



Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum

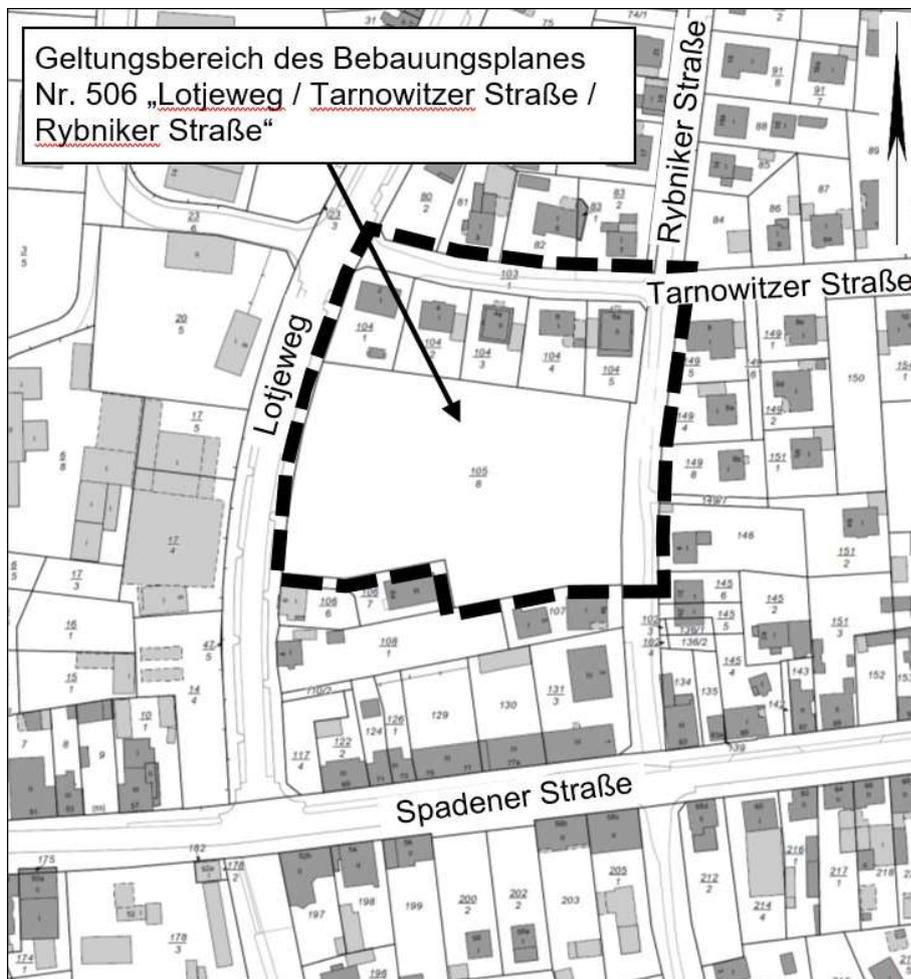
Bebauungsplan Nr. 506

„Lotjeweg / Tarnowitzer Straße / Rybniker Straße“

(zugleich teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 406 „Lotjeweg / Tarnowitzer Straße“)

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Anlage eines neuen Wohnquartiers



Kurzbegründung

Frühzeitige öffentliche Unterrichtung / Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom **26. Februar 2024** bis einschließlich **08. März 2024**

im Technischen Rathaus, 1. Obergeschoss, R. 109, Fährstraße 20,
27568 Bremerhaven (während der Öffnungszeiten) und
im Internet unter www.stadtplanungsamt.bremerhaven.de

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

jeder Bauleitplan in unserem Stadtgebiet sichert und erschließt neue Räume für die Entwicklung Bremerhavens als attraktive, lebenswerte Seestadt. Gleichzeitig greift Planung aber auch in die Lebensverhältnisse der Betroffenen ein. Deshalb garantiert das Baugesetzbuch allen Bürgerinnen und Bürgern die Mitwirkung an der Planung.

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt für Bauleitplanverfahren, dass Sie als Bürgerinnen und Bürger frühzeitig an der Bauleitplanung zu beteiligen sind. Ein Bauleitplanverfahren ist bei Aufstellung oder Änderung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen erforderlich.

Sie können mitwirken, unabhängig davon, ob sie von der Planung betroffen sind oder nicht.

