

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 10,0 m begrenzt. Es können Einfamilienhäuser und Doppelhäuser errichtet werden. Auf einer größeren Dreiecksfläche südlich der Johannes-Calvin-Straße (WA 2) ist auch die Errichtung einer Hausgruppe möglich.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung 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 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.

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 geäu-

ßert. Auch die Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr erhob in ihrer Stellungnahme (Nr. 11 in der Abwägung) entsprechende Bedenken. Daraufhin wurde das Gutachten überarbeitet. Es wurden die Lärmimmissionen 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 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 des Wohngebiets festgelegt. Der nun vorliegende Bebauungsplanentwurf 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 vierzehn Stellungnahmen abgegeben. Davon konnten zwei Anregungen der Landesjägerschaft bzgl. der Kompensation (12.3, 12.4) nicht berücksichtigt werden.

Von Bürgern erreichten die Stadt zwei Stellungnahmen (Nr. 15, 16). Die Stellungnahme Nr. 15 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 Stellungnahme Nr. 16, 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 Planzeichnung wird geändert:

- der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird verkleinert,
- ein 6,0 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).

Der 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 als öffentliche Grünbereiche (Verpachtung an benachbarte Grundstücke möglich), damit eine Erweiterung des Wohngebiets in nördliche Richtung zu einem späteren Zeitpunkt gegebenenfalls möglich wird. 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.

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 Emdener Stadtwald östlich des Ortsteils Harsweg.

Anlagen:

- Anlage 1 Abwägungstabelle
- Anlage 2 Geltungsbereich Bebauungsplan
- Anlage 3 Bebauungsplanentwurf