

Begründung:

Der geänderte Entwurf zum B-Plan D 131 wurde in der Zeit vom 02.06.1998 bis 16.06.1998 erneut öffentlich ausgelegt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurde in der Zeit vom 11.12.1997 bis 09.01.1998 durchgeführt. Der Verwaltungsausschuß hat in der Sitzung vom 26.01.1998 über die vorgebrachten Anregungen entschieden und die erste öffentliche Auslegung beschlossen. Sie wurde in der Zeit vom 09.03.1998 bis zum 09.04.1998 durchgeführt. Der VA-Beschluß zur erneuten öffentlichen Auslegung erfolgte am 18.05.1998.

Aus Gründen der Rechtssicherheit (OVG vom 23.04.1998) soll vom Rat die Beschlußfassung des VA noch einmal nachvollzogen werden. Zusammengefaßt waren folgende Anregungen Gegenstand der Beschlußfassung:

Polizeiinspektion Emden:

Die Anzahl der Einstellplätze ist wegen der erhöhten Mobilität älterer Menschen zu gering.

Der Verwaltungsausschuß hat beschlossen, die Anzahl der Einstellplätze zu erhöhen.

- Jägerschaft Emden
- Naturschutzbund
- Bund für Umwelt- und Naturschutz (BUND)
- Nachbarn

kritisieren die Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft als Grundlage für die Bilanzierung des Grünordnungsplanes. Sie bemängeln, daß die Stadt die Bebauung des Gärtnerriegeländes zulassen will, während sie in früheren Jahren auf die Freihaltung der Wallanlagen von baulichen Anlagen gedrungen hat.

Außerdem paßt die beabsichtigte Bebauung hinsichtlich Längenausdehnung, Höhe und Gestaltung nicht in das Umfeld der eingeschossigen Nachbarbebauung sowie zum denkmalgeschützten Wallgelände. Insbesondere wirkt sich die geplante Bebauung als Riegel im Luftaustausch des Nachbarbereiches aus.

Der Verwaltungsausschuß hat zugunsten des Vorhabens abgewogen:

Die Planung ist mit der Oberen Denkmalbehörde abgestimmt. Weiterhin ist zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und dem Vorhabenträger ein Kompensationskonzept für den Eingriff in Natur und Landschaft vertraglich vereinbart worden (Vorlage Nr. 13/255/6).

Durch die vorhandene Bebauung an der Kalkwarf ist das betreffende Umfeld des Wallvorgeländes bereits geprägt. Eine zusätzliche Bebauung ist an der Erschließungsstraße im Rahmen der Abstimmung mit der Oberen Denkmalbehörde und der Eingriffsregelung möglich.

Da es sich um Altenwohnungen mit Service-Einrichtungen handelt, wurde zugunsten einer maßvoll verdichteten Bebauung entschieden. Um der besonderen Bedarfssituation älterer Menschen sowie der Betriebsform der Service-Einrichtung gerecht zu werden, wurde für den Standort in der Innenstadt am Rande des Naherholungsgebietes zugunsten einer Verdichtung abgewogen, die den wirtschaftlichen Betrieb der Service-Einrichtungen ermöglicht.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung wurden seitens der Anwohner folgende Anregungen vorgebracht:

Es wird befürchtet, daß trotz der Festsetzung von Altenwohnungen gem. § 48 NBauO die spätere Nutzung dem zugedachten Zwecke nicht entsprechen wird. Es müßte planungsrechtlich gesichert werden, daß auch tatsächlich nur alte Menschen dort wohnen können.

Da die Nutzung durch "Alte" nicht hinreichend gesichert ist, steht eine erhöhte Belastung des Gebietes durch ruhenden Verkehr zu befürchten.

Die Großzügigkeit, mit der die Stadt das gegebene Projekt fördert, steht im Widerspruch zu den erheblichen Restriktionen, die die Bauherren an der Straße Kalkwarf bisher haben hinnehmen müssen.

Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten von 75 übersteigt die Kapazität des Grundstückes im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit der vorhandenen einzelnen, eingeschossigen Wohnhäuser.

Naturschutz und Denkmalpflege wurden nicht beachtet.

Abwägungsvorschlag

Zu 1.: wird nicht berücksichtigt

In § 48 Abs. 1 Nr. 6 NBauO sind weitgehende Restriktionen für Altenwohnungen festgelegt. Eine weitergehende Zuweisung von der Bedarfsgruppe Altenwohnungen in konkret definierter Ausstattung ist öffentlich-rechtlich nicht möglich.

Zu 2.: wird nicht berücksichtigt

Der Bedarf an Einstellplätzen für Altenwohnungen ist in den Ausführungsbestimmungen zu den §§ 46 und 47 der NBauO, Rd Erlaß des MS vom 25.02.1988 (Nds. MBI s. 282, Randnr. 1.3 "Gebäude mit Altenwohnungen" 0.2 Estpl. je WE, davon mind. 20 % für Besucher). Das bedeutet bis 75 WE = 18 Einstellplätze insgesamt. Demgegenüber sind im Plan jedoch insgesamt 33 Einstellplätze vorgesehen, um den befürchteten Mehrbedarf (Polizei) abzudecken.

Zu 3.: wird nicht berücksichtigt

Das Vorhaben des betreuten Altenwohnens genießt das öffentliche Interesse. Somit sind dabei erweiterte Maßstäbe anzusetzen als dies bei einer einzelnen Wohnanlage ohne besondere Zweckbestimmung der Fall ist.

Zu 4.: wird nicht berücksichtigt

Die Ausnutzung des Grundstückes der ehemaligen Gärtnerei beeinträchtigt nicht die Ausnutzbarkeit der an der Kalkwarf vorhandenen Wohnbebauung. Auch gehen von der geplanten Bebauung keine Beeinträchtigungen auf die vorhandene Bebauung aus.

Zu 5.: wird nicht berücksichtigt

Naturschutz und Denkmalschutz sind durch Abstimmung mit den betreffenden Fachbehörden berücksichtigt.

Nach dem Satzungsbeschuß erfolgt die ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt. Mit der Veröffentlichung ist der Bebauungsplan D 131 rechtskräftig.