

Protokoll Nr. 42 über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz

Sitzungstermin: Dienstag, 10.02.2026
Beginn der Sitzung: 17:00 Uhr
Ende der Sitzung: 19:10 Uhr
Sitzungsort: Ratssaal, Verwaltungsgebäude II

Anwesend:

Vorsitzende
Winter, Maria

SPD-Fraktion
Stelow, Gregor
ten Hove, Andreas (bis 19:05 Uhr)

CDU-Fraktion
Held, Wilke
Ohling, Albert für Bernd Gröttrup

Gruppe GRÜNE feat. Urmel
Borchers, Sebastian
Renken, Bernd für Johannes Meyering
für Christian Nützel

FDP-Fraktion
Schreitling, Nico

GfE-Fraktion
Eichhorn, Jochen (ab 17:30 Uhr)

Fraktion DIE LINKE.
Mennenga, Lars

Beratende Mitglieder
Meyer, Laurence
Rölling, Stefan Vertreter des Jugendparlamentes
Naturschutzbeauftragter der Stadt Emden

Verwaltungsvorstand
Kruithoff, Tim
Krantz, Irina (bis 18:50 Uhr)

von der Verwaltung
Federolf, Christian, Dr.
Malzahn, David

Protokollführung
Brunken, Elke

Protokoll Nr. 42 über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz am 10.02.2026

Öffentlicher Teil

TOP 1 Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Frau Winter begrüßt die Anwesenden, insbesondere Herrn und Frau Janssen vom Verkehrsplanungsbüro SHP, und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Beschluss: Die Beschlussfähigkeit wird festgestellt.

Ergebnis: einstimmig

TOP 2 Feststellung der Tagesordnung

Frau Winter schlägt vor, den Tagesordnungspunkt 10 „Verkehrsuntersuchung Innenstadt“ vorzuziehen, da hier ein Vortrag von Herrn und Frau Janssen, Fa. SHP, vorgesehen ist.

Beschluss: Die Tagesordnung wird mit der vorgeschlagenen Änderung genehmigt.

Ergebnis: einstimmig

TOP 3 Genehmigung des Protokolls Nr. 41 über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz vom 02.12.2025

Beschluss: Das Protokoll Nr. 41 über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz vom 02.12.2025 wird genehmigt.

Ergebnis: einstimmig

TOP 4 Einwohnerfragestunde

Keine

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

- TOP 5 Bebauungsplan C17 („Innenstadt/Neutorstraße“);**
- **Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 i. V. m. 4a Abs. 3;**
- **Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Stadium III)**
Vorlage: 18/0185/2

Herr Malzahn führt zur Vorlage aus und weist darauf hin, dass es sich hier bereits um das Stadium III handelt. Ferner gehe es hier um einen Angebotsbebauungsplan und daher sei hierfür noch kein konkreter Investor gefunden. Bei der TöB-Beteiligung habe es keine gravierenden Punkte gegeben.

Protokoll Nr. 42 über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz am 10.02.2026

Herr Strelow findet das zielführend und gut, dies sei eine Aufwertung des Bereiches. Er bittet darum darüber nachzudenken, ob der Leerstand für Wohnzwecke genutzt werden könne und nicht auch B-Pläne für die Randbereiche aufgestellt werden könnten.

Herr Malzahn weist darauf hin, dass der vordere Bereich Kerngebiet sei und der hintere Bereich für Wohnzwecke genutzt werde. Er weist auf die Bebauung gegenüber des Ärztehochhauses hin, da werde das Erdgeschoss z. B. für das Abstellen von Mülleimern und Fahrrädern sinnvoll genutzt.

Herr Kruithoff weist darauf hin, dass es gut sei, dass hier eine Aufwertung geschieht, man sich aber stadtplanerisch nicht verheben solle. Wenn das Kerngebiet fertig sei, könne man sich auch die Randbereiche vornehmen.

Herr Renken begrüßt die Nachverdichtung ebenfalls. Der Wohnungsbedarf sei gestiegen, so dass der Trend daher zu Mehrfamilienhäusern gehe und hier habe man dafür jetzt eine Angebotsplanung.

Auf die Frage von **Herrn Renken** nach der Eigentümerstruktur erwidert **Herr Malzahn**, dass diese sehr zersplittert sei und man hier viele Eigentümer habe, die ihren Wohnsitz nicht in Emden hätten.

