

Begründung:**Teilbereich 1**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan soll mit der 41. Änderung parallel zum in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan D 144 geändert werden. Der Geltungsbereich der 41. Flächennutzungsplanänderung Teilbereich 1 ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans D 144 nahezu identisch.

Der Geltungsbereich der 41. Flächennutzungsplanänderung Teilbereich 1 liegt zwischen Wolthusen und Tholenswehr, beidseitig der Johannes-Calvin-Straße.

Der Verwaltungsausschuss hat bereits in seiner Sitzung am 18.06.2001 die Aufstellung der 41. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Damals war beabsichtigt, das gesamte als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellte Gebiet zwischen Wolthusen und Tholenswehr innerhalb des Autobahnringes in die Darstellung „Wohnbaufläche“ (W) zu ändern.

Mit dieser 41. Änderung wird der Teilbereich in „Wohnbaufläche“ (W) geändert, der durch den Bebauungsplan D 144 (Parallelverfahren) abgedeckt wird. Bisher ist dieser Bereich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche und als Friedhofsfläche dargestellt.

Die Größe des Gebiets der 41. Flächennutzungsplanänderung Teilbereich 1 beträgt ca. 8,3 ha und ist damit unwesentlich größer als das Bebauungsplangebiet D 144. Der Teilbereich umfasst Flächen, die sich bereits im Eigentum der Stadt Emden befinden.

Standortbegründung

Die vorhandenen Wohnbauflächen in Wolthusen sind nahezu vollständig bebaut. Da weiterhin Bedarf an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser besteht, soll ein neues Baugebiet im Anschluss an das Bebauungsplangebiet D 98 A entwickelt werden. Dadurch können von Seiten der Stadt Baugrundstücke mittlerer Preisklasse in stadtnaher beliebter Wohnlage angeboten werden, die sich preislich zwischen den gehobenen Preisklassen für Grundstücke in zentraler Lage im Bereich des Eisenbahndocks und günstigeren Preisklassen für Grundstücke in Randbezirken des Stadtgebiets bewegen. Die Stadt Emden verfolgt die Strategie, sowohl durch Neubaugebiete als auch im Wohnungsbestand (Sanierung und Modernisierung im innerstädtischen Bereich) das Wohnraumangebot zu verbessern. Entsprechende vorbereitende Untersuchungen für den Bereich innerhalb der Wallanlagen wurden auf Beschluss des Rats bereits in Auftrag gegeben. Das Thema Wohnungsmodernisierung wird auch im Stadtteil Barenburg stark forciert, kann aber mit einem Neubaugebiet in Wolthusen nicht verglichen werden. Zudem ist eine Entwicklung und Zunahme von gewerblichen Betrieben – nicht nur bzgl. Windenergie - deutlich erkennbar, wodurch die rechtzeitige Entwicklung von Wohnbauflächen erforderlich wird.

Bei der Betrachtung des gesamten Emdener Stadtgebiets ist die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für Wohnbaufläche an dieser Stelle, angrenzend an vorhandene Wohngebiete, am geeignetsten. Städtebauliches Ziel der Stadt Emden ist, Bereiche innerhalb des Autobahnringes zu bebaubaren Flächen zu entwickeln, um gemäß § 1 a (2) BauGB durch Nachverdichtung die Inanspruchnahme von außerhalb des Innenrings gelegenen Flächen zu vermeiden. Durch ein schalltechnisches Gutachten wurde zwar festgestellt, dass die Bereiche innerhalb des Autobahnringes den Emissionen des Autobahnverkehrs ausgesetzt sind. Doch trotz dieser vorhandenen Beeinträchtigung hat eine Untersuchung aller innerhalb des Autobahnringes gelegenen Bereiche ergeben, dass diese Fläche – beidseitig der Johannes-Calvin-Straße - für eine Entwicklung einer Wohnbaufläche gegenüber anderen Flächen am vorteilhaftesten ist. Zum einen befinden sich die Flächen im Eigentum der Stadt Emden, so dass deren Vermarktung in öffentlichem Interesse steht. Zum anderen sind die Flächen durch die vorhandene Er-

schließung (Johannes-Calvin-Straße) innenstadtnah gelegen, so dass auch eine autofreie Erreichbarkeit der Innenstadt gegeben ist. Außerdem besteht städtebauliches Interesse als auch das berechnete Interesse der Bevölkerung an der Verbindung der beliebten Ortsteile Wolthusen und Tholenswehr und an der Nutzung der bereits vorhandenen Infrastruktur in Wolthusen und in der Innenstadt. Somit unterstützt die Planung die Fortentwicklung und Verdichtung der vorhandenen Ortsteile Wolthusen und Tholenswehr und damit eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung Emdens innerhalb des Autobahnringes.

Aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wurde die ursprüngliche Absicht, die Wohnbaufläche bis nahe an die Autobahn zu entwickeln, jedoch aufgegeben. Ein aktiver Lärmschutz durch eine optimierte Lärmschutzwand wäre unwirtschaftlich und würde das gewünschte Angebot von preisgünstigen Grundstücken verhindern. Alternativ wurde auf Empfehlung der Regierungsvertretung Oldenburg das Bebauungsplangebiet verkleinert, so dass die nunmehr überplante Fläche zur Autobahn einen größeren Abstand einhält. Die als Orientierungshilfe in der DIN 18005 angegebenen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete liegen bei 55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts. Somit wird der Orientierungswert von 45 dB(A) nachts im geplanten Baugebiet um bis zu 5 dB(A) überschritten. Diese Überschreitung wird bereits durch übliche Fenster mit Isolierverglasung aufgefangen. Zusätzlich wurde für die nördlichsten Baugrundstücke die mechanische Lüftung für Schlafräume festgesetzt. Die Überschreitung des Orientierungswerts zur Nachtzeit ist somit innerhalb der Wohngebäude unkritisch. Darüber hinaus werden sich die Bewohner nachts nicht im Garten aufhalten. Der Orientierungswert für den Tag wird nicht überschritten. Dennoch wurde für den Bereich nördlich der Johannes-Calvin-Straße festgesetzt, dass die Terrassen im Schallschatten der Gebäude (lärmabgewandte Südwestseite) anzulegen sind. Zusätzlich wurde als nördliche Abgrenzung des geplanten Gebiets ein 8,0 m breiter Grüngürtel festgesetzt.

Mit diesen Vorkehrungen wird erreicht, dass der Nachteil der Lärmbeeinträchtigung unwirksam wird gegenüber den Vorteilen des innenstadtnahen Wohnens und dass die Zersiedelung von Außenbereichsflächen vermieden wird.

Teilbereich 2

Der Geltungsbereich der 41. Flächennutzungsplanänderung Teilbereich 2 liegt östlich des Stadtteils Harsweg.

Die vorhandenen und geplanten Waldflächen östlich des Stadtteils Harsweg sollen mit der Darstellung „Flächen für Wald“ im Flächennutzungsplan abgesichert werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt in diesem Teilbereich überwiegend landwirtschaftliche Fläche dar. Im westlichen Teil des Änderungsbereichs war bisher eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten dargestellt. Außerdem wird der östliche Rand des Harsweger Gewerbegebiets, der im Bebauungsplan D 24 C als Grünfläche festgesetzt ist, in die Änderung einbezogen.

Somit soll künftig mit dieser Flächennutzungsplanänderung für diesen Teilbereich 2 die Darstellung „Flächen für Wald“ im Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Für die derzeit dargestellte Kleingartenbaufläche besteht kein Bedarf mehr. Das Gebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Emden. Innerhalb der Fläche für Wald befindet sich derzeit eine Kompensationsfläche, die auf die südlich an den Stadtwald angrenzende landwirtschaftliche Fläche umgelegt wird. Der Wald hat sich bereits über die Stadtgrenze hinaus ins Gebiet der Gemeinde Hintere entwickelt, kann jedoch nur auf Emders Stadtgebiet im Flächennutzungsplan als „Fläche für Wald“ dargestellt werden.

Die Größe des Gebiets der 41. Flächenutzungsplanänderung Teilbereich 2 beträgt ca. 54,7 ha.

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung § 3 (1) und § 4 (1) BauGB (Stadium I)

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 19.02.07 erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden in der Zeit vom 25.04.07 bis 25.05.07. Eine Bürgerversammlung fand am 16.04.07 statt.

Von Behörden wurden 21 Stellungnahmen abgegeben. Die Hinweise und Anregungen konnten berücksichtigt bzw. ohne Planänderung zur Kenntnis genommen werden. In einer Stellungnahme eines Bürgers wird insbesondere der Bedarf nach Wohnbaufläche angezweifelt sowie Besorgnis über den Baustellenverkehr und das erhöhte Verkehrsaufkommen insgesamt geäußert. Die Hinweise konnten nur teilweise berücksichtigt werden. Die Einrichtung einer gesonderten Baustellenzufahrt ist nicht möglich. Die Johannes-Calvin-Straße ist jedoch als Haupteinfahrtsstraße - auch vom Unterbau her - so ausgebaut, dass erhöhter Verkehr aufgenommen werden kann. Zur Verkehrsberuhigung soll der Ausbau der Johannes-Calvin-Straße so wie bereits der südlich vorhandene Teil mit Parkstreifen und Baumanpflanzungen erfolgen.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (Stadium II)

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 15.10.07 erfolgte die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden in der Zeit vom 26.10.07 bis 27.11.07.

Die Regierungsvertretung in Oldenburg hat innerhalb der Auslegungszeit in Gesprächen erhebliche Bedenken wegen der Lärmemissionen der Autobahn auf die geplante Wohnbaufläche geäußert. Auch die Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr erhob in ihrer Stellungnahme entsprechende Bedenken. Daraufhin wurde das Gutachten überarbeitet. Es wurden die Lärmimmissionen auf die geplante Wohnbaufläche

1. ohne Lärmschutzwand,
2. mit einer 2,50 m hohen Lärmschutzwand,
3. mit einer optimierten Lärmschutzwand (teilweise 4,50 m hoch)

untersucht.

