

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 nicht benötigt werden.

Konkret wird der vergrößerte Geltungsbereich wie folgt begrenzt:

- im Nordosten: durch die nordöstlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 59 / 4 und 60 / 1 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 des Stadtteils Tholenswehr.

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

Das Plangebiet des Bebauungsplans D 144 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 und hat eine Größe von ca. 10,7 ha. In seiner Gestaltung soll das Baugebiet ähnlich dem südlich angrenzenden Gebiet D 98 A an der Johannes-Calvin-Straße entwickelt werden. Es sollen Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen in ein- und zweigeschossiger Bauweise ermöglicht werden. Die Errichtung von Passivhäusern bzw. die Nutzung von Solarenergie ist erwünscht und im Plangebiet möglich.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Der Aufstellungsbeschluss über die 41. Änderung des Flächennutzungsplans wurde bereits am 18.06.2001 vom Verwaltungsausschuss gefasst. Diese Änderung wird mit einem verkleinerten Geltungsbereich fortgeführt. Für die Verkleinerung gibt es mehrere Gründe:

- Die nördlichen Flächen in Richtung Autobahn sind nicht im Eigentum der Stadt Emden.
- Wohnbauflächen bis zur Autobahn würden hohen Kostenaufwand für den erhöhten Lärmschutz und für größere Ausgleichsflächen bedeuten.

Im Laufe des Verfahrens sind insbesondere der Lärmschutz des Baugebiets (Verkehrslärm durch die Autobahn) und der Eingriff / Ausgleich zu regeln.