

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 Emders Stadtgebiets ist die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für Wohnbaufläche an dieser Stelle, angrenzend an vorhandene Wohngebiete, am geeignetsten. Eine andere Fläche in einer Größe von über 7 ha ist im Emders Stadtgebiet innerhalb des Autobahnringes nicht vorhanden. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Emden, sie sind innenstadtnah gelegen, so dass eine autofreie Erreichbarkeit der Innenstadt gegeben ist und die Zersiedelung von Außenbereichsflächen außerhalb des Autobahnringes vermieden wird. Die Planung unterstützt die Fortentwicklung der vorhandenen Ortsteile Wolthusen und Tholenswehr und damit eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung Emdens innerhalb des Autobahnringes.

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 Hinte 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 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 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.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 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 (Nr. 13 in der Abwägung) 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 nun vorliegende Planentwurf mit Entwurfsbegründung und Umweltbericht wird erneut für die Dauer von vier Wochen ausgelegt. Stellungnahmen können 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 (14.3, 14.4) nicht berücksichtigt werden.

Von Bürgern erreichten die Stadt zwei Stellungnahmen (Nr. 16, 17). Die Stellungnahme Nr. 16 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 Stellungnahme Nr. 17, die sich auf die Erhaltung vorhandener Gräben sowie auf die vorhandene Tierwelt im Plangebiet beziehen, konnte insgesamt berücksichtigt werden.

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

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

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

Anlagen:

Anlage 1 Abwägungstabelle

Anlage 2 Geltungsbereich Teilbereich 1

Anlage 3 Geltungsbereich Teilbereich 2