Stadt EMDEN

Herzlich Willkommen zur Bürgerinformation Baugebiet Flächennutzungsplanung

Conrebbersweg West

07.10.2020

Tagesordnung

Flächennutzungsplanänderung (20 min.)

laufendes Beteiligungsverfahren

Fragen
zur Flächennutzungsplanänderung (20 min.)

Ausblick weitere Schritte (20 min.)

Bebauungsplan D 156 III. Abschnitt

Grundstücksvergabekriterien

nachhaltige Energieversorgung

Fragen und Diskussion (60 min.)

Anlass der Planung

- Mangel an Neubauflächen für den individuellen Wohnungsbau
- Unterversorgung mit adäquatem Wohnraum aufgrund des demografischen Wandels
- negativer Wanderungssaldo der Gruppe der 25- bis 40-Jährigen
- Emden unter 50.000 EW abgefallen

Ziele der Planung

- Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung Emdens als größte Stadt Ostfrieslands für die nächsten 20 Jahre
- negativem Wanderungssaldo der 25- bis 40-Jährigen entgegenwirken
- Versorgung mit adäquatem Wohnraum erreichen (demografischer Wandel)
- Wohn- und Lebensort für Menschen / junge Familien (auch aus dem Umland)
- Stärkung der sozialen Struktur der Stadt

Ziele der Planung

- Modellquartier für nachhaltige Energieversorgung
- Modellquartier für nachhaltige Mobilität
  - Stadt der kurzen Wege
  - siedeln innerhalb des Autobahnrings
  - Fahrradentfernung zu allen wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufen, Schule, Kultur, Sport, Hochschulen und Grünflächen, z. B. Wall
- Schaffung einer Umgehung Conrebbersweg
- Schaffung gewerblicher Bauflächen für Bestands-gewerbe und Nahversorgung

2 parallele Planungen nötig

1. Flächennutzungsplan

Keine direkte Rechtskraft

verwaltungsinterne Leitlinie zukünftiger Nutzung

(Wohnen/ Natur/ Industrie..) der Flächen

Ziel: innerhalb des Autobahnrings soll Siedlungsfläche entstehen

2. Bebauungsplan

Satzung schafft Baurecht

Ablaufschema Änderung Flächennutzungsplan

Aufstellungsbeschluss

Konkretisierung des Planentwurfs

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Überarbeitung des Entwurfs

Öffentliche Auslegung

Änderung / Anpassung der Zielsetzung

Ablaufschema Änderung Flächennutzungsplan

Erneute Öffentliche Auslegung (hier bis 23.10.2020)

Auswertung Ausschussberatung November/Dezember 2020

Die Abwägung und Entscheidung, ob und in welchem Umfang vorgebrachte Anregungen berücksichtigt werden, trifft der Rat.

Ratsbeschluss Dezember 2020

Prüfung durch ArL Anfang 2021

Hinweise und Anregungen aus der Bürger- und Behördenbeteiligung

Begründung der Baulandentwicklung und der Flächenauswahl, Wohnraumbedarfsprognose

- Größe des Baugebiets überdimensioniert und daher nicht bedarfsgerecht
- Kritik: keine umfassende Wohnraumbedarfsprognose
  - *Stadtentwicklungskonzept*
  - *Gutachten soziale Wohnraumversorgung*
  - *Ergebnis: Nachfrage nach 450 bis 500 Einfamilienhausgrundstücken bis 2020; Neubaubedarf von insgesamt rund 900 Wohneinheiten bis zum Jahr 2035.*
  - *Ziel der Ansiedlung von Pendlern in Emden.*

Berücksichtigung der Hinweise:
Reduzierung der Wohnbauflächen um 20 ha / ~ 30%
Bedarfsgerecht B-Plan-Abschnittsentwicklung

Hinweise und Anregungen aus der Bürger- und Behördenbeteiligung

- Konzentration der Siedlungsentwicklung der Gesamtstadt auf Conrebbersweg
- keine Untersuchung von Standortalternativen

– *alle größeren Standortalternativen innerhalb des Autobahnrings untersucht.*

<u>Berücksichtigung der Hinweise:</u>
Weitere potenzielle Wohnbauflächen im Stadtgebiet werden kurzfristig untersucht und – sofern möglich – überplant.

