

Begründung:

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan D 146 und die entsprechende 50. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 28.02.05 durch den Verwaltungsausschuss beschlossen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes D 146, I. Abschnitt 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.

Lärmsituation:

Für die Betrachtung der Lärmsituation sind Gutachten bezüglich des Umgebungslärms (Verkehrslärm / Hafen) sowie zum angrenzenden Gewerbegebiet „Alte Heringsfischerei“ erstellt worden. Insgesamt kommt der Gutachter zum Ergebnis, dass die Richtwerte im Plangebiet teilweise überschritten werden.

Die Überschreitungen resultieren zum einen aus der Belastung durch die südlich des Plangebietes verlaufenden Bahnlinie; hierzu wurde ein Lärmschutzwall zwischen der geplanten Wohnbebauung und der Bahnlinie festgesetzt. Weiterhin sind für die Obergeschosse der Wohngebäude passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen worden.

Zum anderen gibt es Belastungen aus dem unmittelbar angrenzenden Gewerbegebiet „Alte Heringsfischerei“. Der Gutachter stellt eine geringfügige Überschreitung der Richtwerte in einem kleinen Teilbereich der benachbarten geplanten Wohnbebauung fest. Diese Überschreitung resultiert aus einer nicht schallgedämmten Abluftöffnung eines Betriebsgebäudes. Weitere Belastungen aus dem Gewerbegebiet wurden nicht festgestellt. Hier werden Festsetzungen bezüglich passiver Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen.

In der Gesamtlärbetrachtung wird festgestellt, dass die Entwicklung des Wohngebietes möglich ist, sofern die getroffenen Festsetzungen zum aktiven und passiven Schallschutz umgesetzt werden.

Belange der Umwelt:

Boden:

Zwischenzeitlich liegt ein Bodengutachten 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.

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 Grundstücken am Treckfahrtstief in Höhe des Flugplatzes ausgeglichen werden.

Grünflächen im Plangebiet / Spielplatz:

Entgegen der bisherigen Planung werden alle zwischen den einzelnen Stadthausquartieren angeordneten Freiflächen als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Der am Kopf des Eisenbahndocks gelegene Stadtplatz wird deutlich vergrößert. Somit kann mit der blauen Brücke an insgesamt sechs Stellen der öffentliche Zugang zum Wasser gesichert werden.

Im bisherigen Konzept wurden zwei Spielplatzstandorte vorgeschlagen. Im Abstimmung mit den Fachdiensten Umwelt und Jugendförderung wurde sich auf die Anlage eines großen Spielplatzes verständigt, der im Bereich der vorhandenen Grünfläche am Bunker (ehemaliger Bahnhofsvorplatz) angeordnet ist. Somit kann die Grünfläche erhalten und ein großer zusammenhängender Spielplatz geschaffen werden.

Erschließung:

Das bisherige Erschließungskonzept wird grundsätzlich beibehalten. Aufgrund der Erhaltung der Grünfläche am Bunker und die damit verbundene Anlage des Spielplatzes wird die Friedrich-Naumann-Straße in diesem Bereich durchbrochen. Lediglich eine Fuß- und Radwegeverbindung wird über diese Grünfläche offen gehalten.

Mit dieser Änderung wird darüber hinaus erreicht, dass der Zu- und Abfahrtsverkehr im Plangebiet quartiersweise aufgeteilt wird.

Änderung des Geltungsbereiches

Im Nordwesten wurde der Geltungsbereich um die an der Friedrich-Naumann-Straße gelegenen Grundstücke reduziert. Im geltenden Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Wohnbaufläche dargestellt; für die Einbindung der Grundstücke in den Bebauungsplan besteht keine planerische Notwendigkeit.

Das im Südwesten im Bereich des Gewerbegebiets „Alte Heringsfischerei“ im Vorentwurf festgesetzte Mischgebiet wurde aus dem Geltungsbereich heraus genommen, da hier kein akuter Planungsbedarf besteht. Erhalten bleibt jedoch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche als optionale Verbindung zwischen der Planstraße und der Straße Am Eisenbahndock.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert (50. Änderung).

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind auf den folgenden Seiten den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung gegenüber gestellt.

Anlagen