



**BREMERHAVEN  
MEER ERLEBEN!**

Begründung zur 23. Flächennutzungsplanänderung

## „Werftquartier“

Verfahrensstand

Vorentwurf für die Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung

gem. § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB,

September 2022

## INHALTSVERZEICHNIS

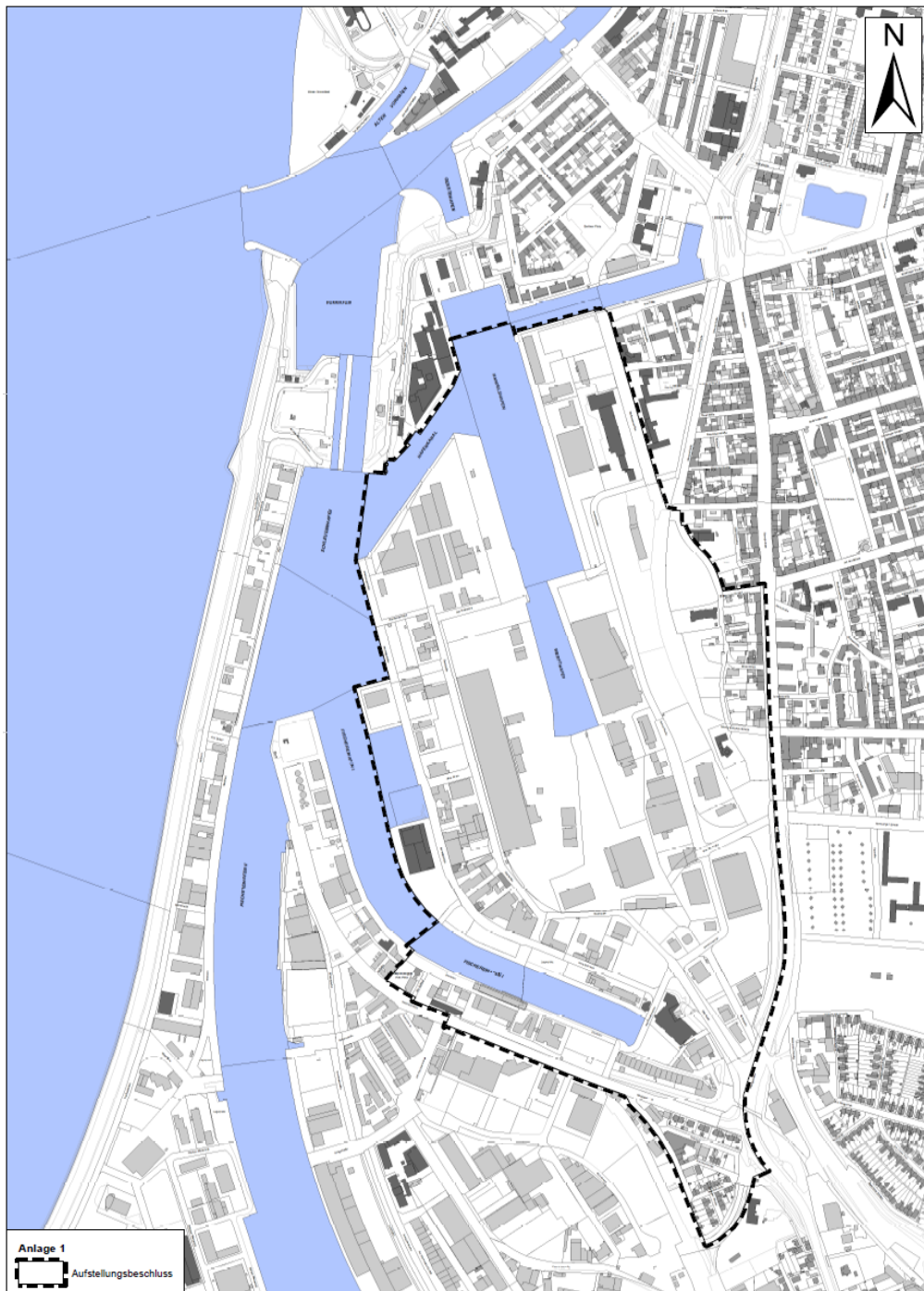
1	Beschreibung der Planänderung .....	4
1.1	Geltungsbereich der Planänderung .....	4
1.2	Anlass und Ziele der Planänderung .....	5
1.3	Beschreibung des Änderungsgebietes .....	8
1.4	Beschreibung des Vorhabens .....	9
1.4.1	Städtebauliche Ziele .....	9
1.4.2	Freiraum .....	11
1.4.3	Wasser .....	12
1.4.4	Mobilität .....	13
2	Formelle und informelle Rahmenbedingungen .....	14
2.1	Raumordnung .....	14
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung .....	15
2.3	Verbindliche Bauleitplanung .....	15
2.4	Landschaftsprogramm .....	15
2.5	Immissionsschutz .....	16
2.6	Weitere planungsrechtliche Bindungen .....	16
3	Auswirkungen der Planung .....	17
3.1	Exkurs .....	17
3.2	Alternativen zur 23. FNP-Änderung .....	17
3.3	Raum- und Stadtverträglichkeit .....	17
3.4	Belange des Immissionsschutzes .....	18
3.5	Belange des Orts- und Landschaftsbildes .....	18
3.6	Umweltprüfung .....	18
3.7	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	19
4	Darstellungen der 23. FNP-Änderung .....	20
4.1	Einleitung .....	20
4.2	Gemischte Bauflächen .....	20
4.2.1	Werftquartier .....	20
4.2.2	Westlich der Georgstraße .....	20
4.2.3	Südlich des Fischereihafens I .....	21

