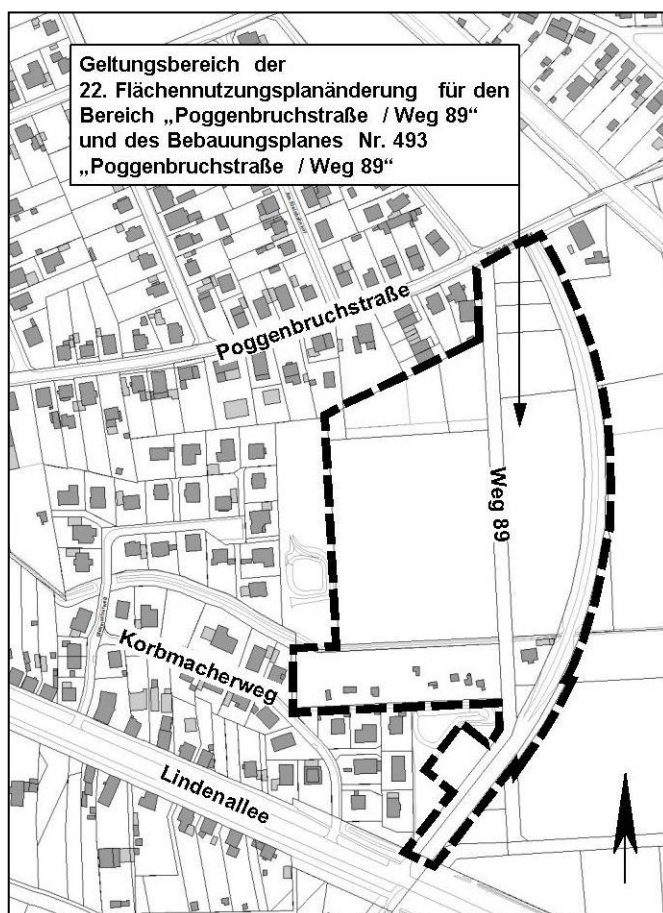




Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum

## **Bebauungsplan Nr. 493 „Poggenbruchstraße / Weg 89“**

### **Kurzbegründung (Vorentwurf)**



### **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Entwicklung eines neuen Wohnquartiers am östlichen Siedlungsrand Wulsdorfs

Frühzeitige öffentliche Unterrichtung / Erörterung  
vom **07. 12. 2020** bis einschließlich **18. 12. 2020**

im Technischen Rathaus, 1. Obergeschoss, R. 109, Fährstraße 20,  
27568 Bremerhaven (während der Öffnungszeiten)  
und im Internet unter [www.stadtplanungsamt.bremerhaven.de](http://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 und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Auslegungsort, Zeitraum und Angaben über vorliegende umweltbezogene Informationen 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](http://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

Ihr Ansprechpartner:  
Herr Block, Tel: 0471 – 590 3372

## 1. Planungsanlass / -ziele

Um dem anhaltend hohen Bedarf an Wohnraum, insbesondere an Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern, in der Seestadt Bremerhaven nachzukommen, zielt die vorliegende Planung auf eine Arrondierung des östlichen Siedlungsrand von Wulsdorf zwischen Lindenallee und Poggenbruchstraße ab. Insofern ist an dem Standort Poggenbruchstraße / Weg 89 die Entwicklung von unterschiedlichen Wohnraumangeboten vorgesehen. Im Einzelnen werden folgende Ziele mit der Bauleitplanung verfolgt:

- Errichtung von bedarfsgerechten Wohnformen für die einzelnen Nachfragegruppen
- Herstellung einer Gebietsmitte durch einen zentral gelegenen Platz, auf dem unterschiedliche Freiraumnutzungen für Jung und Alt ermöglicht werden
- Erhaltung von relevanten Grün- und Gewässerstrukturen und des bestehenden Wegenetzes (Kleinbahnweg)
- Sicherung einer ausreichenden Dimensionierung der Erschließung durch Oberflächenentwässerungsanlagen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der im Parallelverfahren durchzuführenden Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers geschaffen werden. Entsprechend dem unverminderten Bedarf insbesondere nach Wohnbaugrundstücken für kleinteilige Wohntypologien sollen hier bedarfsgerechte Wohnformen am östlichen Siedlungsrand Wulsdorfs angeboten werden. Entsprechend der Nähe zum Stadtteilzentrum und Bahnhof Wulsdorf, zu sozialen (Kita Dreierbergen und Am Jedutenberg) sowie zu schulischen Einrichtungen (Altwulsdorfer Schule und Paula- Modersohn-Schule) ist das Plangebiet für eine wohnbauliche Entwicklung prädestiniert.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bremerhaven in ihrer Sitzung am 12.09.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 493 „Poggenbruchstraße / Weg 89“ gefasst.

Parallel wird der Flächennutzungsplan geändert (22. Änderung „Poggenbruchstraße / Weg 89“). Der Geltungsbereich beider Planungen ist der Titelseite zu entnehmen.

