Sachverhaltsdarstellung

Nachdem eine neue Mercedes-Benz-Niederlassung in absehbarer Zeit auf dem ehemaligen Milchhofareal eröffnet wird und in diesem Zug die Mercedes-Benz-Niederlassung an der Wilhelmshavener Straße aufgegeben werden soll sind im Rahmen der Anträge von SPD und CSU Überlegungen zur zukünftigen Nutzung an der Wilhelmshavener Straße anzustellen.

Ausgangspunkt der baurechtlichen und planerischen Überlegungen ist, dass die bestehende Nutzung Autohaus an diesem Standort vollständig aufgegeben wird.

Die geplante Aufgabe des Standorts war bereits der Auslöser für die Einleitung des Bebauungsplan-Verfahrens am 24.04.2008. Die Einleitung des Bebauungsplan-Verfahrens wurde mit der Zielsetzung beschlossen, die Wohnnutzung an diesem Standort zu priorisieren. In der Sachverhaltsdarstellung wurden die Planungsziele v. a. hinsichtlich struktureller Überlegungen zu Einzelhandelsnutzungen entlang der Erlanger Straße ausführlich dargestellt.

Nach aktueller Darstellung des Eigentümers sollen die Flächen Ende 2011/ Anfang 2012 verkauft werden, so dass das Bebauungsplan-Verfahren dann weitergeführt werden könnte. Dabei wird von folgenden Planungsvorstellungen ausgegangen.

Das Grundstück mit bestehender gewerblicher Nutzung liegt in städtebaulich exponierter Lage an der Erlanger Straße (Stadtzu- bzw. ausfahrt). Die Größe des Grundstückes beträgt ca. 1,3 ha, ist vollständig versiegelt und besitzt keinen Grünbestand.
Die angrenzenden Nutzungen bestehen nördlich der Wilhelmshavener Straße aus großflächigem Einzelhandel, sowie südlich und östlich aus Wohnbebauung, die im Nahbereich zwei Geschosse nicht überschreitet.

Das Areal ist Teilgebiet des seit dem 24.11.1971 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3746, der hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die Festsetzung „Mischgebiet“ trifft. Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1968. Vorhaben sind nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Der Standort an der Wilhelmshavener Straße bietet erhebliche Weiterentwicklungspotentiale.
Er eignet sich grundsätzlich zur Weiterentwicklung bestehender und unmittelbar angrenzender Wohngebiete. Voraussetzung für Wohnbebauung an diesem Standort ist insbesondere die Bewältigung des Immissionsschutzes insbesondere des Lärmschutzes in Form einer Lärmschutzbebauung oder aktiver Lärmschutzmaßnahmen.

Gewerbliche Nutzungen sind im Planungsgebiet grundsätzlich verträglich mit den Wohnnutzungen und in baulich integrierter Form auszubilden. Die insgesamt als gut zu betrachtende, vorhandene Nahversorgung entlang der Erlanger Straße kann hier aus stadtstruktureller Sicht punktuell ergänzt werden, um die Versorgungssituation im engeren Nahbereich zu verbessern.

Eine II- bis IV - geschossige Bebauung, ggf. mit Betonung im Kreuzungsbereich ist aus städtebaulicher Sicht wünschenswert. Eine städtebauliche Dominante ist in diesem Bereich wegen der freien Sichtbeziehung zur Burg auszuschließen.
Die ÖPNV-Anbindung stellt sich derzeit mit Bus und zukünftig mit der Stadtbahn (Thon - Am Wegfeld) optimal dar und schafft neue Potentiale.

Insbesondere die Art des Lärmschutzes muss bei der Zielrichtung der Entwicklung der Wohnnutzung in diesem Gebiet besondere Beachtung finden. Entlang der Wilhelmshavener Straße ist nicht nur eine hohe Verkehrslärmbelastung, sondern auch eine hohe Belastung mit Gewerbelärm durch den Parkplatz des nördlich angrenzenden großflächigen Einzelhandelsbetriebes gegeben. Bei Lärmschutzvorkehrungen sind hier noch stärkere Anforderungen zu beachten als bei Verkehrslärm.