Sportplätze

Hinweise und Anregungen aus der Bürger- und Behördenbeteiligung

Umgehung Conrebbersweg

Mehrverkehr auf weiterführenden Straßen

- Durch Baugebiet erheblicher Mehrverkehr auf weiterführenden Straßen in Richtung Innenstadt
  - *2016: Verkehrsgutachten*
  - *Ergebnis: die zusätzlichen Verkehre (5% Auricher Str., 10-15 % Knoten Chinesentempel) können von der vorhandenen Infrastruktur bewältigt werden.*
  - *2020: Verkehrsgutachten wurde erneut fortgeschrieben.*

<u>Berücksichtigung der Hinweise:</u>

- Fokus liegt auf umweltfreundlicher Nahmobilität (Fahrrad, Elektromobilität)
- Fahrradfreundliches Verkehrs- und Erschließungssystems
- Entlastung „Alt-Conrebbersweg“

Fragen und Anregungen aus der Bürgerbeteiligung

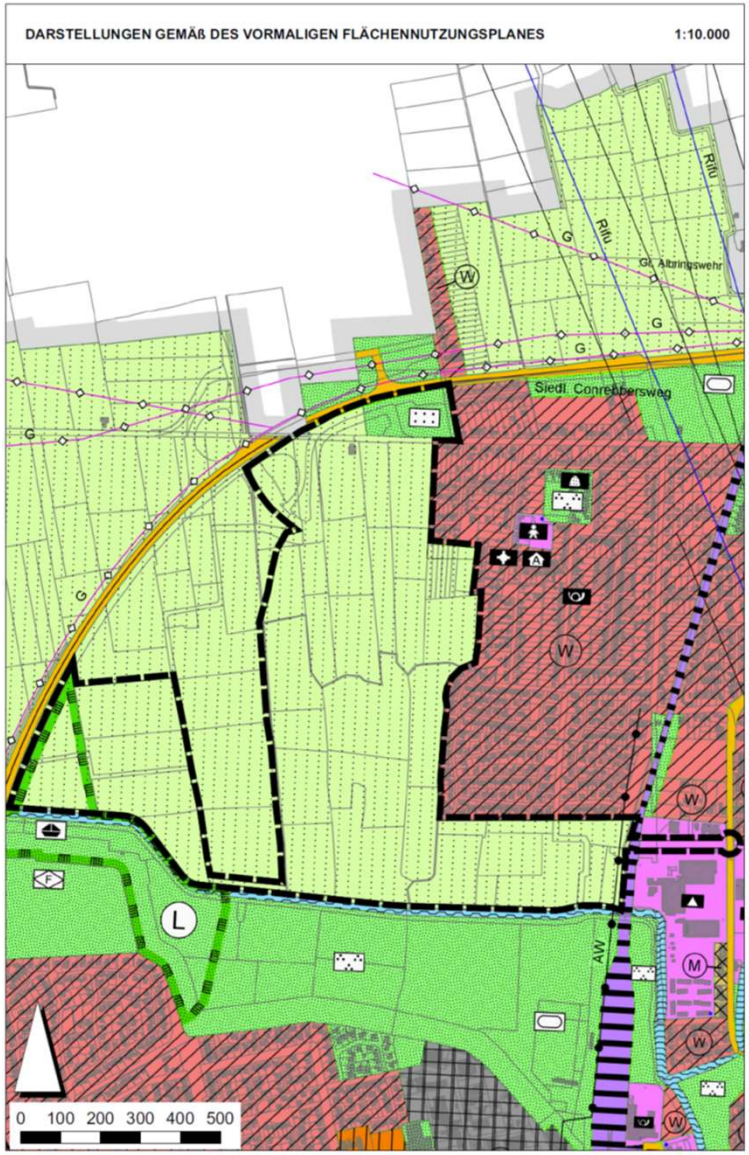
Belange von Natur- und Artenschutz

- Plangebiet naturschutzfachlich sehr hochwertig
  - *seit Beginn der Planung bekannt*
  - *Unter Abwägung aller Aspekte*
    - *Nähe zur Innenstadt und Arbeitsplätzen*
    - *Nähe zu Schulen und weiteren Infrastrukturen*
    - *Pendlergewinnung*
    - *Stärkung des Umweltverbundes (Fuß- und Radverkehr, ÖPNV)*