## 2. Standortcharakteristik / Städtebauliche Situation

Das ca. 4,6 ha große Plangebiet befindet sich beidseitig des Weges 89 in Bremerhaven-Wulsdorf. Nördlich des Plangebiets verläuft die Poggenbruchstraße mit beidseitiger Wohnbebauung. Im Osten wird das Gebiet von einem auf einem Wall verlaufenden Fuß- und Radweg mit Baumbestand (Kleinbahnweg) begrenzt. Dahinter schließen landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Grünflächen, teilweise mit Kleingartennutzung, an das Areal an. Weiter östlich verläuft die Bahnstrecke 1740 von Bremerhaven nach Bremen. In südlicher Richtung befinden sich ebenfalls noch Grünflächen mit einer Kleingartennutzung. In Richtung Süd-Westen und weiter in westlicher Richtung liegen die Siedlungsgebiete am Korbmacherweg und am Stellmacherweg. Die Gesamtfläche des Plangebietes setzt sich aus den einzelnen Baugrundstücken, privaten und öffentlichen Straßen, Grün- und Wasserflächen zusammen. Die genaue Abgrenzung des Bereiches ist auf dem Plan auf der Titelseite ersichtlich.

Die äußere verkehrliche Erschließung ist durch die Poggenbruchstraße, die Lindenallee und dem Weg 89 grundsätzlich sichergestellt. Die Erschließung innerhalb des Wohngebietes wird durch Straßen und Fußwege gewährleistet, der genaue Verlauf wird auf Ebene der Bebauungsplanung geregelt und ist dem städtebaulichen Konzept des Bebauungsplans 493 „Poggenbruchstraße / Weg 89“ (Stand: Vorentwurf, November 2020) zu entnehmen.

Entlang des ehemaligen Deichs (östliche Begrenzung des Plangebietes) führen mehrere Radrouten über einen Rad- und Fußweg. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nächstgelegene Haltestelle „Ringstraße“ der Linie 506 gesichert, welche sich in einer Entfernung von 350m befindet.

### 3. Planungsrechtliche Situation

Das Bebauungsplanverfahren soll im Regelverfahren mit Erstellung eines Umweltberichts durchgeführt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist deshalb erforderlich.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** 2006 stellt den Planbereich als Grünfläche dar. Dies widerspricht der beabsichtigten Wohnbauentwicklung. Daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren – 22. Änderung „Poggenbruchstraße / Weg 89“ – in eine Wohnbaufläche geändert.

Für das vorliegende Plangebiet existiert kein rechtskräftiger **Bebauungsplan**.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird parallel zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Bebauungsplan Nr. 493 „Poggenbruchstraße / Weg 89“ aufgestellt

### 4. Städtebauliches Konzept / Planung

Bislang wird das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche und Grünfläche genutzt und liegt im Außenbereich. Das westlich des Geltungsbereiches liegende Wohngebiet Stellmacherweg / Korbmacherweg, welches Anfang der 2000er von der Stäwog entwickelt wurde, soll nunmehr beidseitig des Weges 89 als neues Siedlungsgebiet erschlossen werden, um so den bislang fragmentarisch ausgebildeten Siedlungsrand bis auf die Höhe des Kleinbahnweges zu arrondieren.

Es ist beabsichtigt innerhalb des Geltungsbereichs das Plangebiet als allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO für unterschiedliche Wohnformen und in unterschiedlicher städtebaulicher Dichte zu entwickeln.

So sollen neben Geschosswohnungsbau (ca. 1/3) überwiegend Reihen-, Doppel- sowie Einfamilienhäuser (ca. 2/3) für ca. 90 Wohneinheiten realisiert werden. Nach derzeitigem Planstand ist eine grobe Verteilung der Wohneinheiten wie folgt geplant:

- ca. 30 WE / Geschosswohnungsbau,
- ca. 16 Wohneinheiten in Doppelhäusern,
- ca. 25 Wohneinheiten in Reihenhäusern und
- ca. 20 Wohneinheiten für den freistehenden Einfamilienhausbau.

Die städtebauliche Dichte nimmt von Norden nach Süden hin ab. Im Norden werden Geschosswohnungsbauten und Reihenhauszeilen vorgesehen; nach Süden hin lockert sich die Siedlungsstruktur mit Doppelhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern auf. Im nordwestlichen Bereich ist beabsichtigt auf eine konkrete Festsetzung von Reihenhäusern bzw. Doppelhäusern zu verzichten, um nachfrageorientiert entsprechende Entwicklungsoptionen zu realisieren.

Dabei sind die Gebäude so positioniert, dass an mindestens drei Stellen mit den hier angeordneten Freiräumen (Gewässer, Grünflächen bzw. Straßen) der von Ost nach West ausgerichtete und für Wulsdorf zwingend notwendige Kaltluftaustausch gesichert wird.