An der Erlanger Straße wiederum ist eine Lärmschutzbebauung für eine Wohnbebauung nicht optimal zu realisieren, da der ruhige Bereich nach Osten orientiert wäre.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3746 sieht entlang der Erlanger Straße zwischen Cuxhavener Straße und Wilhelmshavener Straße einen geschlossenen Lärmschutzwall vor, der ab der Cuxhavener Straße bis zum Planungsgebiet bereits realisiert worden ist. Dieses Planungskonzept gewinnt bei Realisierung einer Wohnnutzung wieder an Reiz. Es bietet für eine Wohnnutzung im Inneren besondere Qualitäten hinsichtlich Wohnruhe und der Nutzung des Wallinnenbereiches als grünes Rückgrat. Ebenso wird die bereits begonnene Grünstruktur als Gestaltungselement entlang der Erlanger Straße konsequent umgesetzt.

Die Verwaltung hat in der Zwischenzeit drei verschiedene Planungsstudien erarbeitet, die die Grundlage für einen zu entwickelnden Rahmenplan zusammen mit einem möglichen Investor bilden werden.

Variante 1 wurde bereits verschiedentlich vorgestellt und diente als Anhaltspunkt möglicher Nutzungen für den Grundstückverkauf seitens des Eigentümers. Die Varianten unterscheiden sich hinsichtlich Bebauungsdichte, aktiver oder passiver Lärmschutzmaßnahmen, städtebaulicher Gestaltung und planungsrechtlicher Genehmigungsfähigkeit und damit zeitlicher Realisierbarkeit.

Planungsstudie Variante 1 „Mischgebiet, Lärmschutzbebauung“

- Lärmschutzbebauung in vorwiegend gewerblicher Ausrichtung entlang der Erlanger Straße und Wilhelmshavener Straße (Dienstleistung, Büro, Betreutes Wohnen/Pflegeeinrichtung, Wohnen mit Lärmschutzgrundrissen (ca. 7000 m², BGF, ca. 6000m²), Erschließung von der Wilhelmshavener Straße aus, Tiefgarage, Stellplätze,
- zweigeschossige Stadthäuser, Reihen- und Doppelhäuser im ruhigen Innenbereich (ca. 5700m², ca. 20 Wohneinheiten), Erschließung von der Emdener Straße und Baltrumer Straße,
- Grünflächenvernetzung mit Straßenplanung/Straßenbahn im Bereich der Erlanger Straße,
- Bebauungsplanverfahren Nr. 4577 ist durchzuführen, da in den geplanten Lärmschutzwall eingegriffen und die Baugrenze im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3746 erheblich überschritten wird; Dauer ca. 2 Jahre.

An der Erlanger Straße ist zwischen Lärmschutzbebauung und Lärmschutzwall je nach Ergebnis eines Schallgutachtens ggf. noch ein Lückenschluss erforderlich; entsprechendes gilt für die Wilhelmshavener Straße.

Planungsstudie Variante 2: „Wohngebiet, Lärmschutzwall“

- Weiterführung des südlich bereits vorhandenen und im Bebauungsplan Nr. 3646 festgesetzten Lärmschutzwalls bis zur Wilhelmshavener Straße, als grünes Rückgrat und unbestimmt nutzbarer Freiraum für die Wohnbebauung und als durchgängiges Gestaltungselement entlang der Erlanger Straße (Fläche incl. öffentlichem Geh- und Radweg ca. 2.200m²),
- Entwicklung als Wohngebiet auch entlang der Wilhelmshavener Straße im dreigeschossigen Geschosswohnungsbau (Fläche ca. 10.500 qm, ca. 130 Wohneinheiten),
- entlang der Wilhelmshavener Straße konsequente Lärmschutzbebauung (Ausrichtung der Aufenthaltsräume nach Süden oder an der Nordseite Schutz vor Gewerbelärm durch vorgelagerte transparente Fassaden, Wintergärten etc.),
- Erschließung von der Emdener Straße aus, Stellplätze z.T. als Tiefgarage, z.T. oberirdisch,
- Optimierung der Gebäudeausrichtung für eine energieeffiziente Bebauung,
- Spielplatz im Bereich des Lärmschutzwalles,

