

Begründung:

Die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Neuordnung des innenstadtnahen, brachgefallenen ehemaligen Bahngeländes um das Eisenbahndock.

Der Vorentwurf der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Zeit vom 06.06.2005 bis zum 27.06.2005 frühzeitig gem. § 3 Abs. 1 BauGB ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden wurde in der Zeit vom 06.06.2005 bis zum 08.07.2005 durchgeführt.

Der Entwurf der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Zeit 28.11.2005 bis zum 30.12.2005 öffentlich ausgelegt.

Hierbei wurden folgende für die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes relevante Anregungen vorgetragen:

Lärmsituation:

Das Gewerbeaufsichtsamt hat auf einen möglichen Konflikt zwischen dem vorhandenen Gewerbegebiet „Alte Heringsfischerei“ und der im Südwesten heranrückenden geplanten Wohnbebauung aufmerksam gemacht. Zwischenzeitlich wurde bezüglich der vom Gewerbegebiet ausgehenden Emissionen ein Gutachten erstellt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Richtwerte bei der unmittelbar angrenzenden geplanten Wohnbebauung geringfügig überschritten werden. Weiteres das geplante Wohngebiet betreffende Belastungen aus dem angrenzenden Gewerbegebiet wurden nicht festgestellt.

In der Gesamtlärbetrachtung unter Berücksichtigung der vorhanden Verkehrslärmbelastung ist die Entwicklung des Wohngebietes möglich, sofern die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich aktiven und passiven Schallschutzes umgesetzt werden.

Belange der Umwelt:

Boden:

Zwischenzeitlich liegt ein Bodengutachten für den westlichen Abschnitt (Bebauungsplan D 146 Teil I) vor, das die vorhandenen Belastungen konkret beschreibt. Hieraus wurde in Abstimmung mit der Verwaltung ein erstes Sanierungskonzept erarbeitet; ein endgültiger abgestimmter Sanierungsplan liegt derzeit noch nicht vor.

Für den östlichen Bereich (Sonderbaufläche und gewerbliche Baufläche) liegt noch kein Gutachten vor. Dieses wurde zwischenzeitlich jedoch seitens der Grundstückseigentümer beauftragt, da für diesen Teilbereich nun auch das verbindliche Bauleitplanverfahren (D 146 Teil II) fortgeführt werden soll.

Sedimente:

Seitens der Gutachter wurde eine hohe Belastung der Sedimente im Eisenbahndock festgestellt. Zur Sanierung der Wasser- und Sedimentflächen liegen mehrere Vorschläge der Gutachter vor; ein abschließender Entscheidungsvorschlag zum weiteren Umgang mit der Belastung wird im Laufe des Verfahrens noch erarbeitet.

Kompensation:

Der durch das geplante Baugebiet entstehende Eingriff in Natur und Landschaft soll durch eine Aufforstung im Stadtwald (0,9 ha) und durch eine Grünlandextensivierung auf zwei

Vorlage-Nr.:

14/1580-03

Grundstücken am Treckfahrtstief in Höhe des Flugplatzes ausgeglichen werden. Die exakte Darstellung wird im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanes behandelt.

Änderung des Geltungsbereiches und Änderung der Darstellung:

Im Nordwesten wurde der Geltungsbereich um die an der Friedrich-Naumann-Straße gelegenen Grundstücke reduziert, da diese Fläche im geltenden Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist. Die im Südwesten in das Gewerbegebiet „Alte Heringsfischerei“ im Vorentwurf dargestellte gemischt genutzte Baufläche wurde aus der Änderung des Flächennutzungsplanes heraus genommen, da hier keine akuter Planungsbedarf besteht.

Die zwischen dem Wasser- und Schifffahrtsamt und der Friedrich-Naumann-Straße dargestellte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz mit Sanitärgebäude) wurde den zwischenzeitlichen tatsächlichen Begebenheiten in der Größe angepasst.

Die im Vorentwurf dargestellte gemischt genutzte Baufläche östlich der Sonderbaufläche soll künftig als gewerbliche Baufläche dargestellt werden, da aufgrund der vorhandenen Lärmsituation (Bahn/Petkumer Straße) ein mischgebietverträgliches Wohnen voraussichtlich nicht gewährleistet werden kann.

Aufgrund der wesentlichen, die Grundzüge der Planung berührenden Änderungen der Inhalte der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Entwurf erneut öffentlich ausgelegt.

Die im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen sind auf den folgenden Seiten den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung gegenüber gestellt.