4.3	Sonderbauflächen.....	21
4.3.1	Zweckbestimmung „Einzelhandel/Freizeit“ .....	21
4.3.2	Zweckbestimmung „Touristische Einrichtung“ .....	21
4.3.3	Zweckbestimmung „Forschung und Entwicklung“ .....	21
4.4	Flächen für den Gemeinbedarf .....	22
4.4.1	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kita Ellhornstraße) .....	22
4.4.2	Schule (Bereich Hallengärten) .....	22
4.4.3	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Bereich Hallengärten) .....	22
4.4.4	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Bereich Külken-Halbinsel) .....	23
4.4.5	Öffentliche Verwaltung (Polizeirevier Geestemünde) .....	23
4.4.6	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude (Moschee).....	23
4.5	Grünflächen .....	23
4.6	Wasserflächen .....	24
4.7	Örtliche Hauptverkehrsstraße .....	24
4.8	Hinweis auf mögliche Altlasten .....	24
5	Hinweis auf die verbindliche Bauleitplanung .....	25
6	Verfahrenshinweise.....	25
	ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS .....	27
	RECHTSVERZEICHNIS .....	27
	ABBILDUNGSVERZEICHNIS .....	28
	TABELLENVERZEICHNIS .....	28
	ANLAGENVERZEICHNIS .....	28
	Anlage 1: Geltungsbereich der 23. FNP-Änderung .....	29
	Anlage 2: Städtebaulicher Rahmenplan des Werftquartiers.....	30
	Anlage 3: Übersicht Geltungsbereiche der Bebauungspläne .....	31

# 1 Beschreibung der Planänderung

## 1.1 Geltungsbereich der Planänderung

Der Geltungsbereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) befindet sich räumlich in den Bremerhavener Stadtteilen Fischereihafen und Geestemünde und kann der nachfolgenden Abb. 1 (vgl. auch Anlage 1) entnommen werden:



**Abbildung 1: Geltungsbereich der 23. FNP-Änderung.**

(Quelle: Stadtplanungsamt Bremerhaven, 2022)

## 1.2 Anlass und Ziele der Planänderung

Der Geltungsbereich bzw. das Plangebiet der hier vorliegenden 23. FNP-Änderung beträgt rd. 90 ha. Abgesehen von den vorhandenen Siedlungsstrukturen entlang der Georgstraße im Osten des Plangebietes (Stadtteil Geestemünde) sowie im Bereich Hoebelstraße/Weserstraße im Süden des Plangebietes kennzeichnet sich das Plangebiet hauptsächlich aus hafenwirtschaftlichen und gewerblichen Tätigkeiten mit den entsprechenden Infrastrukturen. Signifikant ist zudem der touristisch geprägte zentrale Bereich des Schaufensters Fischereihafen.

Der geltende FNP von 2006 gibt die beschriebenen Rahmenbedingungen in Form der folgend aufgeführten Darstellungen wieder:

<b>Dargestellte Bauflächen im rechtskräftigen FNP (2006)</b>	<b>Größe</b>
Gewerbliche Baufläche (G)	rd. 73,0 ha
Gemischte Baufläche (M)	rd. 3,8 ha
Wasserflächen	rd. 13,2 ha
<b>Gesamtfläche</b>	<b>rd. 90,0 ha</b>

**Tabelle 1: Dargestellte Bauflächen im rechtskräftigen FNP.**

Das Element Wasser bzw. die lokale Hafenwirtschaft stellte und stellt einen wichtigen Motor und Impulsgeber für die Stadtentwicklung der Seestadt Bremerhaven dar. Durch die attraktive Lage an der Weser- und Geestemündung in kürzester Verbindung zur Nordsee galt das Plangebiet lange Zeit als ein attraktiver Standort für die Fischerei- und Hafenwirtschaft. Bedingt durch den Wandel in der Fischerei- und Hafenwirtschaft, sich verändernder Anforderungen insbesondere in Bezug auf die infrastrukturelle Ausstattung der Häfen, konnte im Plangebiet ein zunehmender Funktionsverlust beobachtet werden. Ungeachtet dessen, dass mit der Entwicklung des Schaufensters Fischereihafens im Laufe der 1990er-Jahren ein attraktiver touristischer Anziehungspunkt innerhalb des Plangebietes entwickelt wurde, wurde das übrige Plangebiet - mit Ausnahme der vorhandenen Siedlungsstrukturen in den Bereichen Georgstraße sowie Hoebelstraße/Weserstraße - öffentlich kaum wahrgenommen. Eine fehlende Zugänglichkeit des Plangebietes, eine bauliche Geschlossenheit der verbliebenen Strukturen,

eine kaum vorherrschende Aufenthaltsqualität sowie die eingetretene Funktionslosigkeit der hafenwirtschaftlichen Infrastrukturen nebst brachliegender Flächen verstärkten diesen Eindruck.