Die öffentliche Erschließung erfolgt über den Weg 89, von dem im Westen zwei Erschließungsringe abgehen. Mit der vorgesehenen Straßenerschließung und ihren teilweisen Aufweitungen ist eine anliegertypische Erschließung möglich, die auch die Realisierung von Stellplätzen im Straßenbereich ermöglicht. Vereinzelt private Erschließungsstiche ergänzen im Norden dieses System.

Das Plangebiet ist durchzogen von einigen Grabenstrukturen, die im Zuge der Erschließung in großen Teilen beibehalten bzw. gegebenenfalls umgelegt und für die Oberflächenentwässerung genutzt werden sollen. Eine offene Grabenführung soll als wesentliches Gestaltungsmerkmal zu diesem Gebiet gehören und dient gleichzeitig als klimarelevante Grünstruktur. Zur

Sicherung der Oberflächenentwässerung wird zugleich eine Fläche für eine Regenrückhaltung an geeigneter Stelle im Süd-Osten des Plangebietes vorgesehen.

Die konkrete Dimensionierung der wasserrechtlichen Anlagen sowie die davon abhängigen Straßenbreiten werden im weiteren Verfahren fachgutachterlich ermittelt.

Im zentralen Bereich des Plangebietes wird ein Quartiersplatz vorgesehen, der für unterschiedliche Zwecke genutzt und gestaltet werden kann. Neben einem Spielplatz soll hier außerdem ein Nachbarschaftsplatz als Treffpunkt entstehen.

## **5. Beabsichtigte Festsetzungen**

Entsprechend der auf das Wohnen ausgerichteten Nutzung sollen die Baugrundstücke als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Grundflächenzahl soll durchgängig mit 0,4 gewählt werden. Sowohl die Geschossigkeit mit maximal II Vollgeschossen (Geschosswohnungsbau/Reihenhauszeilen) als auch die maximale Gebäudehöhe mit 11,50 m im nördlichen Bereich zeigt für diese höher genutzten Siedlungsstrukturen ein angemessenes Maß auf.

Die Geschossigkeit und die Gebäudehöhen reduzieren sich nach Süden und zum östlichen Einfamilienhausbereich auf I Vollgeschoss sowie auf eine Gebäudehöhe von maximal 9,50 m. Die straßen- und randseitigen Gräben und die Regenrückhalteflächen werden als Wasserflächen ausgewiesen. Der Gehölzbestand wird weitestgehend als zu erhalten festgesetzt.

Die Straßen- und Platzräume werden als öffentliche Verkehrs- und Grünflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche fixiert. In gleicher Weise werden Regelungen für die Begrünung der Verkehrsräume und Plätze getroffen.

## **6. Natur und Umwelt**

Die im Plangebiet bestehenden Grünstrukturen umfassen neben den offenen Gräben auch die bestehende Fuß- und Radwegeverbindung auf dem Wall im Osten (Kleinbahnweg), der in der Planung Berücksichtigung findet. Die dort vorhandenen Baumbestände werden mit ihren Kronenausprägungen durch eine gezielte Anordnung der Baugrenzen in der Planung berücksichtigt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Umfang und Detaillierungsgrad sind im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zu ermitteln. Der zu erstellende Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

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

- offene Oberflächenentwässerung und die Erweiterung des bestehenden Gewässernetzes (Grabensystem),
- Schutz des ortsbildprägenden Baumbestandes bzw. bei Erfordernis adäquate Nachpflanzungen,
- straßen- und wegbegleitende Neupflanzungen von Laubbäumen und – Sträuchern,
- Begrünung von Plätzen und Stellplatzanlagen
- Erhaltung von Kaltluftaustauschbereichen.

## 7. Auswirkungen der Planung

Im Zuge der Bauleitplanung müssen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Maßgebliche Geräuschemissionen, die auf das Plangebiet einwirken können, sind durch die benachbarte Bahnstrecke zu erwarten. Ein im Vorfeld erstelltes Immissionsgutachten hat eine Belastung des Plangebietes durch die Bahnstrecke ergeben. Maßnahmen im passiven Schallschutzbereich an den geplanten Gebäuden sind deshalb zu berücksichtigen. Diese werden im weiteren Planverfahren noch im Detail ausgearbeitet.

Die Planunterlagen werden durch eine Biotoptypenkartierung ergänzt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbunden sind Betrachtungen zu folgenden wesentlichen Belangen:

- Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes vor Verkehrslärm/ Schiene
- Sicherstellung der Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung der Baugebiete
- Eingriffsregelung zur Bestimmung des Umfangs und der Qualität der Ausgleichsmaßnahmen
- Sicherstellung von Kaltluftaustauschbereichen durch Freihaltung von hochhochbaulichen Anlagen
- Untersuchungen zum Artenschutz – artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Stellplätze und Verkehrsabwicklung

Aufgestellt:

Bremerhaven, 27. November 2020  
Stadtplanungsamt – 61/3

Bearbeitet:

NWP-Planungsgesellschaft mbH  
Oldenburg, 09. November 2020