Da bedeute also, so **Herr Renken**, dass hohe Anstrengungen unternommen werden müssten, um hier etwas zu entwickeln. Beherbergungsbetriebe seien dort ja ausgeschlossen und dies betreffe hier ja auch Ferienwohnungen. Die Umnutzung von Wohnhäusern zu Ferienhäusern müsse auf jeden Fall gebremst werden.

Herr Malzahn erwidert, dass hier Ferienwohnungen oder Ferienhäuser nichts zu suchen hätten, um hier nicht noch mehr Verkehr und wechselnde Nutzer in allgemeinen Wohngebieten zu haben. Dies sei von der Verwaltung nicht gewünscht.

Herr Renken stellt fest, dass der B-Plan keine Festsetzungen für Bäume enthalte und fragt, warum das so sei, ob es Bestandsschutz gebe und ob für die Bäume ein Räumstreifen vorgehalten werden müsse.

Herr Malzahn teilt mit, dass man dies nicht habe festlegen können, weil es sich um keine großen Grundstücke handle, typischerweise wird ein Baum ab 200 bis 500 m² Versiegelung verlangt. Räumstreifen müssten vorgesehen werden, dort dürften dann auch keine Bäume gepflanzt oder anderes geplant werden.

Beschluss:

1. Der Rat der Stadt Emden stimmt der Behandlung der Einwendungen nach §§ 3 Abs. 2 sowie der Behandlung der Stellungnahmen nach 4 Abs. 2 BauGB aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wie in den Anlage 1 niedergelegt zu.
2. Der Bebauungsplan C 17 „Neutorstraße“ mit seinen textlichen Festsetzungen (Anlage 2) und seiner Begründung (Anlage 3) wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ergebnis: einstimmig

Protokoll Nr. 42 über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz am 10.02.2026

**TOP 6 Bebauungsplan D 1, 3. Änderung St. Walburga;
- Beschluss über die Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
(Stadium II)
Vorlage: 18/1034/1**

Herr Malzahn führt kurz zur Vorlage aus. Er teilt mit, dass die Kirche bereits entweiht worden sei und demnächst abgerissen werde zu Gunsten einer Wohnbebauung mit 16 Wohneinheiten.

Herr Eichhorn weist darauf hin, dass in der Vorlage von 16 Wohneinheiten die Rede sei, in dem Anhang des städtebaulichen Vertrages (Vorlage 18/1856) aber von 21 Wohneinheiten. Er bittet hierzu um Klärung.

Anmerkung der Protokollführung:

Nach Rücksprache mit dem Architekten des Stefanswerkes handelt es sich um 21 Wohneinheiten.

Herr Strelow begrüßt das Vorhaben, habe allerdings gedacht, dass das Gemeindehaus zu wohnzwecken umgebaut werde. Er möchte wissen, ob denn das Gemeindehaus vom Stefanswerk erworben wurde.

Herr Kruthoff teilt mit, dass das Stefanswerk das Gebäude nicht käuflich erwerben wollen. Die Verwaltung habe das Gebäude erworben und für die vor Ort befindliche Kita zur Nutzung vorgesehen. Das davor befindliche Grundstück soll geteilt werden und zur Hälfte dem Hospiz als Parkfläche dienen und zur Hälfte der Kita.

Beschluss:

1. Der Bebauungsplan D 1, 3. Änderung „St. Walburga“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich wird, wie in Anlage 1 zeichnerisch dargestellt, beschlossen.
2. Die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs D 1, 3. Änderung „St. Walburga“ nebst Begründung wird beschlossen. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird der Bebauungsplanentwurf für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt (Stadium II), zeitgleich wird die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs 2 BauGB durchgeführt.

Ergebnis: einstimmig

**TOP 7 Sanierungsgebiet Innenstadt, Herauslösung eines Eigenanteils aus dem
Sanierungsbudget zwecks Beantragung eines Förderprogramms mit
höherem Förderanteil.
Vorlage: 18/1854**

Frau Krantz führt kurz zur Vorlage aus und teilt mit, dass es sich hierbei um ein Bundesprogramm handelt, mit dem das bestehende Förderprogramm noch einmal „aufgefüllt“ werden könne.

