutsche Städtetag über einen eigenen Referenten für Wohnungsbau verfüge und diverse Stellungnahmen vorlägen. Leider sähen der Bund und die

Protokoll Nr. 38 über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz am 28.08.2025

Länder den deutschen und den niedersächsischen Städtetag nicht immer als Partner, sondern als Kritiker. Sodass Verbände zum Teil durch politische Anträge umgangen würden.

Beim Bebauungsplan Conrebbersweg West sei schnellstmöglich gegengesteuert worden. Es seien positive Änderungen für Investoren herbeigeführt worden. Allerdings sei zu berücksichtigen, dass bereits Bungalows gebaut wurden, sodass dies in der Zulassung der Geschoszahl, für das vernünftige Miteinander und das städtebauliche Bild berücksichtigt werden müsse.

Herr Malzahn informiert, dass dem Ganzen eine Bauleitplanung zugrunde läge. Bauleitplanverfahren seien sehr aufwendig, zeitintensiv, langwierig und mit hohen Kosten verbunden. Intern sei die Änderung der Planung des zweiten Bauabschnitts zügig gestartet. Zunächst sei ein Rahmenplan erstellt worden, der die neuen Zuschnitte der Grundstücke und die neuzugelassenen Bauformen berücksichtigt. Die Umwandlung des Rahmenplans in einen wirksamen Bebauungsplan dauere bis zu drei Jahre. Da die Öffentlichkeit in zwei Stufen beteiligt werden müsse, Stellung nehmen dürfe und jede einzelne Stellungnahme dazu führe, dass das Bauleitplanverfahren im Hinblick auf die bestehenden Belange überprüft werden müsse.

Andere Bauweisen empfinde Herr Malzahn als äußerst interessant. Dennoch führen die neuen Bauweisen nicht zu einer Beschleunigung des Baus. Auch hier müsse die Statik, der Brandschutz, das Innenraumklima, die Baustoffe überprüft und abgenommen werden, sodass Zeit ins Land ginge.

Herr Mennenga bedankt sich für den Vortrag und hebt hervor, wie wichtig der soziale Wohnungsbau sei. Er habe sich die Gründung des Wohnraum Niedersachsen ebenfalls anders vorgestellt, insgesamt sei das damit gesetzte Zeichen jedoch als positiv festzuhalten. Herr Mennenga merkt an, dass große Investoren durch den Wohnungsbau hohe Gewinne erzielen. Dies sei aus seiner Sicht falsch.

Herr Busch fragt inwieweit der Kauf von Bestandsgebäuden und die Umwandlung in Airbnb oder Ferienunterkünfte den Wohnungsmarkt beeinflusse. Zudem bedankt er sich bei Herrn Naumann für die hervorragende Arbeit in den vergangenen Tagen. Den Brand und die damit einhergehenden Folgen habe die Gewoba überragend gemeistert.

Herr Neumann berichtet, dass die Gewoba kein Airbnb anbiete. Sie denke jedoch darüber nach eine Gästewohnung für Besucher*innen der Mieter*innen einzurichten.

Herr Malzahn berichtet, dass die Anzahl an Ferienunterkünften und Airbnb durch die Bebauungspläne reglementiert seien. Anträge auf die Umnutzung von Bestandsgebäuden werde daher im Einzelfall überprüft und bei Bedarf untersagt.

Herr Eichhorn bezieht sich auf Herrn Mennengas Aussage und korrigiert dahingehend, dass die Investoren keine Neubauten finanzieren, sondern Bestandsgebäude sanieren und modernisieren und hierdurch die hohen Gewinne einfahren würden. Im Neubau sei dies heute nicht mehr möglich.

Frau Winter fasst zusammen, dass alle einen Wohnraum zu humanen Preisen wünschen, dies in der aktuellen Lage jedoch schwer umzusetzen sei.

Ergebnis: Kenntnis genommen.

Protokoll Nr. 38 über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz am 28.08.2025

TOP 12 Tempo 30 an Hauptverkehrsstraßen umsetzen; Antrag der Gruppe Grüne feat. Urmel vom 03.06.2025 Vorlage: 18/1695

Herr Göring nimmt Bezug auf die Vorlage und berichtet, dass der zusätzliche Verkehr in der Friedrich-Ebert-Straße, in der bereits Tempo 30 herrsche, für die Anwohner*innen eine Belastung sei. Die Fraktion fordere daher ein Tempo 30 auf stark belasteten Hauptachsen. Mit dem Lärmaktionsplan bestünde eine Grundlage zum Handeln. Die Stadt Mainz habe dies bereits rechtssicher und erfolgreich umgesetzt. Mit der Tempo 30 Regelung würde Sicherheit geschaffen und die Umsetzung könnte sofort erfolgen. Herr Göring stellt die Frage, ob die Ausschussmitglieder viele weitere Jahre warten oder den Bürger*innen heute signalisieren wollen, dass sie zu hören, handeln und die Sorgen der Bürger*innen ernst nehmen.

