

Bebauungsplan D 44 B Constantia West

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 26.01.1998 bis zum 13.02.1998

Abwägung der Anregungen

#### **Polizeiinspektion Emden vom 24.02.1998**

Die Polizei regt an, eine zusätzliche Anbindung der gesamten Plangebiete an die Keplerstraße über die Trasse des Hauptpolderwegs für den Katastrophenfall zu schaffen, d.h., daß der auf dieser Trasse geplante Fuß- und Radweg vom Querschnitt her so angelegt wird, daß er im Notfall als zusätzliche Ausfahrt genutzt werden kann.

Weiterhin wird angeregt, dem Umstand Rechnung zu tragen, daß westlich an das Plangebiet das Landschaftsschutzgebiet Schlafdeich Constantia angrenzt. Es wird zur Erhaltung des Schutzzwecks vorgeschlagen, durch entsprechende Bauauflagen und durch Hinweise an die betroffenen Bauherren und Bauunternehmungen eine Minimierung der Beeinträchtigungen für das Landschaftsschutzgebiet zu erreichen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung: Wird berücksichtigt**

Es wird eine zusätzliche Anbindung der gesamten Plangebiete für den Katastrophenfall über den Hauptpolderweg an die Keplerstraße geschaffen. Der Querschnitt wird daraufhin ausgelegt. Der Hauptpolderweg ist aus dem Wohngebiet über eine Straßen- und mehrere Fuß- und Radwegverbindungen, die im Notfall befahren werden können, erreichbar.

Der Hinweis auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet wird aufgenommen. Durch die Einhaltung eines Abstands der Baugrenze von 10 m zum Schlafdeich wird sichergestellt, daß Gebäude nicht zu nah an das Landschaftsschutzgebiet heranrücken können.

Die Beeinträchtigung des LSG durch Vermüllung kann durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gegengesteuert werden. Entsprechende Hinweise auf das Landschaftsschutzgebiet können innerhalb der Verkaufsverhandlungen der Grundstücke gegeben werden.

#### **Jugendamt vom 18.02.1998**

1. Es wird bemängelt, daß der Bebauungsplan keine Spielflächen für Kinder bis 6 Jahren vorsieht.

#### **Stellungnahme der Verwaltung: Wird nicht berücksichtigt.**

Die Anlage von Spielflächen für Kleinkinder wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

2. Für Kinder von 6-12 Jahren soll lt. Planung auf dem Grünstreifen entlang des Lärmschutzwalls eine Spielmöglichkeit geschaffen werden. Diese Lösung wird nicht für tragfähig gehalten, da
  - die Flächen nicht genügend von der Westumgehung abgetrennt sind,
  - der Bereich von einer Starkstromleitung im Erdreich durchzogen wird,
  - keine förmliche Festsetzung eines Spielplatzes erfolgt,
  - die Fläche als Ausgleichsfläche dienen soll.

#### **Stellungnahme der Verwaltung: Wird berücksichtigt.**

Der Grünstreifen an der Westumgehung wird nicht für das Spielen von Kindern vorgesehen.

Auf die zusätzliche Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes kann verzichtet werden, da durch die Anlage der verkehrsberuhigten Bereiche auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und wegen der landschaftlichen Umgebung des Plangebietes dem Bedürfnis an Spielmöglichkeiten für Kinder genügend Rechnung getragen wird.

Die Grünfläche entlang dem Lärmschutzwall ist im Grünordnungsplan nicht als Ausgleichsfläche eingerechnet worden.

#### **Straßenbauamt Aurich vom 23.02.1998**

Es wird auf die Bauverbotszone von 40,00 m vom Fahrbahnrand der Westumgehung hingewiesen, die einzuhalten ist. Weiterhin wird angeregt, auf dem Grünstreifen entlang der Westumgehung das Spielen von Kindern zu verhindern, da zu besorgen ist, daß die Kinder dann auch auf dem Lärmschutzwall spielen und zur Autobahn gelangen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung: Wird berücksichtigt.**

Die Bauverbotszone wird eingehalten.  
(Sh. Stellungnahme zu den Bedenken des Jugendamtes)