Eine zukünftige hafenwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes scheidet u.a. angesichts der sich veränderten Rahmenbedingungen im Bereich der Hafenwirtschaft und der hieraus ausgebliebenen Nachfrage aus, so dass eine Revitalisierung des Plangebietes zugunsten einer Siedlungsentwicklung stattfinden soll.

Hierzu wurde seit 2020 ein Wettbewerb zur städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes, welches den Namen „Werftquartier“ trägt, durchgeführt. Das Wettbewerbsergebnis wurde in Abstimmung mit Akteuren aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft sowie Grundeigentümern und der Öffentlichkeit (mehrstufige öffentliche Beteiligung) bis einschließlich ins Jahr 2022 weitergehend konkretisiert und finalisiert. Ziel der städtebaulichen Rahmenplanung ist die Entwicklung eines attraktiven Wohn- und Arbeitsortes mit regionaler Anziehungskraft. Die städtebauliche Rahmenplanung, die als Anlage 2 der hier vorliegenden Begründung beigefügt ist und alternativ im Internet unter <https://www.bremerhaven.de/de/verwaltung-politik-sicherheit/stadtplanungsamt/werftquartier.86877.html> eingesehen werden kann, wurde am 05. Juli 2022 durch die Stadtverordnetenversammlung der Seestadt Bremerhaven als Grundlage für die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung beschlossen.

Dem städtebaulichen Rahmenplan folgend stellt die 23. FNP-Änderung daher die folgenden Bauflächen dar:

<b>Beabsichtigte Darstellungen in der 23. FNP-Änderung</b>	<b>Größe</b>
Gemischte Bauflächen (M)	rd. 48 ha
Sonderbauflächen (S)	rd. 9 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	rd. 5 ha
Wasserflächen	rd. 14 ha
Grünflächen	rd. 13 ha
Örtliche Hauptverkehrsstraßen	rd. 1 ha
<b>Gesamtfläche</b>	<b>rd. 90,0 ha</b>

**Tabelle 2: Flächendarstellungen in der 23. FNP-Änderung.**

Darüber hinaus wird die 23. FNP-Änderung innerhalb des Geltungsbereiches mehrere Einrichtungen für den Gemeinbedarf darstellen:

<b>Dargestellte Einrichtungen für den Gemeinbedarf</b>	<b>Adresse / Verortung</b>	<b>Institution / Einrichtung</b>
Öffentliche Verwaltung	Kreuzungspunkt Georgstraße/ Nansenstraße	Polizeirevier Geestemünde (neu); Die Landesbeauftragte für Datenschutz (neu)
Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	Georg-Seebeck-Straße 2	Fatih Moschee IGMG Ortsverein Bremerhaven e.V.
Schule	„Schule“ nördlich der geplanten „Hallengärten“	
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	„KITA“, „Familienzentrum“ und „Jugendzentrum“ südlich der „geplanten Hallengärten“	
	„KITA“ auf der Külken-Halbinsel	
	Eilhornstraße 8	KITA
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	„Wassersportbereich“ nebst „Biopool und Hafenpool“ nördlich des „Werftplatzes“	
	„Sportpark“ südwestlich des neuen Polizeireviers Geestemünde	

**Tabelle 3: Dargestellte Einrichtungen für den Gemeinbedarf innerhalb der 23. FNP-Änderung.**

Innerhalb des Geltungsbereiches der hier betreffenden 23. FNP-Änderung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) die Aufstellung verschiedener Bebauungsplänen (B-Pläne). Zum aktuellen Zeitpunkt (Stand: September 2022) wurde das Aufstellungsverfahren für die folgenden B-Pläne eingeleitet:

<b>Bplan-Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Aufstellungs- beschluss vom</b>	<b>Aktueller Verfahrensstand</b>
495	Eingang Geestemünde und Werftquartier	06.02.2020	Frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB i.V.m. § 4 (1) BauGB erfolgte vom 13.07.2020 bis einschl. zum 13.08.2020.  Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB ausstehend.
500	Die Werft	26.11.2020	Frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB i.V.m. § 4 (1) BauGB ausstehend.
501	Külken-Halbinsel	22.04.2021	Frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB i.V.m. § 4 (1) BauGB ausstehend.
502	Riedemannstraße / Ellhornstraße	04.03.2021	Frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB i.V.m. § 4 (1) BauGB ausstehend.

**Tabelle 4: Übersicht der lfd. Bplan-Verfahren.**

Eine räumliche Verortung der o.g. Bebauungspläne kann der Anlage 3 auf Seite 29 entnommen werden.

### **1.3 Beschreibung des Änderungsgebietes**

Das Plangebiet befindet sich in den Bremerhavener Stadtteilen Geestemünde und Fischereihafen. Es umfasst dabei die hafenwirtschaftlichen Bereiche des Hafenkanales, des Handels- und Werfthafens sowie des Fischereihafens I. Die räumlich konkretisierte Abgrenzung kann der Abb. 1 auf Seite 4 entnommen werden.

