

Begründung:

Der Geltungsbereich des Planes liegt zwischen Wolthusen und Tholenswehr, beidseitig der verlängerten Johannes-Calvin-Straße. Das Plangebiet überdeckt landwirtschaftliche Flächen sowie Flächen des städtischen Friedhofs Tholenswehr.

Konkret wird der vergrößerte Geltungsbereich wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 61, 62 und 59/4 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 den Stadtteil Tholenswehr, durch das Kleingartengelände und durch den städtischen Friedhof Tholenswehr.

Der Geltungsbereich des Bauleitplanes ist zudem in der Anlage 1 zu dieser Vorlage dargestellt.

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

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. Das Baugebiet soll als allgemeine Wohnbaufläche (WA) festgesetzt werden. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 8,4 ha. Es ist beabsichtigt, ein Baugebiet ähnlich dem südlich angrenzenden Gebiet D 98 A an der Johannes-Calvin-Straße zu entwickeln. Es sollen Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen in ein- und zweigeschossiger Bauweise ermöglicht werden.

Der Verwaltungsausschuss hat bereits in seiner Sitzung am 18.06.2001 die 41. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung umfasst die gesamte Fläche zwischen den Wolthuser Neubaugebieten, dem Friedhof Tholenswehr, der Siedlung Tholenswehr und der Autobahn. Bisher ist dieser Bereich als landwirtschaftliche Fläche und als Friedhofsfläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

Dem o.g. Beschluss zur 41. Flächennutzungsplanänderung folgend hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 12.12.2005 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan D 144 I. Abschnitt gefasst.

Der FD Stadtplanung hat drei Varianten für das Bebauungsplangebiet entwickelt.

In allen Varianten verlaufen von der verlängerten Johannes-Calvin-Straße aus zwei HAUPTerschließungsstraßen (Planstraße A und B) in nördliche Richtung, jedoch in unterschiedlichen Abständen. Diese HAUPTerschließungsstraßen sind durch die Planstraße C miteinander verbunden.

Die Johannes-Calvin-Straße führt durch eine Fuß- und Radwegverbindung in den Stadtteil Tholenswehr.

Variante 1:

- Erschließung der Bebauung östlich der Planstraße B durch Stichstraßen mit Wendehämmern.
- Erschließung der Bebauung südlich der Johannes-Calvin-Straße durch einen u-förmigen Einhang (Planstraße D), so dass vier Grundstückstiefen gebildet werden.

Variante 2:

- Erschließung der Bebauung östlich der Planstraße B durch Stichstraßen mit kreisförmigen Wendehammern.
- Erschließung der Bebauung südlich der Johannes-Calvin-Straße durch eine Stichstraße mit Wendehammer (Planstraße D), so dass drei Grundstückstiefen gebildet werden.

Variante 3:

- Erschließung der Bebauung östlich der Planstraße B durch kurze Stichstraßen ohne Wendehammer.
- Zusätzliche Stichstraße westlich der Planstraße B.
- Erschließung der Bebauung südlich der Johannes-Calvin-Straße durch einen u-förmigen Einhang (Planstraße D), so dass vier Grundstückstiefen gebildet werden.

Nach der detaillierten Ausarbeitung einer Variante mit Begründung und textlichen Festsetzungen erfolgt eine weitere Vorlage mit dem Beschluss über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.