#### **Gesundheitsamt vom 29.01.1998**

Das Gesundheitsamt gibt folgende Empfehlungen:

- Sicherstellung des Bus-Linienverkehrs bis in das neue Baugebiet hinein
- Ausreichende Ausleuchtung des Fuß- und Radwegs
- Festschreibung des Kinderspielbereichs, Bepflanzung niedrig und aufgelockert

#### **Stellungnahme der Verwaltung: Wird nicht berücksichtigt.**

Die Gestaltung des Linienbusverkehrs und die Ausleuchtung des Fuß- und Radwegs betrifft nicht die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Es ist geplant, die Buslinie in den neu bebauten Bereich zu verlängern. Durch die Anlage eines ausreichend großen Wendepplatzes wurde in Abstimmung mit den Stadtwerken dafür die Voraussetzung geschaffen.

Hinsichtlich Spielplatzversorgung sh. Stellungnahme zum Jugendamt.

#### **BUND vom 26.02.1998**

(1) Es werden Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans geäußert, da ein sinkender Bedarf an Mietwohnungen bzw. Eigenheimen aufgrund der Entwicklung der Altersstruktur (geburtenschwache Jahrgänge) zu erwarten sei.

(2) Weiterhin wird der Ansicht, daß der Eingriff unvermeidbar sei, widersprochen; es wird angeregt, anstelle dessen das Kickers- und das Kasernengelände für Wohnbebauung in Anspruch zu nehmen. Eine Verzögerung bei der Schaffung von Wohnbauland sollte in Kauf genommen werden, da sonst möglicherweise die Verwendung vorhandener Bausubstanz aufgrund fehlenden Bedarfs unterbleiben würde.

(3) Die angestrebte Verminderung der Wirkung des Eingriffs durch die textlichen und gestalterischen Festsetzungen wird nicht eintreten, da die Stadt Emden keine Instrumente entwickelt hat, mit denen die Festsetzungen dauerhaft durchgesetzt werden können.

#### **Stellungnahme der Verwaltung: Wird nicht berücksichtigt**

Zu (1)

Es werden nach wie vor lange Wartelisten für den Erwerb eines städtischen Grundstücks beim Fachdienst Liegenschaften geführt. Auch durch die umfangreiche Wohnbauflächenausweisung der letzten Jahre konnte kein Ausgleich des Wohnungsdefizits erreicht werden, da in der

gleichen Zeit die Nachfrage nach Wohnungen weiter anwuchs. Ein wesentliches Nachlassen ist auch durch die geburtenschwachen Jahrgänge nicht zu erwarten, da der Wohnungsmehrbedarf im wesentlichen durch den anhaltenden Trend zur Verringerung der Haushaltsgrößen verursacht wird und nicht durch Zu- oder Abwanderungen bzw. Eigenentwicklung. Dies wurde in einer entsprechenden Untersuchung der Stadt Emden ermittelt.

Zu (2)

Das Kickers-Gelände und die Kaserne sind grundsätzlich Potentialflächen für den Wohnungsbau. Da sie sich jedoch nicht im Eigentum der Stadt Emden befinden, es aber politischer Wille der Stadt ist, städtische Eigentumsflächen zur Preisdrosselung des Grundstücksmarkts günstig anzubieten, kann von der Ausweisung des Gebiets nicht abgesehen werden.

Zu (3)

Die Eingriffsminimierung durch die textliche Festsetzung eines Pflanzgebots von Bäumen wurde nicht in die Bilanzierung eingestellt. Im übrigen sind die Festsetzungen des Bebauungsplans bindendes Ortsrecht. Der Verstoß gegen eine Festsetzung kann nicht der Grund sein, eine für die Durchgrünung und Verbesserung des Kleinklimas erforderliche Vorschrift aufzuheben.

#### **Naturschutzbund Deutschland vom 27.02.98**

Es wird angeregt, nördlich der Planstraße B ausschließlich Reihenhäuser vorzusehen, um dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung: Wird nicht berücksichtigt.**

Grundsätzlich sind im gesamten Plangebiet Reihenhäuser bis zu einer Länge von 50 m planungsrechtlich zulässig.