Herr Malzahn verweist auf die Vorlage der Verwaltung und erläutert die mit dem Antrag verbundenen Herausforderungen. Zum einen verlangt der Gesetzgeber für jede Tempo 30 Einschränkung auf Hauptverkehrsstraßen diverse Gutachten an den Fassaden und in den Innenräumen sowie aktuelle Verkehrszahlen. Dies sei ein hoher Kostenpunkt, der der Gesundheit der Anwohnenden nachstünde. Zum anderen sei die Verkehrssteuerung und -planung ein hochkomplexes Thema. Hierbei müsse nicht nur ein neues Verkehrsschild aufgestellt, sondern weitere Faktoren, wie unter anderem der ÖPNV, das VW-Werk, der Hafen und mögliche Verkehrsverlagerungen berücksichtigt werden. Der Lärmaktionsplan liefere den Kommunen eine Ermächtigungsgrundlage zur Einführung der Tempo 30 Einschränkung. Insgesamt bestünde durch die Gesetzgebung ein geringer Spielraum.

Herr Held vertritt Herrn Görings Meinung nicht. Die Friedrich-Ebert-Straße sei ein unpassendes Beispiel, da diese Straße keine Hauptverkehrsstraße sei. Herr Held berichtet, er sei in Mainz zu der Zeit der angesprochenen Umstellung kommunalpolitisch aktiv gewesen. Dies sei keineswegs ein erfolgreiches Projekt gewesen. Herr Held meint, dass ein Tempo 30 an Hauptverkehrsstraßen neben den durch Herrn Malzahn vorgetragenen Aspekten nicht nur wünschenswert sei. Aus Sicht der CDU-Fraktion sei das Tempo 30 an Hauptverkehrsstraßen aktuell nicht die Priorität.

Herr Strelow sagt, diese Intention habe durchaus Scharm, allerdings sei der Vorlage der Verwaltung zu entnehmen, wie hoch die rechtlichen Hürden seien. Die SPD stimmt der aktuell geplanten Vorgehensweise der Stadt Emden zu.

Frau Rehling schließt sich den Vorrednern an und begrüßt die Reduzierung der Ampelanlagen an der Neutorstraße. Sie merkt an, dass Schwerlasttransporte trotz des Tempo 30 zu erhöhtem Lärm führen und dies ebenfalls beachtet werden müsse.

Ergebnis: Kenntnis genommen.

TOP 13 Wohnungsbauturbo - Auswirkungen in Emden; - Antrag der CDU-Fraktion vom 19.06.2025 Vorlage: 18/1707

Die CDU-Fraktion zieht den Antrag aus zeitlichen Gründen zurück.

Herr Malzahn bezieht sich auf die durch die Verwaltung vorbereitete Präsentation und berichtet zu dem aktuellen Sachstand des Gesetzesentwurfes. Hierbei erläutert Herr Malzahn den Sinn

Protokoll Nr. 38 über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz am 28.08.2025

und Zweck des Gesetzesentwurfes und informiert über die Chancen und Risiken, die mit dem aktuellen Entwurf einhergehen würden. Hierbei betont Herr Malzahn, dass diese Einschätzung keine Einschätzung der Verwaltung, sondern die Einschätzung verschiedener Verbände, wie beispielsweise der Bundesarchitektenkammer und verschiedener Stadtplanungsverbände sei.

Ergebnis: Von der Antragstellerin zurückgezogen!

TOP 14 Mündliche Mitteilungen des Oberbürgermeisters

keine

TOP 15 Anfragen

Frau Rehling fragt, ob die Arbeiten am Apollo Arbeiten aufgrund des Brandes oder Arbeiten des Investors seien. Zudem erkundigt sie sich nach dem aktuellen Sachstand zum Anbau am Verwaltungsgebäude I. Des Weiteren erkundigt sie sich nach dem geplanten Schotterparkplatz in der Fürbringerstraße.

Frau Krantz berichtet, dass es sich um Aufräumarbeiten im Rahmen des Brandschadens handeln würde. Bezüglich der Anfrage zum Anbau an das Verwaltungsgebäude verweist Frau Krantz auf die Ausschusssitzung mit dem Gebäudemanagement Emden. Die Umsetzung des Schotterparkplatzes werde derzeit geprüft.

Herr Strelow bittet darum, dass das Unkraut vor dem Verwaltungsgebäude I entfernt wird. Weiterhin erkundigt er sich nach dem Sachstand zum Bauantrag des Investors in der Nesserlander Straße und des Sachstandes zur Vorstellung eines Bauvorhabens durch das Team Baucenter in der Hansastrasse.

Anmerkung der Protokollführerin:

Zum Bauvorhaben in der Hansastrasse sind alle Beteiligten in einem Gespräch zusammengekommen und stehen derzeit im Austausch. (24.09.2025)

Herr Busch erkundigt sich nach dem Sachstand seines Antrages zur Prüfung der Nutzungsmöglichkeit des Strandes an der Knock im Zuge der geplanten Deichverlegung vom 16.04.2025.

Ergänzung über das Protokoll:

Da dies nach Aussage der Unteren Deichbehörde nicht in den Zuständigkeitsbereich der Stadt Emden gehört, kann dazu auch keine Aussage getroffen werden. Eigentümer der Deiche ist N-Ports, planungsrechtlich ist das NLWKN zuständig.

Die Vorsitzende schließt die Sitzung.