    hat Siedlungsentwicklung Vorrang
  - *fließt in Ausgleichbilanz ein*

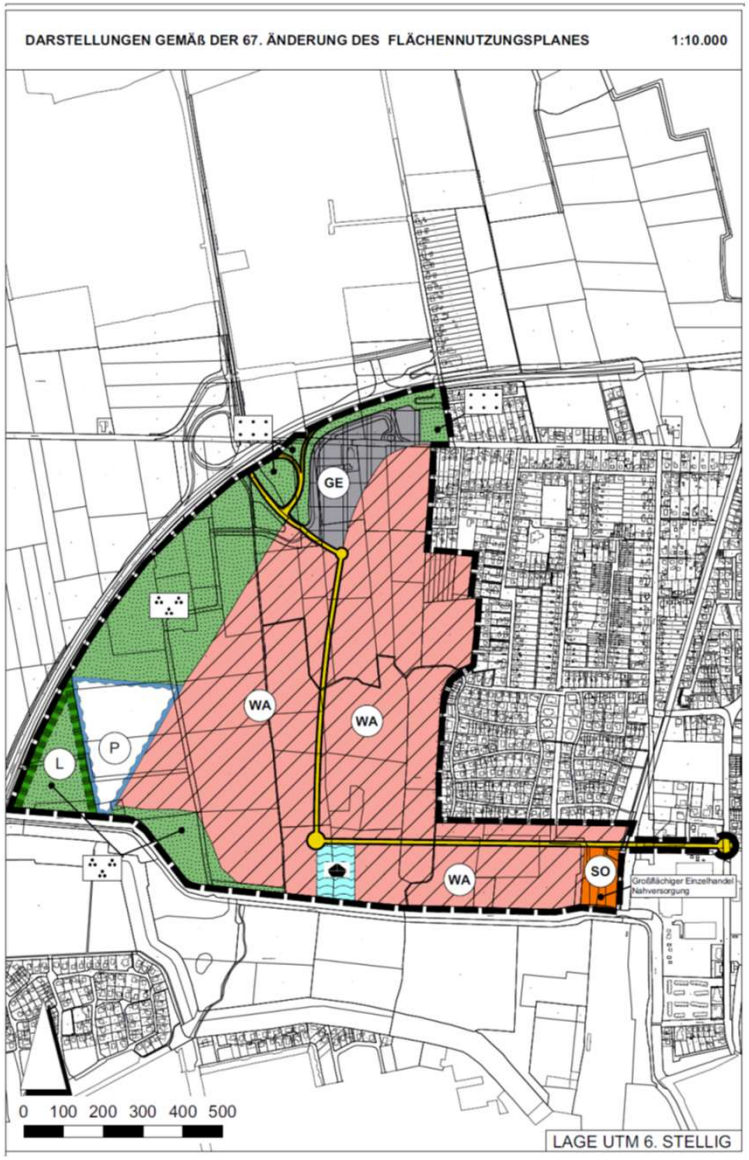
<u>Berücksichtigung der Hinweise:</u>
Stadt / NLG haben standortnah hochwertige Kompensationsflächen gesichert

Flächennutzungsplanänderung zu Conrebbersweg West



Stadt Emden FD | Stadtplanung

Flächennutzungsplanänderung zu Conrebbersweg West – Vergleich 2019/2020



Kompensationsflächenpotenzial für F-Plan Conrebbersweg West

- Grünflächen westlich des Autobahnrings
- Knockster Tief (NLG, ca. 50 ha fix)
- Marienwehr (Ökowerk)
- Hieve (NLG)
- Biesterfeld (NLG)
- Arler Hammrich (NLG)

Öffentliche Auslegung bis 23.10.2020
Anregungen und Bedenken

Einsichtnahme in Auslegungsunterlagen

Internet: www.emden.de Bekanntmachungen

VG II, Ringstraße 38b zu den Öffnungszeiten und nur nach telefonischer Anmeldung 87-1416 oder E-Mail: stadtplanung@emden.de

Anregungen und Bedenken

schriftlich per Post oder digital stadtplanung@emden.de

Auswertung und Ausschussberatung

Die Abwägung und Entscheidung, ob und in welchem Umfang vorgebrachte Anregungen berücksichtigt werden, trifft der Rat.