Im Wesentlichen kennzeichnet sich das Plangebiet aus den baulichen Strukturen der maritimen-hafenwirtschaftlichen Nutzung. Großflächige bauliche Anlagen mitsamt eines hohen Grades an Versiegelung, breit angelegten Infrastrukturtrassen sowie nicht zugänglicher Flächen am Wasser kennzeichnen den größten Teil des Plangebietes.



Eine Ausnahme stellt hier das Schaufenster Fischereihafen dar, welches als überregional bedeutsamer Tourismusstandort fungiert. Im Osten des Plangebietes befinden sich zudem zusammenhängende Grünstrukturen, die aus städtebaulicher Sicht für eine Abgrenzung zwischen den ehemaligen hafengewirtschaftlichen Bereichen gegenüber den Siedlungsstrukturen im Stadtteil Geestemünde sorgen. Die östliche Grenze des Plangebietes bildet zudem die Georgstraße, welche eine überregionale bedeutende Verkehrsbedeutung vorweist. Die Hoebelstraße im Süden des Plangebietes stellt zudem eine Verbindung zwischen dem südlich zum Plangebiet angrenzenden Fischereihafen und der Georgstraße her und stellt daher die Haupteinfahrstraße für den Fischereihafen dar.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich verschiedene Nutzungen und Funktionen. Neben den einzelnen gewerblichen Nutzern innerhalb des Plangebietes existieren vereinzelt auch Angebote und Infrastrukturen der öffentlichen Daseinsvorsorge (bspw. in Form des bestehenden „alten“ Polizeireviers Geestemünde oder des Kindergartens in der Eilhornstraße). Ebenfalls befindet sich im Osten des Plangebietes eine religiöse Einrichtung (Moschee). Mit dem Thünen-Institut sowie dem Alfred-Wegener-Institut ist das Forschungscluster ebenfalls bereits im Plangebiet vertreten. Das Schaufenster Fischereihafen bündelt als überregional bedeutsamer Tourismusstandort gastronomische Angebote mit maritimen-kulturellen Events. Im Osten des Plangebietes (entlang der Georgstraße) sowie im Süden des Plangebietes befinden sich zudem Wohnnutzungen.

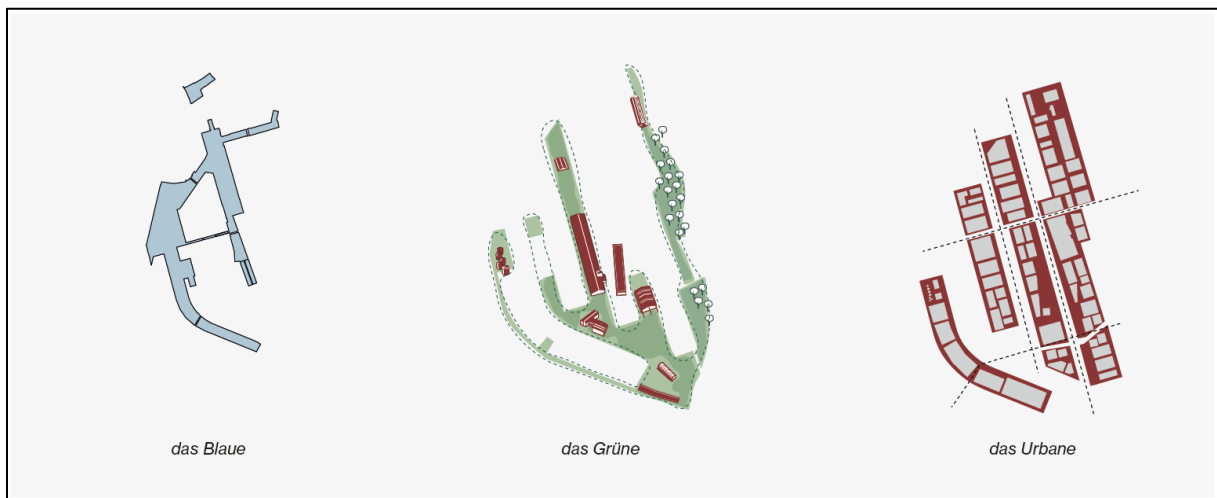
## **1.4 Beschreibung des Vorhabens**

### **1.4.1 Städtebauliche Ziele**

Die durch die Bremerhavener Stadtverordnetenversammlung beschlossene städtebauliche Rahmenplanung als Grundlage für die nachfolgende vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung verfolgt das Ziel, mit dem Werftquartier einen attraktiven und zukunftsgerichteten Wohn- und Arbeitsort mit regionaler Anziehungskraft unter Berücksichtigung und Integration identitätsstiftender Stadtbausteine (z.B. in Form hafengewirtschaftlicher Bauwerke) zu etablieren. Die Grundlage der zukünftigen Entwicklung stellen

drei Komponenten dar: Eine räumlich integrierte Entwicklung eines urbanen, nachhaltigen Stadtquartieres („Das Urbane“) mit der Integration der Elemente Wasser („Das Blaue“) sowie Grün- bzw. Freiraum („Das Grüne“).

Die folgende vereinfachte Abbildung aus dem Bericht zum städtebaulichen Rahmenplan verdeutlicht die maßgeblichen drei Komponenten bzw. städtebaulichen Grundprinzipien:



**Abbildung 2: Die drei Finger zu den städtebaulichen Grundprinzipien.**

(Quelle: Stadt Bremerhaven, 2022: Wertquartier in Bremerhaven. Rahmenplan. März 2022, S. 13. Online unter: [https://www.bremerhaven.de/sixcms/media.php/94/Rahmenplan+final\\_red.pdf](https://www.bremerhaven.de/sixcms/media.php/94/Rahmenplan+final_red.pdf))

In den beiden folgenden Kapiteln 1.4.2 und 1.4.3 werden die Elemente „Freiraum“ und „Wasser“ beschrieben, so dass sich die nachfolgenden Ausführungen ausschließlich auf die reinen städtebaulichen Ziele konzentrieren.

Die zu entwickelnden Stadtstrukturen bilden sich aus verschiedenen großen Rastern, welche die Durchwegung fördern und Sichtbeziehungen zum Wasser und den Freiraumstrukturen ermöglicht. Zentrales Element bildet der neue von Ost nach West verlaufende Wasserzug mit paralleler Verkehrsstrasse zwischen dem Werfthafen und dem Fischereihafen I, der als direkte Wege- und ÖPNV-Verbindung zwischen den Stadtteilen Geestemünde und Fischereihafen I fungiert und eine wichtige Sichtachse zum Schleusenhafen herstellt. Die ortsbildprägenden Bestandsbauten sollen – soweit möglich – erhalten und neuen Nutzungen zugeführt werden. Sie sollen innerquartierliche

Katalysatoren für die weitere Entwicklung des Werftquartiers darstellen. Hierunter fallen „die Eiswerke“, „der Helgen“, „die Halle“, „der Kunst Hub“ sowie „die alte Werft“. Die beabsichtigten neuen Nutzungen können dem Begleitbericht zur städtebaulichen Rahmenplanung ab Seite 23 entnommen werden.

Die Katalysatoren sollen in einem ersten Entwicklungsschritt ihren angedachten Nutzungen zugeführt werden. Hierdurch werden (identitätsbildende) Anziehungspunkte geschaffen, deren Nahumgebungen (öffentlicher Raum) zum selben Zeitpunkt städtebaulich qualifiziert werden. An diesem ersten Entwicklungsschritt anknüpfend ist die Schaffung der neuen Verbindungen vorgesehen. Darunter fällt auch die Errichtung der bis zu drei neuen Fußgänger- und Radwegebrücken über die Hafengebiete. Einzelne Bestandsstraßen sollen erhalten bleiben und lediglich – aus urbanen Gesichtspunkten betrachtet – umgestaltet werden (bspw. Straßenbegleitgrün, Stadtmobiliar). Entlang der neuen Verbindungen erfolgt letztendlich die städtebauliche Entwicklung, welche die Schaffung von Wohnraum, Arbeitsplätzen sowie sozialen Infrastrukturen vorsieht. Das langfristige Ziel sieht die Schaffung eines identitätsstiftenden durchmischten und nachhaltigen Quartiers vor, welches aus seiner Lage am Wasser sowie den Grünzügen profitiert und eine zukunftsgerichtete Stadtteilentwicklung in Geestemünde und im Fischereihafen I in Gang setzt.

#### **1.4.2 Freiraum**

Das zukünftige Werftquartier wird sich auch durch eine Vielzahl an groß- und kleinflächigen Grünstrukturen kennzeichnen, die in ihrer räumlichen Ausprägung als „grüne Hand“ wahrgenommen werden können. Die Grünstrukturen werden nicht nur naturräumliche bzw. wichtige klimatische Funktionen übernehmen oder als Erholungs- und Freizeitraum dienen, sie stellen auch aus städtebaulicher Sicht ein wichtiges innerquartierliches Verbindungselement dar und knüpfen darüber hinaus an die angrenzenden Stadtquartiere an.

Die Grünstruktur, die im Norden des Plangebietes an die vorhandenen Grünstrukturen der Ulmenstraße anknüpft, wird bis in den Süden des Plangebietes verlängert und stellt räumlich die prägnanteste Grünstruktur im Plangebiet dar. In dieser sollen sich Freizeit- und Erholungsorte bündeln, die Sicherung und ein Ausbau der Gehölzstrukturen sollen naturräumliche und klimatische Funktionen übernehmen.

Diese großflächige Grünstruktur wird ergänzt durch mehrere kleinflächige Grünstrukturen, u.a. durch die geplanten Hallengärten, den Werftpark, den Grünstrukturen auf der Külken-Halbinsel sowie den Hafepark nördlich des Fischereihafens I. All diese Bausteine werden als innerquartierliche Aufenthalts- und Erholungsräume definiert.

### **1.4.3 Wasser**

In gleicher Weise stellt das Wasser ein identitätsstiftendes Merkmal des zukünftigen Werftquartiers dar. Die vorhandenen Hafenbecken bleiben erhalten und sollen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Dabei werden den einzelnen Hafenbecken verschiedenen Funktionen zugewiesen.