Beschluss: Der Rat der Stadt Emden stimmt der Herauslösung des Eigenanteils in Höhe von 242.300 € aus dem Sanierungsbudget zu.

Ergebnis: einstimmig

Protokoll Nr. 42 über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz am 10.02.2026

TOP 8 Widmung der Straßen im Bebauungsplangebiet D 63 A, 1. Änderung „Conrebbersweg“ im Stadtteil Conrebbersweg Vorlage: 18/1866

Herr Malzahn führt kurz zur Vorlage aus. Ergänzend weist er darauf hin, dass es nur noch wenige nicht bebaute Grundstücke gebe und daher jetzt die Widmung der Straßen erfolgen müsse, damit diese zu öffentlichen Verkehrsflächen werden.

Herr Eichhorn teilt mit, dass dies doch eigentlich in einem Erschließungsvertrag geregelt werde und möchte wissen, warum dies hier nicht geschehen sei.

Herr Malzahn versprach, dies über das Protokoll zu beantworten.

Anmerkung der Protokollführung:

Es handelt sich bei einer Widmungsverfügung um einen Verwaltungsakt, der für Gemeindestraßen vom Träger der Straßenbaulast zu erlassen ist. Die Widmung(sverfügung) kann daher nicht durch einen Erschließungsvertrag an private Vorhabenträger übertragen werden.

In den Erschließungsverträgen mit privaten Vorhabenträgern wird bezüglich der Widmung der zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen lediglich vereinbart, dass der Vorhabenträger der Widmung der von ihm gegebenenfalls noch von ihm an die Stadt zu übereignenden Flächen zustimmt, um eine Widmung auch vor Eigentumsübertragung zu ermöglichen.

Beschluss: Die in Anlage 1 gekennzeichneten und in der Gemarkung Emden, Flur 3, gelegenen Verkehrsflächen des Manslagter Weges (Flurstück 21/42, blaue Markierung) sowie des im Westen des Plangebietes verlaufenden Fuß- und Radweges (Flurstück 21/45 sowie Teile der Flurstücke 21/3, 21/46, 23/44 und 38/3, rote Markierung) im Stadtteil Conrebbersweg werden als Gemeindestraßen gem. § 47 Abs. 1 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) gewidmet. Der Fuß- und Radweg wird entsprechend seiner Zweckbestimmung auf die Benutzung durch Fußgänger und Radfahrer beschränkt.
Trägerin der Straßenbaulast der genannten Straßen ist die Stadt Emden.

Ergebnis: einstimmig

TOP 9 Aufhebung Bebauungsplan D 140 „Wohnbaufläche Uphusen“ Vorlage: 18/1882

Herr Malzahn führt zur Vorlage aus und weist darauf hin, dass man in der Vergangenheit mehrfach versucht habe, das Gelände zu entwickeln, aber aufgrund der dortigen schlechten Bodenverhältnisse keine günstige Erschließung gelungen sei und man daher Abstand davon nehme. Die bereits reservierten Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan D 140 können als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Flugplatz genutzt werden, daher jetzt die Aufhebung des Bebauungsplanes.

Herr Rölling begrüßt das Vorhaben zu Gunsten des Naturschutzes.

Beschluss:

1. Die Aufhebung des Bebauungsplans D 140 „Wohnbaufläche Uphusen“ wird gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. §1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Der Geltungsbereich wird, wie in Anlage 1 zeichnerisch dargestellt, beschlossen.

Protokoll Nr. 42 über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz am 10.02.2026

2. Der Vorentwurf der Aufhebung des Bebauungsplans D 140 „Wohnbaufläche Uphusen“ nebst Begründung wird gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird parallel durchgeführt. (Stadium I)

Ergebnis: einstimmig

MITTEILUNGSVORLAGEN

TOP 10 Verkehrsuntersuchung Innenstadt Vorlage: 18/1880

Frau Krantz führt kurz zur Vorlage aus und teilt mit, dass Herr und Frau Janssen von der Firma SHP die beiden von der Verwaltung favorisierten Planungen vorstellen.

Herr Janssen verweist auf die im Jahre 2016 vorgestellten Erhebungen zu den Verkehrsuntersuchungen und teilt die aktuellen Erhebungsergebnisse anhand einer kurzen Präsentation mit. Insgesamt gesehen hätten sich die Verkehre in der Innenstadt um 11 % verringert, dies sei bei verschiedenen Verkehrszählungen herausgekommen.

