

Begründung:

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

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes hat während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 06.06.2005 bis zum 27.06.2005 ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 06.06.2005 bis zum 08.07.2005 gebeten, die eingereichten Unterlagen aus ihrer Sicht zu prüfen. Die erste öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 28.11.2005 bis zum 30.12.2005 statt.

Im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vorgetragen, dass durch die Festsetzung einer gemischt genutzten Baufläche im Bereich des faktischen Gewerbegebietes „Alte Heringsfischerei“ die Entwicklungsfähigkeit der Gewerbebetriebe eingeschränkt würde. Die Fläche wurde daher nach der ersten öffentlichen Auslegung aus dem Geltungsbereich herausgenommen; lediglich die Ausweisung einer Straßenverkehrsfläche über die betroffenen Grundstücke ist erhalten geblieben. Weiterhin wurde der Erhalt der Grünfläche östlich des Bunkers in Verlängerung der Friedrich-Naumann-Straße angeregt; dieser Anregung wurde entsprochen.

Die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB ergab Hinweise zur verkehrlichen Erschließung, zur vorhandenen Lärmsituation, zu Bodenbelastungen sowie zu naturschutzfachlichen Belangen.

Während der ersten öffentlichen Auslegung sind folgende wesentliche Punkte angesprochen worden:

- Das staatliche Gewerbeaufsichtsamt Emden schätzt die Lärmemissionen aus dem angrenzenden Gewerbegebiet „Alte Heringsfischerei“ als problematisch ein. Hierauf wurden die gutachterlichen Aussagen zum Gewerbelärm und den Auswirkungen auf das geplante Wohngebiet vertieft.
- Der Fachdienst Umwelt weist auf die bereits bekannten Bodenbelastungen im Plangebiet hin und fordert entsprechend der gesetzlichen Grundlagen des Bundesbodenschutzgesetzes Aussagen bezüglich des geplanten Umgangs mit dem Boden sowie mit den Sedimenten im Eisenbahndock. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde zwischenzeitlich ein Sanierungsplan nach Bundesbodenschutzgesetz erstellt, der die aufgeworfenen Fragen beantwortet.
- Der Naturschutzbund Deutschland bemängelt die geplante intensive Ausnutzung der innenstädtischen Brachfläche und regt den Erhalt umfangreicherer Grünflächen und Ökonischen an. Dieser Anregung soll nicht gefolgt werden, da der städtebaulichen Entwicklung einer innerstädtischen Bahnbrache ein höheres Gewicht eingeräumt wird, als dem Erhalt einzelner Ökonischen im zentralen Stadtbereich. Der festgestellte Eingriff in Natur und Landschaft wird zudem ausgeglichen.
- Von Seiten benachbarter Anlieger wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzung der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz und Sanitärgebäude) nicht mit der zwischenzeitlich geschaffenen Realität übereinstimmen. Die Darstellungen wurde inzwischen angepasst.

Im Zuge der weiteren Ausarbeitung der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) hat sich eine Veränderung des Geltungsbereiches (Reduzierung im Bereich des Gewerbegebietes „Alte Heringsfischerei“ sowie entlang der Friedrich-Naumann-Straße und Vergrößerung des Geltungsreichs im Bereich der Grünfläche östlich des Bunkers in Verlängerung der Friedrich-Naumann-Straße) ergeben. Weiterhin wurden die gutachterlichen Aussagen zu Lärm und Boden sowie Kompensationsplanung ergänzt bzw. überarbeitet. Dies hat dazu geführt, dass die

Grundzüge der Planung berührt wurden und die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes erneut in der Zeit vom 08.06.2006 bis zum 14.07.2006 öffentlich ausgelegt wurde.

Den im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung vorgetragene Hinweise und Anregungen sind in der Anlage zu dieser Vorlage Abwägungsempfehlungen gegenübergestellt. Der Anregung des staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Emden, einen Hinweis in die Plandarstellung aufzunehmen, der auf die vom Gewerbegebiet „Alte Heringsfischerei“ ausgehende Lärmbelastung aufmerksam macht, wird nicht gefolgt. Ein Hinweis zur Vorbelastung wird nicht für erforderlich gehalten, da die betroffenen Bereiche in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes D 146, Teil I, gekennzeichnet und in den textlichen Festsetzungen Maßnahmen hinsichtlich passiven Schallschutzes formuliert werden. Weiterhin finden sich in der Begründung zum Bebauungsplan D 146, Teil I, entsprechende Passagen, die die Grundlagen und das Zustandekommen der Festsetzungen eingehend erläutern.

Nach dem Feststellungsbeschluss durch den Rat wird die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes der Regierungsvertretung in Oldenburg zur Genehmigung vorgelegt. Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt wird die vorliegende Flächennutzungsplanänderung rechtswirksam. Parallel hierzu wird der zugehörige Bebauungsplan D 146, Teil I, weiter bearbeitet.

Anlagen: