

**Planungsvorschlag vom 23.04.2013
zum Bebauungsplanentwurf Nr. 61 2605 / 446
„Berberitzenweg / Plätternweg“**

**Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1
Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)**

1. Ziel und Anlass der Planaufstellung

Die geplante Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes im nördlichen Teil des Bebauungsplanes 245 und die Verlegung des geplanten Ball- und Kinderspielplatzes machen die Änderung bzw. Neuaufstellung des Bebauungsplanes notwendig. Zur Abrundung des Gebietes soll eine weitere Baufläche in den Bebauungsplanbereich einbezogen werden.

2. Beschreibung des Vorhabens bzw. alternativer Vorhaben

Ein Teil des bislang als Bauland geplanten Gebiets wird zugunsten des Landschaftsschutzgebietes als Bauland aufgehoben. Der geplante Kinder- und Ballspielplatz wird an anderer Stelle des Plangebietes ausgewiesen. Der Plätternweg soll nicht als Straße ausgebaut werden und kann daher nicht zur Erschließung der nördlichen Grundstücke dienen. Dadurch werden private Erschließungswege für einen Teil der Baugrundstücke notwendig. Zur Abrundung des Baugebietes wird östlich des Krahnshörenweges eine weitere Baufläche ausgewiesen, die die vorhandene Bebauung fortführt, wie sie auf der gegenüberliegenden Straßenseite bereits vorhanden ist.

3. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Leherheide, Ortsteil Fehrmoor (122). Es wird begrenzt durch einen ca. 190 m breiten Streifen der Flurstücke 1, 2, 3, 4, 5 und 6/3 alle Gemarkung Leherheide, Flur 43 im Norden, im Osten durch das Flurstück 12/1, Gemarkung Leherheide, Flur 43, und einen Teil des Flurstückes 4/1, Gemarkung Leherheide, Flur 42, im Süden durch die nördliche Begrenzung des Berberitzenweges, Flurstück 139, und den Flurstücken 20/21, 20/24, 25/4, 69, 70, 71, 82, 106, 107 und 208 alle Gemarkung Leherheide, Flur 46 und den Flurstücken 3/2, und 29 Gemarkung Leherheide Flur 42, im Westen durch die Flurstücke 2, 6/3, 9/2 und 10/4, alle Gemarkung Leherheide, Flur 46 und dem Flurstück 8, Gemarkung Leherheide, Flur 45 und dem Flurstück 9 Gemarkung Leherheide, Flur 44. Das Plangebiet besteht aus den Flurstücken 6/2, 7, 8, 11, 9/1, 10/3, 20/25, 20/26, 216, 217, 218, 219, 220/1, 220/2, 221/1, 222, 223, 130, 127, 124, 121/1, 121/2, 120, 119, 118, 116/1, 116/2, 20/27, 1/3, alle Gemarkung Leherheide, Flur 46 und Teilen der Flurstücke 1, 2, 3, 4, 5, 6/3 und 12/1, alle Gemarkung Leherheide, Flur 43 und einem Teil des Flurstückes 4/1, Gemarkung Leherheide, Flur 42. Es umfasst eine Fläche von etwa 62.250 m² (6,2 ha).

4. Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzung

Der südliche Teil des Plangebietes entlang des Berberitzen- und des Tamariskenweges ist bereits fast vollständig mit Einfamilienhäusern bebaut. Die weiteren Flächen sind teilweise schon für Bauvorhaben vorbereitet oder stellen sich als Brachen und Grünflächen dar. Nördlich des Plätternweges befindet sich eine Grünlandfläche, die zukünftig als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen werden soll.

5. Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet ist durch den Berberitzenweg, Tamariskenweg und den Krahnshörenweg bereits in Teilen erschlossen. Der Plätternweg soll nicht ausgebaut werden, daher wird ein Teil der Grundstücke durch private Erschließungswege angebunden.

6. Planungsrechtliche Situation

Der geltende Bebauungsplan „Fehrmoorweg/ Plätternweg“ vom 12.03.1985 setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit öffentlichen Erschließungsstraßen fest. Im gesamten Plangebiet ist eine eingeschossige, offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Zulässig sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von mindestens 33°, davon ausgenommen sind Nebenanlagen.

Auf einer Fläche im westlichen Bereich des Planes ist ein Ball- und Kinderspielplatz ausgewiesen.

7. Auswirkungen der Planung

Durch die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes wird ein Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht, der nach § 1a Baugesetzbuch in Verbindung mit §§ 18-21 Bundesnaturschutzgesetz sowie § 11 Bremisches Naturschutzgesetz durch geeignete Maßnahmen auszugleichen wäre. Das Plangebiet war bislang komplett als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, so dass Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich werden, da die geplanten Eingriffe schon vor der Planung zulässig waren. Die Umweltbelange werden in Teil II der Begründung im Rahmen des Umweltberichtes ausführlich dargestellt.

8. Beabsichtigte Darstellungen / Festsetzungen

Städtebauliches Ziel ist es, die als Landschaftsschutzgebiet geplante Fläche auch als solche festzusetzen. Die Festsetzung als Bauland wird damit aufgehoben.

Der südliche Teil des Plangebietes bleibt Wohnbaufläche wie bisher. Durch den Minderausbau des Plätternweges werden für einen Teil der Baugrundstücke private Erschließungswege notwendig. Am nordöstlichen Ende des Krahnshörenweges werden zwei weitere Baugrundstücke ausgewiesen, die die bislang vorhandene Bebauung fortführen und somit den Planbereich abrunden.

Der bisher geplante Spielplatz wird an anderer Stelle im Plangebiet ausgewiesen. Dadurch ergeben sich neue Möglichkeiten, die Baugrundstücke aufzuteilen und zu erschließen.

9. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

Keine

10. Verfahrenshinweise

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als gängiges Planverfahren. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden parallel durchgeführt.

Aufgestellt:

Bremerhaven, 23.04.2013

Stadtplanungsamt

61/3