Planungsstudie Variante 3: „Mischgebiet, Lärmschutzwall“

- Weiterführung des südlich bereits vorhandenen und im Bebauungsplan Nr. 3646 festgesetzten Lärmschutzwalls bis zur der geplanten Bebauung entlang der Wilhelmshavener Straße, als grünes Rückgrat und unbestimmt nutzbarer Freiraum für die Wohnbebauung und als durchgängiges Gestaltungselement entlang der Erlanger Straße (ca. 1.600m²),
- gewerbliche genutzte, drei- bis viergeschossige Lärmschutzbebauung entlang der Wilhelmshavener Straße (Büro, Dienstleistung, kleine Ladeneinheiten im Erdgeschoss, ca. 3.800 m², BGF ca. 5.700 m²)
- gemischte dreigeschossige Bebauung (Büro, Dienstleistung/Wohnen) hinter dem Lärmschutzwall (ca. 1800m², BGF ca. 2300m² oder ca. 24 Wohneinheiten)
- Stadthäuser/Reihenhäuser und Doppelhäuser entlang der Baltrumer Straße und Emdener Straße (4.200m², 18 Wohneinheiten),
- Trennung der Erschließung des gewerblichen Teiles und des Wohnteiles kann je nach interner Aufteilung erfolgen,
- Anordnung der Stellplätze der nördlichen und östlichen Randbebauung größtenteils in einer Tiefgarage. Stellplätze für die Reihen- und Doppelhäuser in Garagen,

Zusammenfassend sind verschiedene Möglichkeiten der Gebietsentwicklung denkbar, von denen hier beispielhaft drei Varianten aufgezeigt wurden. Es sind auch Mischformen möglich, z.B. Variante 2 mit gewerblicher Bebauung entlang der Wilhelmshavener Straße. Abhängig von der Nutzungsmischung (MI), der Einhaltung der überbaubaren Grundstücksflächen, des Maßes der baulichen Nutzung und der Erschließung könnten Bebauungskonzepte auf der Grundlage der Varianten 2 und 3 auch ohne Durchführung eines Bebauungsplan-Änderungsverfahrens genehmigungsfähig sein.
Je nach Konzeption – bebauungsplankonform oder -abweichend – gestaltet sich auch der Zeitplan von ca. einem halben Jahr bis zu mindestens zwei Jahren bis zur Realisierbarkeit.

Wie bereits in der AfS-Vorlage vom 24.04.2008 dargestellt, sollen Einzelhandelsnutzungen, die über die reine Gebietsversorgung hinausgehen, ausgeschlossen werden. Das Bebauungsplanverfahren Nr. 4577 wäre in jedem Fall weiter zu führen, wenn dieser Zielrichtung entgegen gesetzte Bauanträge gestellt werden würden.

Die Mischung gewerblicher Nutzungen mit Wohnbaunutzung ist vorrangig im Rahmen der Varianten 1 *und* 3 möglich. Das Amt für Wirtschaft stimmt den Überlegungen, Teilflächen des bisherigen Mercedes-Areals für Wohnbebauung vorzusehen, grundsätzlich zu. Aufgrund der aktuellen Gewerbeflächensituation ist es nach Auffassung des Amts für Wirtschaft darüber hinaus zwingend erforderlich, Teile des Areals für gewerbliche Nutzung zu erhalten.

Falls ein Bebauungsplan-Verfahren durchgeführt wird, soll in im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit eine Veranstaltung für die Bürger zur Information und Erörterung der Thematik vor Ort stattfinden. Falls kein Bebauungsplan-Verfahren erforderlich ist, wird dem Investor die Durchführung einer entsprechenden Veranstaltung empfohlen.