Der nördliche Bereich des heutigen Handelshafens wird den zukünftigen „Forschungshafen“ darstellen. Neben einzelnen Schiffs Liegeplätzen des AWI, einer neuen Marina für Freizeitboote sollen ebenfalls Hausboote ein Kennzeichen des zukünftigen „Forschungshafens“ darstellen. Komplementiert werden soll dieser zudem durch die Errichtung eines „Hafenlabors“, welches die Themen der lokalen Forschungsstellen in die Öffentlichkeit transportieren soll, und durch die Installation einer attraktiven öffentlichen Außenraumgestaltung (bspw. durch Sitztreppen entlang des Hafenbeckens) werden.

Südlich anschließend befindet sich der zukünftige „Werfthafen“. Dieser soll für verschiedene Wassersportnutzungen und Erholungsfunktionen geöffnet werden. Während der nördliche Bereich des heutigen Handels- und zukünftigen „Werfthafens“ für besondere Wassersportarten (bspw. Kajak fahren, Surfen/Stand-up-Paddling) genutzt werden soll, sollen die Hafenbecken im südlichen Bereich des „Werfthafens“ als Schwimmbecken hergerichtet werden. Abhängig von noch notwendigen fachgutachterlichen Erhebungen ist die Entscheidung noch offen, ob das Hafenbecken für eine Schwimmnutzung nach entsprechenden Altlastensanierungen geöffnet werden kann oder ob alternative Lösungen, bspw. in Form eines Schwimmbeckens im Hafenbecken, notwendig sein sollen. Unabhängig von dieser Entscheidung werden flankierend zu den Schwimm- und Wassersportbereichen durch eine attraktive Außenraumgestaltung Orte der Erholung an den Rändern der Hafenbecken entstehen.

Der Fischereihafen I, dessen Kopfende sich am Schaufenster Fischereihafen befindet, kennzeichnet sich – wie bereits dargelegt – insbesondere aus touristischen und gastronomischen Nutzungen. Die vorhandenen Museums- und Forschungsschiffe verdeutlichen die maritime Kulisse des Fischereihafens I. Gleichzeitig dient das direkt am Fischereihafen I angrenzende Schaufenster bereits heute als Veranstaltungsort bspw. für kulturelle oder gesellschaftliche Events.

Die politisch beschlossene städtebauliche Rahmenplanung sieht die Sicherung und punktuelle Weiterentwicklung der vorhandenen (Wasser-)Infrastrukturen vor. Der maritime Charakter des Ortes soll weiterhin durch die vorhandenen Museums- und Forschungsschiffe beibehalten, punktuell soll die Zugänglichkeit zum Wasser verbessert werden. Neben der beabsichtigten Eröffnung einer durchgehenden Promenade entlang des Beckens des Fischereihafens I sieht die städtebauliche Rahmenplanung die (temporäre) Errichtung einer Wasserbühne am Kopfende des Beckens (im Bereich des Schaufenster Fischereihafens) vor. Die bestehenden Schiffs- und Liegeplätze westlich der Herwigstraße sollen erhalten bleiben und lediglich aus städtebaulichen Gesichtspunkten qualifiziert bzw. aufgewertet werden.

Als neue wasserwirtschaftliche Elemente sollen ein Retentionskanal innerhalb sowie ein Kanal in Ost-West-Richtung unterhalb der geplanten „Külken-Halbinsel“ entstehen. Dabei stellt aus städtebaulicher und freiraumplanerischer Sicht der vom Werfthafen zum Fischereihafen führende Wasserzug in Kombination mit der parallelen Wegachse das zentrale Verbindungselement dar. Einerseits soll der Kanal die städtebauliche Achse zu den im Osten zum Werftquartier angrenzenden Siedlungslagen des Stadtteils Geestemünde aufgreifen, zum anderen sollen mit dem Kanal auch (naturräumliche) Erholungsmöglichkeiten der lokalen Bevölkerung angeboten werden. Eine naturverträgliche Gestaltung soll zudem die Ableitung des anfallenden Regenwassers in den Kanal ermöglichen.

#### **1.4.4 Mobilität**

Einen wichtigen Bestandteil der städtebaulichen Rahmenplanung stellt das Mobilitätskonzept für das Werftquartier dar. Dieses zeigt für sämtliche Verkehrsarten und -nutzer verschiedene Handlungsfelder auf, damit sämtliche Verkehrsteilnehmer – also die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner sowie Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer

des Werftquartiers als auch die aktuellen und zukünftigen Gewerbetreibende – von einer guten inneren Erschließung sowie einer guten äußeren Anbindung profitieren. Zur Förderung der Nahmobilität soll für die direkte Erreichbarkeit sämtlicher Einrichtungen des alltäglichen Bedarfs ein dichtes Netz von Weg- und Radwegverbindungen geschaffen werden. Hierzu ist für das gesamte zukünftige Werftquartier, dessen räumlicher Umgriff sich nochmals umfangreicher darstellt im Vergleich zum Geltungsbereich der 23. FNP-Änderung, die Errichtung von bis zu drei Weg- und Radwegbrücken vorgesehen. Des Weiteren ist im östlichen Bereich des Werftquartiers der Ausbau einer Nord-Süd-Radverbindung vorgesehen, die im Süden an den Radweg „Fahr(G)Rad 8“ anknüpft und somit eine wichtige Vervollständigung der städtischen Radwegeverbindungen zwischen Mitte und Wulsdorf darstellt.