Das Beteiligungsverfahren ist zweistufig. Im Baugesetzbuch heißt es in § 3 Abs. 1:
„Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit im Sinne des Satzes 1.“

- ➔ In der ersten Stufe zeigt ein Planungsvorschlag (Vorentwurf) die vorgesehenen Festsetzungen des Bauleitplanes auf und benennt die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung. Sie haben hier die Möglichkeit sich in dem genannten Zeitraum im Stadtplanungsamt bzw. im Internet über die Planung zu informieren und zu den Planungen zu äußern. Gern können Sie sich auch schriftlich an die Stadt Bremerhaven wenden. Ihre Stellungnahmen fließen in das weitere Verfahren mit ein.
- ➔ In der zweiten Stufe der Öffentlichkeitsbeteiligung sieht das BauGB in § 3 Absatz 2 Ihre weitere Mitwirkung vor. Diese Stufe nennt sich öffentliche Auslegung. Der Entwurf des Bauleitplans mit Begründung wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.

Auslegungsort und Zeitraum werden rechtzeitig vorher in der örtlichen Presse angekündigt (öffentliche Bekanntmachung). Innerhalb der Auslegungsfrist können Sie Stellungnahmen zu den ausgelegten Planungen abgeben. Diese werden bei der weiteren Bearbeitung geprüft.

Das bedeutet, dass die von Ihnen eingebrachten Vorschläge und Anregungen sowie die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen sind, und entschieden wird, inwieweit sie Eingang in die weitere Planung finden. Nicht fristgerecht eingereichte Stellungnahmen können unberücksichtigt bleiben.

Nach Abwägung der im Verfahren zu wertenden Belange wird der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan) von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bremerhaven beschlossen (Satzungsbeschluss). Der Satzungsbeschluss wird im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen bekannt gemacht. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft. Im Anschluss erfolgt eine Hinweisbekanntmachung in der örtlichen Presse. Der vollständige Bekanntmachungstext findet sich auf unserer Internetseite unter www.stadtplanungsamt.bremerhaven.de.

Die folgenden Seiten informieren Sie über die beabsichtigte Planung.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Magistrat der Stadt Bremerhaven
Stadtplanungsamt, Fährstraße 20, 27568 Bremerhaven

Ihre Ansprechpartnerin:
Frau Kountchev, Tel: 0471 – 590 3220
Amtsleiterin

1. Planungsanlass / -ziele

Das Plangebiet befindet sich zwischen den Straßen Lotjeweg, Tarnowitzer Straße und Rybniker Straße und ist mit Ausnahme der Gebäudezeile an der Tarnowitzer Straße derzeit nicht bebaut.

Es besteht für die aktuelle Planfläche ein Planrecht über den Bebauungsplan Nr. 406, welches abgesehen von der Straßenrandbebauung an der Tarnowitzer Straße seit Rechtskraft des Bebauungsplanes im Jahr 2007 nicht realisiert wurde. Aufgrund der fehlenden Nutzung hat sich in den letzten Jahren auf dieser tieferliegenden Fläche (Senke) ein Wald entwickelt.

Entsprechend der vorhandenen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum sollen die grundlegenden Planungsziele des Ursprungsbebauungsplanes für diese Teilfläche (Flurstück 105/8) überprüft, jedoch die grundsätzliche Nutzung als Wohngebiet weitergeführt werden. Dabei werden die ursprünglichen Ziele zur Realisierung des Einfamilienhausbaus verlassen und Wohnformen im verdichteten Hausbau wie Reihenhäuser angeboten.

Mit seiner zentralen Lage im Stadtteil Lehe, Ortsteil Schierholz bietet sich die Wiederaufnahme der wohnbaulichen Nachnutzung an.

Städtebauliches Ziel ist es daher, durch die Neuordnung der Erschließung und Änderung des städtebaulichen Konzeptes der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, insbesondere für flächensparende, verdichtete und kostengünstigere Wohnformen, gerecht zu werden.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Wohnquartiers hergestellt werden, das verschiedenen Ziel- und Altersgruppen ein attraktives und abwechslungsreiches Wohnangebot bietet.

Umsetzung diese Planungsziele

Zur Umsetzung dieser Planungsziele hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bremerhaven in ihrer Sitzung am 01.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 506 „Lotjeweg / Tarnowitzer Straße / Rybniker Straße“ beschlossen. Zugleich wird die Aufhebung bzw. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 406 „Lotjeweg / Tarnowitzer Straße“ für diesen Bereich durchgeführt.

2. Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 506 „Lotjeweg / Tarnowitzer Straße / Rybniker Straße“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die im Plangebiet (unbebautes Flurstück 105/8) zulässige überbaubare Grundfläche liegt mit ca. 5.000 m² deutlich unter der gemäß § 13a BauGB maximal zulässigen Höchstgrenze von 20.000 m².

