

Begründung:

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans A 27 „Wasserstadt am Hafentor“ wird um den Bereich Arbeitsgericht / Gesundheitsamt bis Hafentor (2. Bauabschnitt) verkleinert. Die Grundstückskaufverhandlungen zwischen dem Investor „Wasserstadt am Hafentor“ und dem Grundstückseigentümer des Arbeitsgerichts, dem Land Niedersachsen, sind noch nicht abgeschlossen. Um die hieraus resultierenden Verzögerungen nicht für das ganze Plangebiet wirken zu lassen, soll auf Wunsch des Investors zunächst nur der in der Anlage 1 dargestellte Bereich weiterentwickelt werden. Sobald die Verhandlungen zwischen Investor und Land positiv abgeschlossen sind, soll der 2. Bauabschnitt bauleitplanerisch weiterentwickelt werden.

Der 1. Bauabschnitt wurde vom Investor räumlich und gestalterisch optimiert. Die im Vorentwurf enthaltenen Nutzungen und Funktionen sind jedoch erhalten geblieben. Die im Plangebiet festgesetzte Erschließungsstraße kann auch ohne die Vorhaben des 2. Bauabschnitts vom Hafentorplatz her als Einbahnstrasse angebunden werden.

In den Entwurf des Bebauungsplanes ist nachrichtlich die nach öffentlichem Wasserrecht zu planende neue Promenade vom Hafentor bis Eisenbahnbrücke dargestellt. Zwischen Promadenkonzept und Wasserstadtkonzept ist eine Abstimmung erfolgt.

Neu in den Entwurf aufgenommen wurden Regelungen zum Schutz vor Lärm von der Bahn und dem Straßenverkehr. Hier sind bauliche Maßnahmen an den Gebäuden vorzunehmen.

Im Bebauungsplan wird eine Kennzeichnung von zwei Altlastenflächen aufgenommen. Die notwendigen Maßnahmen zur Beseitigung der Altlasten werden im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan geregelt. Weiterhin erfolgt eine Kennzeichnung des Plangebiets als Kampfmittelverdachtsfläche. Durch eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan ist der Umgang mit dem Kampfmittelverdacht geregelt.

Für den Bebauungsplan ist es nach Vorprüfung nicht erforderlich, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

In der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Vorentwurf (vom 14.10.2002 bis 01.11.2002) ist eine Stellungnahme bei der Verwaltung eingegangen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf (vom 30.09.2002 bis 01.11.2002) hat keine ablehnenden Stellungnahmen zur Planung ergeben. Die Stellungnahmen und die Abwägungsempfehlung der Verwaltung liegen der Vorlage als Anlage 2 bei.

Anlagen

1. Geänderter Geltungsbereich
2. Stellungnahmen in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und von Trägern öffentlicher Belange