



**Begründung:**

Der Bebauungsplan D 126 ist um den Bebauungsplan D 132 erweitert worden, um für beide ein verbessertes Erschließungskonzept zu entwickeln.

Der VA hat in seinen Sitzungen vom 14.04.1997, 30.06.1997, 30.10.1997 und 23.02.1998 über die jeweils vorgebrachten Anregungen beschlossen und dem nächsten Verfahrensschritt zugestimmt.

Zur Rechtssicherheit (OVG vom 23.04.1998) werden die bisherigen Anregungen zusammengefaßt noch einmal dem Rat zur Beschlußfassung vorgelegt.

Es handelt sich um folgende Anregungen:

Der Nelkenweg ist nicht ausreichend bemessen, um zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Seine Anbindung an die Auricher Straße ist nicht ausreichend. Der Baustellenverkehr schädigt die Bausubstanz der vorhandenen Gebäude. Es wird eine alternative Erschließungsstraße verlangt.

Die Erschließung der beiden Baugebiete D 126 und D 132 über eine neue Straßentrasse auf dem Grundstück Nr 5 beeinträchtigt die Wohnqualität des Grundstücks Nr. 7 in unzumutbarer Weise.

Die Anlieger der Straße Friedensweg wünschen, soweit sie auf den südlichen Grundstückshälften gebaut haben, daß mit der neuen Bebauung ein größerer Abstand von ihren Gebäuden gehalten wird.

Der VA hat hierzu folgendes beschlossen:

Zu 1. Der Nelkenweg ist für den geplanten zusätzlichen Verkehr ausreichend bemessen. Dies wird von den Fachbehörden bestätigt. Der Anschluß an die Auricher Straße ist zu Spitzenverkehrszeiten zwar etwas belastet. Dies ist jedoch nur von kurzfristiger Dauer. Nach Lage des Gebietes (Emden: Mittelzentrum, Kontinuität der städtischen Siedlungsfläche, Nähe zum Gewerbegebiet, Nähe zur Autobahn, Nähe zur Flugplatzzufahrt) ist dies hinzunehmen. Selbst die Einrichtung einer Ampelanlage wird nicht für erforderlich gehalten.

Hinsichtlich Baustellenverkehr wird eine Beweissicherung vorgenommen. Eine alternative Erschließung wird zur Zeit nicht für erforderlich gehalten. Eine für die künftige Entwicklung vorgesehene mögliche Trasse einer östlichen Entlastungsstraße ist noch nicht geplant und steht somit nicht zur Verfügung. Gleichwohl ist eine Anbindung des neuen Wohngebietes zur gegebenen Zeit möglich durch eine Stichstraße in der südöstlichen Ecke des Plangebietes.

Zu 2. Durch eine generelle Umplanung wurde die Erschließung durch zwei Straßenanschlüsse an den Nelkenweg vorgesehen. Das Ergebnis ist die Verteilung der auftretenden Beeinträchtigungen auf zwei Grundstücke. Die Belastung des Grundstücks Nr. 7 entfällt weitgehend.

Zu 3. Die nördlichen Baugrenzen der geplanten Wohnbebauung treten max. 5 m an die südlichen Grenzen der Grundstücke am Friedensweg heran. Somit ist der Grenzabstand gemäß NBauO gewährleistet.

Der Abwägungsvorschlag zu den Anregungen, die zur erneuten öffentlichen Auslegung vorge-

bracht wurden, ist der Anlage zu entnehmen. Darin ist vorgesehen, folgender Anregung Rechnung zu tragen:

Um die vorhandene Wohnruhe des Grundstückes Nelkenweg Nr. 3 weitgehend zu erhalten, wird zusätzlich zur bereits festgesetzten öffentlichen Grünfläche eine Lärmschutzwand in der Höhe von 1,50 m an der Grundstücksgrenze festgesetzt.

Um die Rechtssicherheit des B-Planes zu erhöhen, werden folgende redaktionelle Änderungen am Planentwurf vorgenommen:

1. Die Höhenlage der Straße wird festgesetzt
2. Beim Planzeichen 0.4 wird Grundflächenzahl (GRZ) ergänzt.
3. Das Planzeichen TH wird ausgeschrieben zu:  
Traufhöhe. Der Höhenbezug zur Straßenhöhe wird definiert. Die Rechtsgrundlage der max. Traufhöhe wird mit § 9 Abs. 2 BauGB festgelegt mit der Begründung, daß es sich hier um eine Begrenzung der Ausnutzung des Grundstücks handelt.

Somit entfällt der Bezug zum § 9 Abs. 4 BauGB, der bestimmt, daß auch Regelungen des Landesrechts als Festsetzung in den B-Plan aufgenommen werden können. Das heißt, der Bebauungsplan D 126 hat im Gegensatz zu den vorherigen Vorlagen keine "gestalterischen Festsetzungen" mehr. Sie sind übernommen durch Regelungen gem. BauGB.

Nach dem Satzungsbeschuß wird der Bebauungsplan D 126 gem. § 10 Abs. 2 BauGB der Bezirksregierung zur Genehmigung vorgelegt, da der Flächennutzungsplan im nachhinein an die neuen Festsetzungen angepaßt wird. Nach Genehmigung und ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt wird der B-Plan D 126 rechtskräftig.