Herr Strelow teilt mit, dass derzeit gefühlt in der Straße Agterum die Wartezeiten für Fahrradfahrende an den Bedarfsampeln bei einer Minute lägen.

Frau Janssen teilt mit, dass bei einer optimierten Ampelschaltung die Wartezeit nur noch bei ca. 35 Sekunden läge.

Herr Renken empfindet die derzeitigen Wartezeiten für die Fußgänger und Radfahrenden auch als Ärgernis, wünschenswert sei eine Wartezeit von maximal 40 Sekunden und fragt, ob es daher möglich wäre, in Zeiten mit weniger Autoverkehr kürzere Phasen für die Querenden einzurichten.

Herr Janssen weist darauf hin, dass es sich hier um eine fachliche Planung handele, die technischen Probleme könne man danach angehen.

Frau Krantz teilt mit, dass man sich das ansehen werde, aber eher primär den Radverkehr beschleunige.

Auf entsprechende Fragen von **Frau Winter** und **Herrn ten Hove** teilt **Herr Janssen** mit, dass die in der Präsentation genannten Zahlen mit der Variante 2 (Einbahnstraße) für einen freien Verkehrsfluss sorgten. Für Agterum sei eine Einbahnstraßenregelung aber für das geplante Parkhaus nicht möglich, da man dann keine freie An- und Abfahrt zu allen Seiten ermöglichen könne.

Frau Krantz weist auf den starken Durchgangsverkehr in Klein- und Groß Faldern hin. Da es hier noch zu keiner Lösung gekommen sei, habe man die Verkehrssituation zuerst hier im Stadtentwicklungsausschuss vorstellen wollen, im zweiten Schritt gebe es eine Bürgerversammlung und im April werde man das Ergebnis der Bürgerversammlung noch mal im Stadtentwicklungsausschuss vorstellen.

Herr Strelow weist auf die zwei schon mit **Frau Krantz** geführten Gespräche hin und stellt fest, dass in Klein- und Groß Faldern gefühlt der Verkehr erheblich gestiegen sei. Er sei daher dankbar, wenn SHP die nun vorliegenden Zahlen, Daten und Fakten sowohl dem Ausschuss als

Protokoll Nr. 42 über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz am 10.02.2026

auch den Bürgern vorstelle und diese sehen könnten, dass der Suchverkehr lediglich bei 27 % liege und es sich hauptsächlich um Verkehr der Anwohner handele.

Zum Verkehr Agterum seien die geplanten Maßnahmen zu begrüßen, besonders auch die Entfernung der Bedarfsampel beim „Chinesentempel“ sowie die Optimierung des ganzen Verkehrs auf der Strecke. Er möchte wissen, wie es jetzt weiter gehe und wie schnell die Planung umgesetzt werden könne. Die Planung sei auf jeden Fall eine gute Basis für die weiteren Schritte.

Herr ten Hove fragt sich, warum es ein höheres Verkehrsaufkommen durch die Anwohner in Klein Faldern gibt.

Herr Eichhorn weist darauf hin, dass die Mehrbelastung seit der Sperrung der Martin-Faber-Straße gestiegen sei. Man könne den Anwohnern das Angebot einer Einbahnstraße machen, aber für den Durchgang Agterum/Am Delft müsse eine Lösung gesucht werden. Auf jeden Fall müsse man die Anwohner zeitnah mitnehmen.

Frau Krantz teilt auf eine entsprechende Frage von **Herrn Strelow** mit, dass man die jetzt vorliegenden Ergebnisse mit kleinen Anpassungen für eine entsprechende Ausschreibung nehmen werde, um im Sommer die Ampelanlage so schnell wie möglich umsetzen zu können.

Auf jeden Fall werde man das Büro SHP zur Bürgerversammlung mitnehmen, damit dieses die Grobszenarien vorstellen könne und sich die Anwohner selbst entscheiden könnten.

Herr Held sieht es positiv, dass hier ein Beschluss getroffen werde. Was man auf den Weg bringen wolle, sei auf jeden Fall gut. Er möchte wissen, ob sich eine Reduzierung des Verkehrs von jetzt 50 km/h auf 30 km/h günstiger auf den Verkehr auswirke.