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Gleichwohl sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Bei der zwischen Lotjeweg und Rybniker Straße befindlichen brachliegenden Fläche mit Gehölzbestand handelt es sich um Wald gemäß § 2 BremWaldG. Demzufolge enthält der zwischen der Stadt und dem neuen Eigentümer geschlossene Kaufvertrag einen Passus, wonach die Kosten für die Ersatzmaßnahme in Form einer Aufforstung vom Käufer und anteilig von der Stadt zu tragen sind.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

3. Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) 2006 stellt das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dar, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden kann. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist demzufolge nicht erforderlich.

4. Beschreibung und Lage des Plangebietes

Das rd. 12.400 m² große Plangebiet liegt im Stadtteil Lehe, Ortsteil Schierholz. Der Lotjeweg führt in Richtung Norden auf die „Cherbourger Straße“ sowie im Süden auf die „Spadener Straße“, so dass das Plangebiet über zwei Hauptverkehrsstraßen an die westlich der Bahnlinie liegenden Siedlungsbereiche angebunden ist.

Das Plangebiet umfasst neben der Tarnowitzer Straße mit ihrer südlichen Straßenrandbebauung und der Rybniker Straße das Flurstück 105/8 der Flur 69 in der Gemarkung Lehe. Bei dieser zwischen dem Lotjeweg im Norden und der Rybniker Straße im Süden gelegenen Fläche handelt es sich um eine Senke, eine ehemalige Sandgrube, die von Gehölzbestand – Wald gemäß § 2 BremWaldG – geprägt ist.

Das Plangebiet ist durch die umliegenden Straßen voll erschlossen und mit dem übrigen Stadtgebiet verkehrsgünstig verbunden.

Das Umfeld des Bebauungsplangebietes ist im Osten, Süden und Westen wohnbaulich, zumeist Einfamilienhäuser, geprägt. Auf der Nordseite, nördlich des Lotjeweges finden sich gewerbliche Nutzungen, u.a. Holz- und Baustoffhandel, Autohandel und Selbsthilfwerkstatt.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus dem nachfolgenden Plan ersichtlich.