Einen weiteren Baustein des Mobilitätskonzeptes stellt die Anbindung des Werftquartiers mit dem ÖPNV dar. Die Hauptanbindung soll über die bereits heute auf der Georgstraße verkehrenden Stadt- und Regionalbuslinien erfolgen, wobei eine neue Quartiersbuslinie die Feinerschließung innerhalb des Werftquartiers übernehmen und hierbei eine Anbindung an die Hauptverkehrslinien ermöglichen soll.

Der dritte wichtige Baustein des Mobilitätskonzeptes stellt die Konzeption des zukünftigen Straßennetzes dar. Das Werftquartier soll (neben den bereits vorhandenen Anbindungen in den Anknüpfungspunkten Borriesstraße und Elbinger Platz) zukünftig über die Hoebelstraße im Süden, die Nansenstraße in der Mitte sowie über die Max-Dietrich-Straße im Norden angebunden werden. Die zukünftigen Quartiersstraßen sollen einen Querschnitt aufweisen, der einerseits die zukünftigen Verkehrsströme abbilden kann, andererseits in ihrer Ausstattung zur Urbanität des zukünftigen Werftquartiers beitragen soll. Mehrere über das gesamte Werftquartier verteilte Mobilitätshubs sollen ein ausreichendes Angebot an Stellplätzen und ergänzenden Mobilitätsangeboten gewährleisten.

## **2 Formelle und informelle Rahmenbedingungen**

### **2.1 Raumordnung**

Ein rechtskräftiges Landesraumordnungsprogramm für das Land Bremen existiert zum aktuellen Zeitpunkt nicht, so dass auf der Landesebene keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung in der Bauleitplanung zu beachten oder zu berücksichtigen sind.

Unabhängig hiervon ist am 01. September 2021 der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz in Kraft getreten. Dessen raumordnerischen Ziele und Grundsätze, die einen Belang der hier betreffenden 23. FNP-Änderung darstellen, werden im Laufe des weiteren Verfahrens dargestellt.

## **2.2 Vorbereitende Bauleitplanung**

Der rechtskräftige FNP von 2006 stellt eine rd. 73 ha große gewerbliche, eine rd. 3,8 ha große gemischte Baufläche sowie eine rd. 13,2 ha große Wasserfläche dar.

## **2.3 Verbindliche Bauleitplanung**

Im überwiegenden Teil des hier betreffenden Geltungsbereiches befinden sich keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Lediglich im östlichen Teil des Plangebietes im Umfeld zu den Straßen „Georgstraße“, „Ellhornstraße“ sowie „Klußmannstraße“ befinden sich die folgenden rechtskräftigen Bebauungspläne:

- B-Plan Nr. 211 „Bartelstraße/Kaistraße“ (rechtskräftig seit dem 19.08.1980);
- B-Plan Nr. 258 „Ulmenstraße/Schultzstraße“ (rechtskräftig seit dem 04.11.1988);
- B-Plan Nr. 425 „Südliche Georgstraße“ (rechtskräftig seit dem 10.02.2009);
- B-Plan Nr. 431 „Teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 258 Ulmenstraße/Schultzstraße“ (rechtskräftig seit dem 04.03.2011).

Für den Geltungsbereich der hier betreffenden 23. FNP-Änderung setzen die beiden erstgenannten B-Pläne im Wesentlichen Straßenverkehrsflächen fest. Die weiteren Festsetzungen der beiden erstgenannten B-Pläne befinden sich räumlich außerhalb des Geltungsbereiches der hier betreffenden 23. FNP-Änderung.

## **2.4 Landschaftsprogramm**

Das durch die Bremische Bürgerschaft am 11.09.1991 beschlossene LAPRO ordnet das Plangebiet dem besiedelten Bereich zu, wobei folgende Gesichtspunkte berücksichtigt werden sollten:

- Entwicklung zum strukturreichen Lebensraum für Pflanzen und Tiere,
- Förderung des Erlebniswertes von Natur in der Stadt,
- Erhaltung und Entwicklung von Rückzugs- und Ausbreitungsräumen für Flora und Fauna sowie von Verbundachsen mit Anschluss an die freie Landschaft,

- Entwicklung von standortgerechten und vielfältigen Vegetationsstrukturen durch eine ökologisch orientierte Gestaltung und Pflege,
- Erhaltung und Wiederherstellung von alten Nutzungsstrukturen und Vegetations-flächen, z.B. von dörflichen Siedlungsrelikten, alten Friedhöfen, Parkanlagen und Nutzgartenanlagen.

Für das Landschaftsbild wurden zudem folgende Ziele festgelegt:

- Die Einbindung neuer gewerblich genutzter Bereiche ist durch entsprechende Pflanzungen anzustreben,
- Die Begrünung von Parkplätzen und Gebäuden mit Bäumen sowie Fassaden- und Dachbegrünung ist anzustreben.

Das LAPRO wird gegenwärtig durch die senatorische Dienststelle überarbeitet. Im Laufe des weiteren Verfahren könnten daher noch abwägungsrelevante Inhalte in das hier betreffende Bauleitplanverfahren einfließen.