Ratsbeschluss Dezember 2020

Prüfung durch ArL Anfang 2021

Rechtskraft der 67. Änderung des Flächennutzungsplans

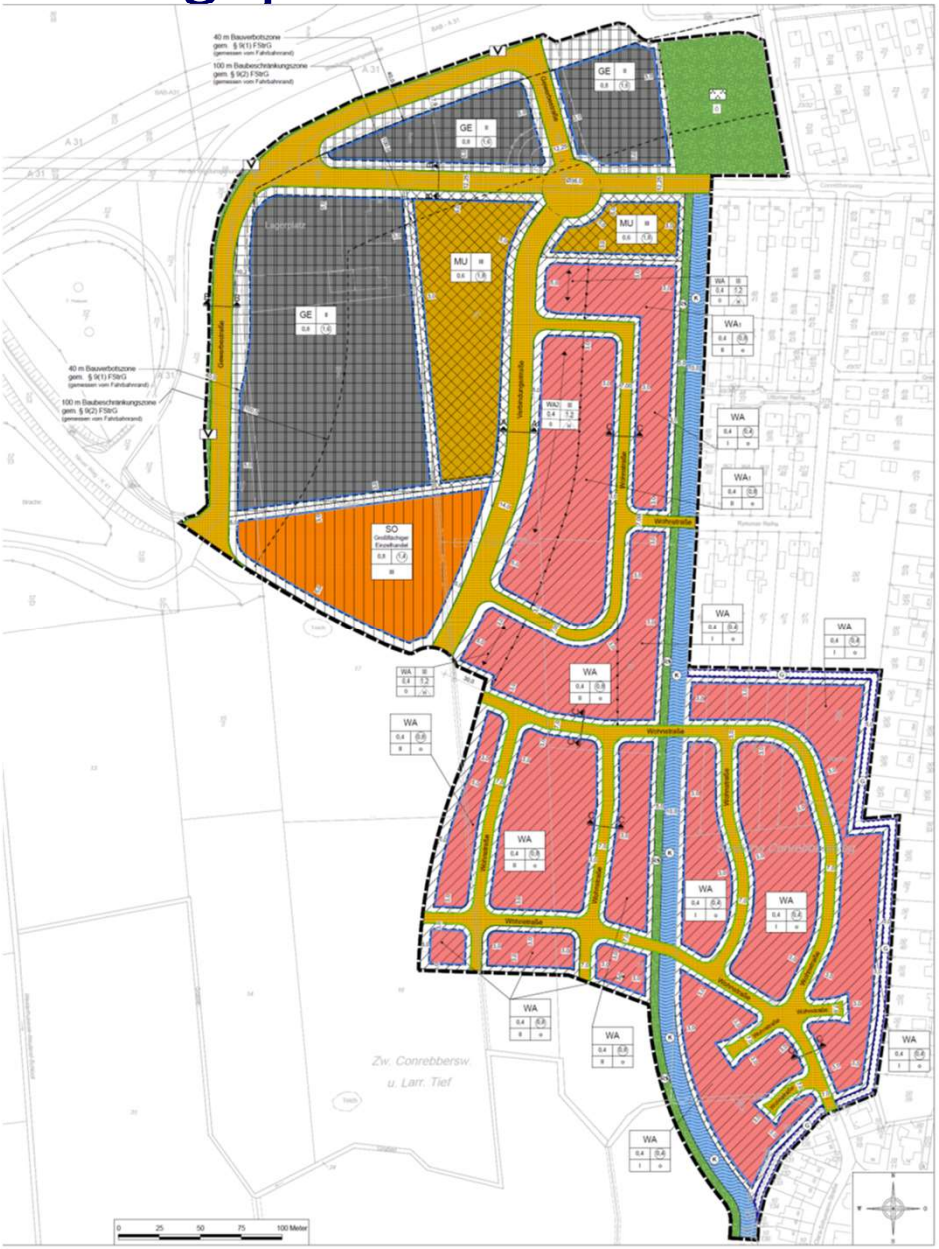
Fragen
zur
Flächennutzungsplanänderung

Ausblick weitere Schritte (20 min.)

- Bebauungsplan D 156 III. Abschnitt
- Grundstücksvergabekriterien
- nachhaltige Energieversorgung

Fragen und Diskussion (60 min.)