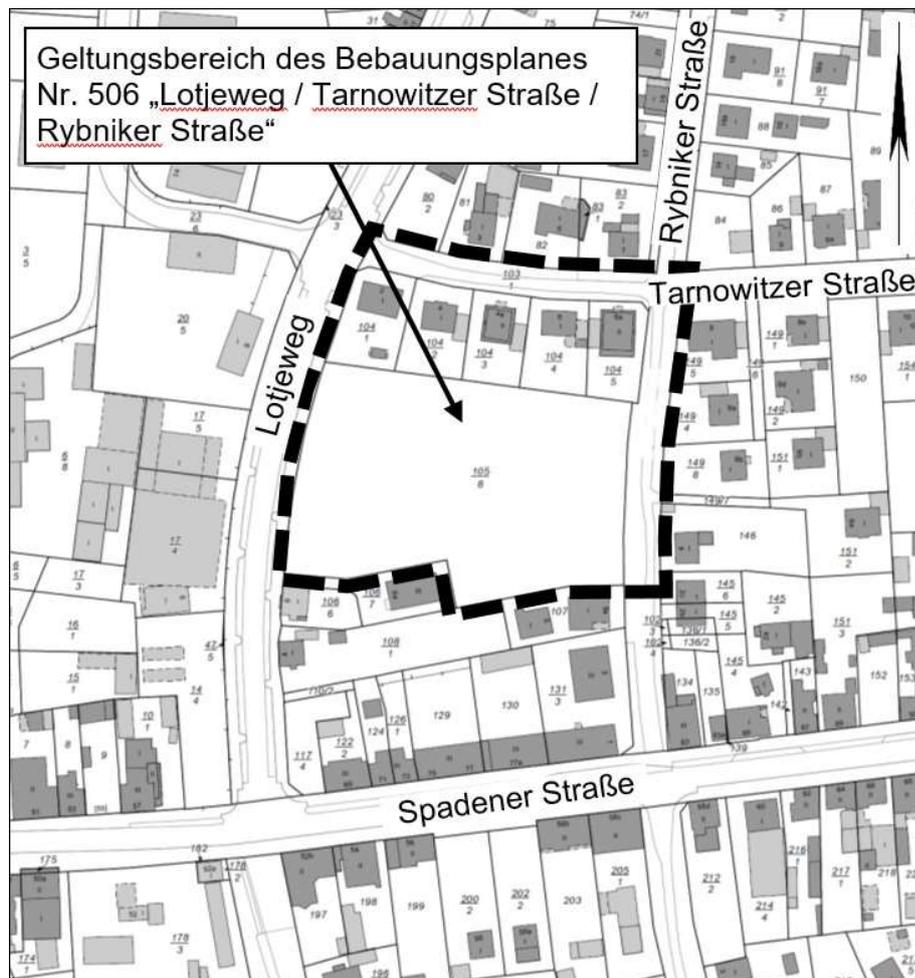


Abbildung 1: Geltungsbereich

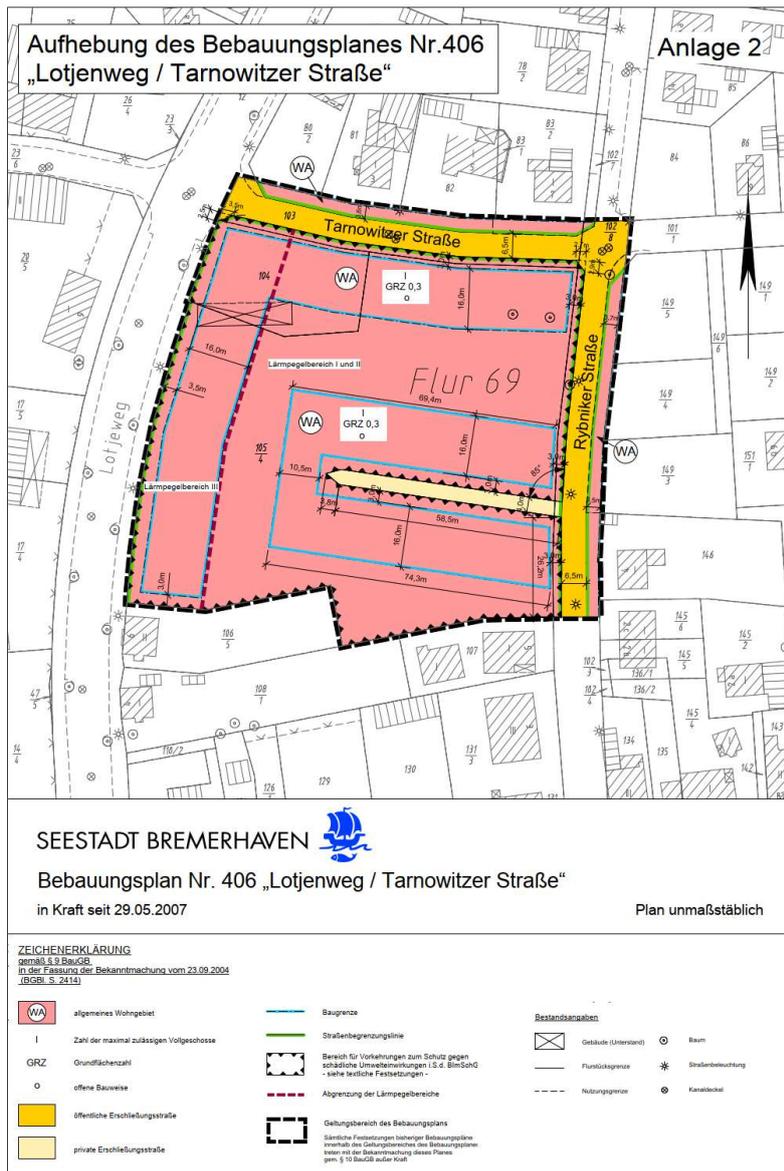


Abbildung 2: Aufhebung / Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 406

5. Städtebauliches Konzept / Planung

Das Wohngebiet soll nach den Vorgaben des Bau- und Umweltausschusses (Kenntnisnahme vom 01.02.2024) entwickelt werden. Die Planung sieht weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer I-geschossigen Bebauung für eine kleinteilige Reihenhausbebauung vor. Die Grundflächenzahl (GRZ I) als Maßgabe der städtebaulichen Dichte wird mit 0,4 festgesetzt und liegt somit geringfügig über dem Wert des Ursprungsbebauungsplanes mit 0,3, s. Abbildung 2. Das ist so gewollt und liegt in dem Planverfahren der Innenentwicklung und Nachverdichtung begründet. Die maximale Ausnutzung bestehender Siedlungsbereiche schont die Inanspruchnahme von unberührten Außenbereichslagen und folgt dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Die Grundflächenzahl (GRZ II) wird entsprechend der beabsichtigten verdichteten Siedlungsstruktur mit 0,7 ausgewiesen und umfasst alle für die Erschließung des Gebietes erforderlichen Nebenanlagen wie Fahrradschuppen, Erschließungswege, Müllsammelstellen etc.).