Herr Janssen teilt mit, dass dies nicht untersucht worden sei, da man mit den jetzt aktuellen Geschwindigkeitsvorgaben gearbeitet habe. Eine Reduzierung der Geschwindigkeiten wirke sich aber eher auf den Lärm und nicht auf den Verkehrsfluss aus.

Frau Krantz weist auf den Verkehrsrückgang von 11 % für die Innenstadt hin. Hier sei zu sehen, dass die Maßnahmen zum ÖPNV griffen. Es kämen nicht weniger Menschen in die Innenstadt aber weniger mit dem Auto.

Herr Eichhorn fragt nach den Grünabbiegepfeilen, die es im Osten Deutschland und in verschiedenen Großstädten des Öfteren gebe. Wäre so etwas nicht auch für Emden vermehrt denkbar (bisher nur im Philosophenweg und Zwischen beiden Bleichen) und wer wäre dafür zuständig. Seine Bitte an Frau Krantz sei, dies über das Protokoll zu beantworten.

Herr Janssen teilt mit, dass dies wohl immer mal wieder eingesetzt werde, dafür aber auch die Voraussetzungen stimmen müssten. Es müsse eine gewisse Übersichtlichkeit gegeben sein für den Knotenpunkt und das könne dann auch nur in Zeiten mit weniger Verkehr greifen.

Auf die Frage der Zuständigkeit teilt **Herr Janssen** mit, dass es unterschiedliche Beteiligte in der Verkehrskommission gebe, die die Aufstellung prüfe.

Anmerkung der Protokollführung:

Beteiligte der VEKO (Verkehrskonferenz) sind u. a. jeweils 1 Mitarbeiter der Stadtplanung, Polizei, Straßenverkehrsbehörde, BEE. Frau Krantz wird die leitende Verkehrsbehörde bitten, das Thema dort zu diskutieren.

Ergebnis: Kenntnis genommen.

Protokoll Nr. 42 über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz am 10.02.2026

TOP 11 Mündliche Mitteilungen des Oberbürgermeisters

Keine

TOP 12 Anfragen

12.1

Herr ten Hove fragt nach dem aktuellen Sachstand zum Petkumer Baugebiet Zum Bind II.

Frau Krantz teilt mit, dass nunmehr das Fledermausgutachten vorliege und es jetzt weitergehen sollte.

Anmerkung der Protokollführung:

Derzeit werden vom Vorhabenträger verschiedene Gutachten erstellt. Insbesondere das Entwässerungskonzept und der Umweltbericht stehen noch aus. Nach Vorlage bzw. Prüfung der Gutachten müssen die Planunterlagen durch den Vorhabenträger für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB aufbereitet und die Beteiligung durchgeführt werden.

12.2

Herr ten Hove möchte wissen, ob für die noch nicht bebauten Grundstücke im Baugebiet Petkum Strafgeelder von der Verwaltung erhoben wurden und um wie viele es sich handele.

Frau Krantz teilt mit, dies über das Protokoll beantworten zu lassen, da ihr dies nicht bekannt sei.

Anmerkung der Protokollführung:

Nachdem innerhalb der im Städtebaulichen Vertrag vorgesehenen Frist von fünf Jahren nach Bekanntgabe des Bebauungsplanes für vier Grundstücke im Plangebiet keine Bauanträge gestellt bzw. Bauanzeigen eingereicht wurden, bereitet der Fachdienst 361 derzeit die Anforderung der vereinbarten Vertragsstrafen in Höhe von jeweils 5.000,00 Euro vor.

12.3

Herr Strelow fragt, wann mit der Sanierung der Wallbrücke im Bereich Auricher Straße zu rechnen sei.

Frau Krantz wird diese Anfrage an den Bau- und Entsorgungsbetrieb weiterleiten.

12.4

Herr Strelow möchte wissen, wann mit den angekündigten Parkgebühren im Behördenviertel zu rechnen sei.

Frau Krantz wird entsprechende Informationen im nächsten Ausschuss mitteilen.

12.5

Herr Strelow fragt nach dem Sachstand zum Neubau des Lidl-Marktes in Wolthusen.

Protokoll Nr. 42 über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz am 10.02.2026

Frau Krantz teilt mit, dass ihres Wissens die Unterlagen soweit vorlägen und im nächsten Ausschuss im März vorgestellt werden könnten.

Die Vorsitzende schließt die Sitzung.