Entwurfsstand
Bebauungsplan D 156 III. Abschnitt



Stadt Emden FD | Stadtplanung

Bebauungsplan D 156 III. Abschnitt (Gewerbe/Wohnbau Nord)

Kompensationsflächen für Bebauungsplan D 156 III. Abschnitt

- Marienwehr (Ökowerk)
- Hieve (NLG)
- Biesterfeld (NLG)
- Arler Hammrich (NLG)

nächste Schritte
Bebauungsplan D 156 III. Abschnitt

Nov. / Dez. 2020: Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt

- Beschluss zur öffentlichen Auslegung des BP D 156 III. Abschnitt

öffentlichen Auslegung

- Ende Dezember 2020 bis Ende Januar 2021

Anfang Januar 2021: erneute Bürgerinformationsveranstaltung

danach Auswertung und Ausschussberatung

Die Abwägung und Entscheidung, ob und in welchem Umfang vorgebrachte Anregungen berücksichtigt werden, trifft der Rat.

Ratssitzung Anfang 2021:

- Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan D 156 III. Abschnitt

Grundstücksvergabeverfahren

Grundstücksvergabeverfahren
Ein-, Zweifamilien- und Reihenhäuser

Aufgabenstellung

- negativem Wanderungssaldo der Altersgruppen 18 - 25 und der 26-35- jährigen entgegensteuern. (Ergebnis Ad-hoc Analyse)

Ziel (grundsätzlich)

- Erhalt Mindesteinwohnerzahl von **50.000**
- Förderung der Zuwanderung aus der Region
- Langfristige Bindung von Familien

außerdem

- Gewinnung von „Zuzüglern von außerhalb“, angestrebtes Ziel: **mind. 15%**
- Unterstützung von Personen mit Teilhabeeinschränkung
- Berücksichtigung der Personen der bestehenden Interessentenliste
- Berücksichtigung der Komponente „sozialer Wohnungsbau“

Diskussionsvorschlag für die politische Beratung mögliche Kriterien und Punktegewichtung

Kriterien

- **Alter** 18-25 / 26-35 /36-45 / 46-55 / über 55 bis 5 Punkte

- **Kinder** bis 10 / 10-16/ bis 18 Jahre bis 6 Punkte

- **Kein Wohneigentum**/ Erbbaurechte 5 Punkte

- **Arbeitsplatz** – 2 Punkte

- **Behinderungen**/ Teilhabebeschränkung – 5 Punkte

- **Ehrenamt** – 1 Punkt

- **bereits auf der Interessentenliste** – 4 Punkte

Grundstücksvergabeverfahren Mehrfamilienhäuser

Vergabe von Grundstücken erfolgt ausschließlich mit festgelegten Auflagen der Stadt über

städtebauliche Verträge / Kaufverträge
mit Quotenregelung soziale Belange wie im Baugebiet Steinweg / ÜLTJE (20 %)

Diskussionsvorschlag zum klimafreundlichen / nachhaltigen Conrebbersweg

STADTWERKE Emden

Stadt EMDEN

SIEMENS
Ingenuity for life

klimafreundlich / nachhaltig
B-Plan Conrebbersweg

Varianten

- Ziel 100% CO_2-freies Quartier bis 2050
- Zwischenziel 65% bis 2030
- Energetische Basis-Verbrauchswerte aus dem Masterplan der Stadt Emden
- drei unterschiedlichen Gebäudetypen (EFH150 / 200, MFH700)
- Mindest- 50% Eigenerzeugung entweder Wärme (Solarkollektoren) oder Strom (PV)
- Strom, Wasser und Glasfaser als einzige öffentliche Versorgungsmedien

klimafreundlich / nachhaltig
B-Plan Conrebbersweg

Varianten

Variante 1: BASIS

Referenzvariante nach EnEV
Baustandard: EnEV 2016
Stromversorgung:
- öffentliches Stromnetz

Wärmeversorgung:
- Fossile-Brennwertheizung
- Solarthermie Unterstützung

Wärmebedarf Raumwärme:
- 60 kWh/m²*a (Masterplan Stadt Emden)

klimafreundlich / nachhaltig
B-Plan Conrebbersweg

Varianten

Variante 1: BASIS	Variante 2
Referenzvariante nach EnEV Baustandard: EnEV 2016 **Stromversorgung:** ➢ öffentliches Stromnetz **Wärmeversorgung:** ➢ Fossile-Brennwertheizung ➢ Solarthermie Unterstützung **Wärmebedarf Raumwärme:** ➢ 60 kWh/m²*a (Masterplan Stadt Emden)	Baustandard: EnEV 2016 **Stromversorgung:** ➢ öffentliches Stromnetz ➢ PV-Anlage ➢ **ohne** Stromspeicher **Wärmeversorgung:** ➢ **Luft**-Wasser Wärmepumpe ➢ Elektr. Heizstab als Zusatzheizung **Wärmebedarf Raumwärme:** ➢ 60 kWh/m²*a (Masterplan Stadt Emden)

klimafreundlich / nachhaltig
B-Plan Conrebbersweg

Varianten

Variante 1: BASIS	Variante 2	Variante 2a
Referenzvariante nach EnEV Baustandard: EnEV 2016 **Stromversorgung:** ➢ öffentliches Stromnetz **Wärmeversorgung:** ➢ Fossile-Brennwertheizung ➢ Solarthermie Unterstützung **Wärmebedarf Raumwärme:** ➢ 60 kWh/m²*a (Masterplan Stadt Emden)	Baustandard: EnEV 2016 **Stromversorgung:** ➢ öffentliches Stromnetz ➢ PV-Anlage ➢ **ohne** Stromspeicher **Wärmeversorgung:** ➢ **Luft**-Wasser Wärmepumpe ➢ Elektr. Heizstab als Zusatzheizung **Wärmebedarf Raumwärme:** ➢ 60 kWh/m²*a (Masterplan Stadt Emden)	Baustandard: EnEV 2016 **Stromversorgung:** ➢ öffentliches Stromnetz ➢ PV-Anlage ➢ **mit** Stromspeicher **Wärmeversorgung:** ➢ **Sole**-Wasser Wärmepumpe **Wärmebedarf Raumwärme:** ➢ 60 kWh/m²*a (Masterplan Stadt Emden)

Vergleich der Parameter (am Beispiel des EFH 150)

		V1 Basis	V2	V2a
Investitionskosten (inkl. Förderung)	€	13.400	17.725	27.410
Mehrkosten zu Basis	€	-	4.325	14.013
CO_2-Einsparung		0%	54%	**68%**
Amortisation der Mehrkosten (statisch)	a	-	**4,5**	11,9

Fazit

- Kostenamortisation in 4,5 bzw. 11,9 Jahren
- PV-Anlage immer nötig
- Festlegung der energetischen Qualität VARIANTE 2 über B-Plan / Ausschluss fossiler Brennstoff
- Reduzierung des Wärmebedarfs durch erhöhten Dämmstandard (KfW55) zusätzlich empfohlen
- Stärkung des Umweltverbundes (ÖPNV und Radverkehr)
- Stromnetz wird so ausgelegt, dass indiv. E-Mobilität ermöglicht wird
- SWE bietet Bauwilligen Paketlösungen

Ausblick

bis zum Frühjahr 2021:

- Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan D 156 III. Abschnitt
- Beschluss über Vergabekriterien & energetische Standards
- Erschließungsvertrag zwischen der Stadt und NLG
- Rechtskraft der 67. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplanes D 156 III. Abschnitt
- Start der Erschließung und Vermarktung

Fragen

nächste Schritte

bis 23.10.2020

- öffentliche Auslegung der 67. Änderung des Flächennutzungsplans

heute: Bürgerinformationsveranstaltung

- Nordseehalle; Inhalt: Vorstellung Flächennutzungsplanänderung und Ausblick auf Bebauungsplan D 156 III. Abschnitt (Gewerbe/Wohnbau Nord)

danach Auswertung und Ausschussberatung

Die Abwägung und Entscheidung, ob und in welchem Umfang vorgebrachte Anregungen berücksichtigt werden, trifft der Rat.

17.12.2020:

- Ratsbeschluss zur 67. Änderung des Flächennutzungsplans

Frühjahr 2021:

- Rechtskraft der 67. Änderung des Flächennutzungsplans

Vergleich der energetischen Zielerfüllung (am Bsp. des EFH 150)

		V1 Basis	V2	V2a
Installierte Wärmeleistung	kW	8	8	8
PV-Anlage elektr. Leistung	kWp	-	4,9	4,9
Brennstoffbezug	kWh/a	9.000	-	-
Stromerzeugung/ Strombezug	kWh/a	- / 3.500	4.642/ 3.955	4.642/ 2.770
CO_2-Emissionen*	kg/a	4.038	1.851	1.296
Anteil der Eigenversorgung		0%	36%	**51%**
CO_2-Einsparung		0%	54%	**68%**

Ziel
50%
65%

V2a erfüllt Zielvorgaben