

Begründung:

Der Geltungsbereich des Planes liegt zwischen Wolthusen und Tholenswehr, beidseitig der verlängerten Johannes-Calvin-Straße. Das Plangebiet überdeckt landwirtschaftliche Flächen sowie ungenutzte Flächen des städtischen Friedhofs Tholenswehr, die auch zukünftig zu diesem Zweck nicht benötigt werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplans D 144 umfasst Flächen, die sich bereits im Eigentum der Stadt Emden befinden.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch eine gedachte Linie im Abstand von ca. 165 m bzw. 110 m parallel zur Johannes-Calvin-Straße verlaufend und durch die südwestliche Ecke des Flurstücks 62 der Flur 2 der Gemarkung Wolthusen,
- im Osten: durch den vorhandenen Graben II. Ordnung Nr. 364 (Tholenswehr - Schloot),
- im Süden: durch das bereits bebaute Gebiet D 98 A,
- im Westen: durch das Kleingartengelände und durch den städtischen Friedhof Tholenswehr,
- im Nordwesten: durch die vorhandene Bebauung Tholenswehr.

Das geplante Baugebiet soll als allgemeine Wohnbaufläche (WA) festgesetzt werden. Es hat eine Größe von ca. 8,2 ha und umfasst ca. 100 - 105 Grundstücke. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind so gefasst, dass sich die aktive und passive Nutzung der Sonnenenergie anbietet. So wird z.B. auf die Festsetzung einer Traufhöhe verzichtet, um – wenn gewünscht – eine großflächige Glasfassade zum Süden oder Südwesten zu ermöglichen. Die Firsthöhe im gesamten Baugebiet wird auf 10,00 m begrenzt. Es können Einfamilienhäuser, Doppelhäuser sowie Hausgruppen errichtet werden.

Der vor der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung überarbeitete Entwurf erschließt die Wohngrundstücke nördlich der Johannes-Calvin-Straße durch die Planstraßen B, C und D. Die Planstraßen B und D verlaufen abzweigend von der Johannes-Calvin-Straße in nördliche Richtung und enden vor dem Gehölzstreifen, falls eine Erweiterung des Wohngebiets in nördliche Richtung zu einem späteren Zeitpunkt gegebenenfalls möglich werden sollte. Die Planstraße C verläuft im parallelen Bogen zur Johannes-Calvin-Straße und verbindet die Planstraßen B und D. Durch drei Stichstraßen, abzweigend von der Planstraße D, werden weitere Grundstücke erschlossen. Innerhalb des Räumstreifens für den „Tholensweherschloot“ Nr. 364 verläuft ein Fuß- und Radweg, der zum einen mit der Planstraße B verbunden ist und zum anderen in nördliche Richtung am Graben entlang weitergeführt werden kann. Ein weiterer Fuß- und Radweg verbindet Tholenswehr (Verlängerung der Onno-Klopp-Straße) mit der Planstraße D. Das geplante Wohngebiet wird an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze durch einen ca. 8,00 m breiten Gehölzstreifen begrenzt. Das Gewässerkonzept, das zurzeit erstellt wird, sieht einen Regenrückhaltegraben bzw. Regenrückhaltegewässer vor.

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 zwanzig Stellungnahmen abgegeben. Die Hinweise und Anregungen konnten berücksichtigt bzw. ohne Planänderung zur Kenntnis genommen werden. Von Bürgern erreichten die Stadt zwei Stellungnahmen, in denen insbesondere die Besorgnis bzgl. des künftigen Verkehrs auf der Johannes-Calvin-Straße angesprochen wurde. Die Hinweise konnten nur teilweise berücksichtigt werden. Die Einrichtung einer gesonderten Baustellenzufahrt ist nicht möglich. Die Johannes-Calvin-Straße ist jedoch als Haupterschließungsstraße - auch vom Un-

terbau 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.

Öffentlichkeitsbeteiligung 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 das geplante Wohngebiet geäußert. Auch die Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr erhob in ihrer Stellungnahme entsprechende Bedenken. Daraufhin wurde das Gutachten überarbeitet. Es wurden die Lärmmissionen auf das geplante Wohngebiet

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 Lärmmission 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 des Wohngebiets festgelegt.

Weitere Stellungnahmen während der öffentlichen Auslegung:

Von Behörden wurden vierzehn 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 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 Planzeichnung wurde überarbeitet:

- der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird verkleinert,
- im gesamten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Einzel-, Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.
- ein 6,00 m breiter Räumstreifen für den 1. Entwässerungsverband Emden mit öffentlichem Fuß- und Radweg verläuft entlang dem östlich gelegenen Gewässer II. Ordnung (Hinweis Nr. 6),
- der Graben am südwestlichen Rand des Plangebiets bleibt erhalten,
- der Hinweis Nr. 5 bzgl. Autobahnverkehr wird aufgenommen,
- der Bauschutzbereich bzgl. des Flughafens wird gekennzeichnet (Hinweis Nr. 7).

Erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung § 4a (3) BauGB 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 zwölf Stellungnahmen abgegeben. Davon gaben sieben 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 Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Es handelt sich um die 41. Änderung, die aus zwei Teilbereichen besteht. Teilbereich 1 entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans D 144, Teilbereich 2 umfasst den Emder Stadtwald östlich des Ortsteils Harsweg.

Anlage:

1 Abwägung