

Zuarbeit:

Sachverhalt:

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Frankenvorstadt, östlich der Smiterlowstraße und damit auch im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadtinsel“ gemäß § 142 BauGB. Die Bürgerschaft hat am 14.10.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans für das Areal zwischen Frankendamm, Otto-Voge-Straße, Smiterlowstraße und Wulflamufer beschlossen. Anlass für die Planaufstellung waren die städtebaulichen Missstände, die durch Gebäudeleerstand, Baulücken und Gewerbebrachen in diesem Bereich entstanden waren.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde auf der Grundlage des Vorentwurfs im Juni 2014 durchgeführt, parallel dazu erfolgte auch die erste Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

In den zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurde insbesondere auf nachfolgende Belange hingewiesen:

- auf dem Gelände der ehemaligen Textilreinigung wurden Bereiche erkundet, in denen Boden- und Stauwasserverunreinigungen nachgewiesen wurden, so dass vor einer Umnutzung zwingend eine Dekontamination dieser Bereiche durchzuführen ist.
- der zu erwartende Verkehrslärm ist gutachterlich zu prüfen und entsprechende Festsetzungen in den Plan aufzunehmen
- Aufgrund des vorhandenen Leitungsbestandes auf der Westseite der Smiterlowstraße ist die Pflanzung einer Baumreihe nur auf der Ostseite der Straße möglich
- zur Deckung des Stellplatzbedarfs sollte die Unterbringung von öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum der Smiterlowstraße geprüft werden

Aufgrund der zwischenzeitlich am Frankendamm und der Otto-Voge-Straße realisierten Bauvorhaben sowie in Auswertung der Stellungnahmen zeigte sich, dass das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes nur für den ehemals gewerblich genutzten Bereich an der Smiterlowstraße besteht (siehe Anlage). Hier bedarf die Wiedernutzbarmachung der brachliegenden Flächen (ehemaliges Autohaus und ehemalige Textilreinigung) der Lenkung, um eine dem Standort angemessene städtebauliche Qualität sicherzustellen. Nach dem städtebaulichen Entwurf sind auf der Ostseite der Smiterlowstraße straßenbegleitend drei Wohnhäuser mit insgesamt ca. 30 Wohnungen geplant. Im Hofbereich ist eine Tiefgarage vorgesehen, die über den eigenen Bedarf hinaus die Parkraumsituation im Vorstadtbereich entlasten soll. Oberhalb der Tiefgarage ist der Blockinnenbereich im Wesentlichen von Bebauung freizuhalten und zu begrünen.

Der Geltungsbereich des Plangebietes wurde entsprechend von ursprünglich 2,8 ha auf 0,64 ha verkleinert. Die jetzt einbezogenen Grundstücke sind überwiegend im städtischen Eigentum bzw. der Ankauf ist kurzfristig beabsichtigt.

Die innerstädtische Lage und Größe des Plangebietes sowie die vorgesehene Nutzung lassen eine Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung zu.