Durch die Untersuchung wurde deutlich, dass die nach DIN 18005 zulässigen Orientierungswerte in den nördlichen Teilen des geplanten Wohngebiets ohne Lärmschutzwand überschritten werden, dass eine 2,50 m hohe Lärmschutzwand nur zu einer unwesentlichen Verbesserung der Lärmimmission führen würde und dass eine optimierte Lärmschutzwand eine unwirtschaftliche Erhöhung der Grundstückskosten erfordern würde. Die Errichtung der optimierten Lärmschutzwand würde ca. 1.000.000,- € kosten. Zusätzlich müsste die Stadt mit ca. 500.000,- € für Erneuerung und Unterhaltung der Wand in Vorleistung treten. Der Quadratmeterpreis der Baugrundstücke würde sich um ca. 17,- € erhöhen. Das wäre laut FD Wirtschaftsförderung und Liegenschaften nicht am Markt durchsetzbar.

Die Regierungsvertretung in Oldenburg machte daraufhin in weiteren Gesprächen deutlich, dass eine Genehmigung der FNP-Änderung bei Beibehaltung der Planung nicht möglich sei. Das Wohngebiet sei entweder durch die Errichtung einer optimierten Lärmschutzwand zu schützen oder der Abstand des Wohngebiets zur Autobahn sei zu vergrößern.

Da das Ziel der Stadtentwicklung die Entwicklung eines Wohngebiets mit Grundstücken mittlerer Preisklasse ist, wurde in Abstimmung mit der Regierungsvertretung ein verkleinerter Geltungsbereich der Wohnbaufläche festgelegt. Der vorliegende Planentwurf mit Entwurfsbegründung und Umweltbericht wurde erneut für die Dauer von vier Wochen ausgelegt. Stellungnahmen konnten nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden.

Weitere Stellungnahmen während der öffentlichen Auslegung:

Von Behörden wurden fünfzehn Stellungnahmen abgegeben. Davon konnten zwei Anregungen der Landesjägerschaft bzgl. der Kompensation nicht berücksichtigt werden.

Von Bürgern erreichten die Stadt zwei Stellungnahmen. Die eine Stellungnahme ist nahezu identisch mit der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen und bereits abgewogenen Stellungnahme des gleichen Bürgers. Die Hinweise, die sich insbesondere auf den Verkehr auf der Johannes-Calvin-Straße beziehen, konnten nur teilweise berücksichtigt werden. Im Übrigen verringert sich das erwartete Verkehrsaufkommen durch die nun angestrebte Verkleinerung des Plangebiets. Die andere Stellungnahme, die sich auf die Erhaltung vorhandener Gräben sowie auf die vorhandene Tierwelt im Plangebiet beziehen, konnte insgesamt berücksichtigt werden.

Die FNP-Änderung wurde nach der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nur insofern geändert, als dass der Geltungsbereich der Wohnbaufläche (Teilbereich 1) verkleinert wurde und sich dadurch die landwirtschaftliche Fläche zwischen Autobahn und Wohnbaufläche vergrößert.

Erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB Stadium II

Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 14.04.08 erfolgte die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden in der Zeit vom 15.04.07 bis 16.05.08.

Von Behörden wurden achtzehn Stellungnahmen abgegeben. Davon gaben dreizehn Behörden an, von der Planung nicht berührt zu werden oder keine Bedenken zu haben. Die Hinweise und Anregungen von vier Behörden konnten berücksichtigt bzw. ohne Planänderung zur Kenntnis genommen werden. Die Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat in ihrer Stellungnahme wiederum Bedenken gegen das Plangebiet wegen der Emissionen durch den Autobahnverkehr vorgebracht. Neue Themen wurden von Seiten der Behörde nicht angesprochen.

Die Planung wurde bereits wegen der Bedenken, die während der 1. Auslegung geäußert wurden, geändert, indem

- das schalltechnische Gutachten überarbeitet wurde,
- das Plangebiet verkleinert und dadurch der Abstand zur Autobahn vergrößert wurde,
- eine Standortuntersuchung erfolgte, die in die Begründung eingefügt wurde.

Nunmehr werden die Anregungen und Bedenken der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr insofern berücksichtigt, als dass die Begründung um weitere detaillierte Aussagen zum Lärmschutz und zum städtebaulichen Ziel der Planung ergänzt wird. Die Planung als solche bleibt – mit Einverständnis der Regierungsvertretung Oldenburg – unverändert.

Von Bürgern wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Anregungen und Hinweise sowie die Abwägungsempfehlungen sind im Einzelnen der Anlage zu dieser Vorlage zu entnehmen.

Der Bebauungsplan D 144, der dem Teilbereich 1 dieser 41. Flächennutzungsplanänderung entspricht, wird im Parallelverfahren aufgestellt.

Anlage:

1 Abwägung