Das gesamte Grundstück wird aufgefüllt, bis auf die Höhe des Lotjeweges; im Bereich der Grundstücksgrenzen zur Rybniker Straße und Teilen der südlichen Grundstücksgrenzen wird eine Betonwand erstellt, um die Grundstücksauffüllungen abzusichern. Diese wird entsprechend begrünt.

Die ursprünglich als private Anliegerstraße konzipierte Erschließung wird der neuen Bebauungsstruktur angepasst und als öffentliche Straße konzipiert. Es wird keine Durchfahrtsmöglichkeit zur Rybniker Straße geben, was den „Schleichverkehr“ vermeidet. Gleichwohl ist im Sinne der Stadt der kurze Wege eine Geh- und ggf. Radwegeanbindung zur Rybniker Straße vorgesehen. Im Zentrum des Gebietes wird eine Wendeanlage für den motorisierten Verkehr und das dreiachsige Müllfahrzeug eingerichtet. Zudem besteht hier eine Freifläche als Spielplatz / Quartiersplatz / Treffpunkt für die Bewohnerinnen und Bewohner des Wohngebietes.

Der Umgang mit den Ver- und Entsorgungseinrichtungen wird im weiteren Verfahren geprüft. Die schadlose Entwässerung wird über ein Oberflächenentwässerungskonzept nachgewiesen.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht werden die Reihenhäuser entlang des Lotjeweges als Riegelbebauung angeordnet. Der Nachweis erfolgt im weiteren Planverfahren.



Abbildung 3: Städtebauliches Konzept Lotjequartier, 10.12.2023, Stadtplanungsamt

5. Beabsichtigte Festsetzungen

Im Bebauungsplan (unbebauter Bereich (Flurstück 105/8 der Flur 69, Gemarkung Lehe), vgl. Abb. 3) soll ein allgemeines Wohngebiet in einer offenen Bauweise für Reihenhäuser entstehen. Das bedeutet, dass kleinere Gebäudegruppen von maximal 3-5 Gebäuden errichtet werden können. Die Geschossigkeit verbleibt bei einem (1) Vollgeschoss. Zugleich entfallen die festgesetzten Baugrenzen und werden durch angepasste Baugrenzen ersetzt.

Die Erschließung der Fläche erfolgt vom Lotjeweg aus.

Zur Realisierung der baulichen Strukturen ist es erforderlich, den vorhandenen Gehölzbestand zu roden. Im Verfahren wird geprüft, wie Grünstrukturen im Plangebiet integriert werden können. Vorgesehen sind straßenbegleitende Baumpflanzungen wie auch grünordnerische

Regelungen für die privaten Flächen (vgl. Abb. 3 Städtebauliches Konzept, Vorentwurf vom Dezember 2023).

Im Ursprungsplan wurden immissionsschutzrechtliche Festsetzungen entlang des Lotjeweges formuliert. Im Zuge des neuen Planverfahrens ist eine Überprüfung der tatsächlichen Gegebenheiten über ein Schallschutzgutachten erforderlich.

Hinsichtlich des Klimaschutzes ist beabsichtigt, 50 % der nutzbaren Dachflächen für die Errichtung von Photovoltaikanlagen vorzusehen. Zuvor wird ein Energiekonzept erstellt.

6. Natur und Landschaft

Als Zielsetzungen mit besonderer grünordnerischer und umweltrelevanter Bedeutung sind zu nennen:

- Sachgerechter Umgang mit dem vorhandenen Gehölzbestand.
- Waldersatz in Form einer Kostenteilung von Käufer und Veräußerer (Stadt) auf Grundlage der im Kaufvertrag vom 24. August 2022 geregelten Bedingungen.
- Neubepflanzung von kronenbildenden Laubbäumen auf den Privatgrundstücken und entlang des Erschließungsweges.
- Bereitstellung von Grünflächen für die allgemeine Nutzung.
- Stärkung des Fuß- und Radverkehrs durch Vernetzung mit den angrenzenden Straßen (Lotjeweg mit der Rybniker Straße).

7. Hinweise

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 506 „Lotjeweg / Tarnowitzer Straße / Rybniker Straße“ treten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 406 „Lotjeweg / Tarnowitzer Straße“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 506 außer Kraft.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob der Geltungsbereich ggf. reduziert werden kann.

Aufgestellt:

Bremerhaven, 20.02.2024
Stadtplanungsamt – 61

Bearbeitet:

Oldenburg, 19.02.2024



NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1, 26121 Oldenburg