## **2.5 Immissionsschutz**

Die immissionsschutzrechtliche Raumordnungsklausel (§ 50 BImSchG) findet als grundlegendes Instrument des Städtebaurechts und des präventiven Umweltschutzes seine Anwendung.

## **2.6 Weitere planungsrechtliche Bindungen**

Das Verhältnis der Bauleitplanung der Eingriffsregelung gegenüber wird durch § 1a BauGB geregelt. Danach sind im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung Maßgaben der Eingriffsregelung zu prüfen.

Darüber hinaus sind das Ortsgesetz über die Gestaltung von möglichen Stellplätzen für Pkw in der Stadt Bremerhaven sowie die Baumschutzverordnung für das Land Bremen bei den konkretisierenden Planungen zu berücksichtigen.



## **3 Auswirkungen der Planung**

### **3.1 Exkurs**

Die Trägerin der Bauleitplanung hat gem. § 2a BauGB dem Entwurf eines Bauleitplans eine Begründung beizulegen. In dieser sind neben den Zielen und Zwecken der Planung die wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen. Diese sind in den folgenden Punkten aufgeführt.

### **3.2 Alternativen zur 23. FNP-Änderung**

Das Plangebiet wird gegenwärtig aufgrund seiner historischen Entwicklung als Hafengebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Flächen entsprechen nicht den hafengewirtschaftlichen Anforderungen und sollen dementsprechend einer neuen Nutzung zugeführt werden, die in der städtebaulichen Rahmenplanung erarbeitet und politisch im Sommer 2022 beschlossen wurde.

### **3.3 Raum- und Stadtverträglichkeit**

Das Plangebiet liegt räumlich-integriert im Innenbereich der Stadt Bremerhaven. Die äußere verkehrliche Anbindung erfolgt insbesondere durch die östlich in Nord-Süd-Richtung verlaufende Georgstraße sowie die südlich liegende Hoebelstraße. Auf diesen beiden genannten Straßen verkehren auch mehrere Stadt- und Regionalbuslinien. Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches befindet sich das Schaufenster Fischereihafen, in dem sich insbesondere kulturelle und gastronomische Nutzungen unter Beachtung des maritimen Erbes bündeln und welches einen überregionalen touristischen Anziehungspunkt darstellt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zudem zwei Forschungsinstitute, die das zukünftige Werftquartier auch als Wissenschaftsstandort definieren. Mit dem Polizeirevier Geestemünde befindet sich zudem im nördlichen Bereich direkt angrenzend zum Geltungsbereich ein Angebot der öffentlichen Daseinsvorsorge, welches kurz- bis mittelfristig in einen Neubau an die Georgstraße direkt in den Geltungsbereich verlegt wird. Weitere Angebote der öffentlichen Daseinsvorsorge existieren zum gegenwärtigen Zeitpunkt (Stand September 2022) nicht.

Für das weitere Verfahren werden Untersuchungen und Fachkonzepte einfließen, die sich mit den Fragestellungen der Raum- und Stadtverträglichkeit auseinandersetzen.

Hierunter fallen auch Untersuchungen hinsichtlich der Entwicklungen von Angeboten des Einzelhandels, die keine nachteiligen Auswirkungen für die anderen städtischen zentralen Versorgungslagen (bspw. des Stadtteilzentrum Geestemünde) aufweisen dürfen.

### **3.4 Belange des Immissionsschutzes**

Die Belange des Immissionsschutzes werden im weiteren Verfahren in die Begründung eingearbeitet.

### **3.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes**

Die Belange des Orts- und Landschaftsbildes werden im weiteren Verfahren in die Begründung eingearbeitet.

### **3.6 Umweltprüfung**

Im Hinblick auf den Regelungsinhalt des § 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB besteht eine prinzipielle Verpflichtung zu einer förmlichen Umweltprüfung (Umweltbericht) bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) vorgesehen. In der Anlage zum BauGB wird der Umweltbericht inhaltlich definiert. Damit wird den Belangen des Umweltschutzes fach- und sachgerecht Rechnung getragen.

Der Umweltbericht besteht regelhaft aus drei übergeordneten Bestandteilen. Die Einleitung besteht u.a. aus einer Kurzdarstellung des Inhalts, den Beschreibungen hinsichtlich der beabsichtigten Darstellungen (FNP) und Festsetzungen (B-Plan) sowie der Nennung der einschlägigen Fachgesetze und geltenden Fachplänen mit den dahinterstehenden Zielen und Maßnahmen.

Den Hauptteil des Umweltberichtes stellt die Beschreibung und Bewertung möglicher erheblicher Umweltauswirkungen dar. Zusammengefasst bedeutet dies, dass in einem ersten Schritt eine Bestandsaufnahme der vorhandenen umwelt- und naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen erfolgt. Neben der Darstellung zur Entwicklung der umwelt- und naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen bei Nicht-Durchführung der Planung wird in einem Schritt dargelegt, welche Auswirkungen auf Umwelt und Natur

bei Umsetzung der Planung zu erwarten sind. Hierbei sind ebenfalls Vermeidungsmöglichkeiten oder Planungsalternativen zu benennen.

Der dritte Teil des Umweltberichtes umfasst i.d.R. zusätzliche Angaben, die für das Planvorhaben zu berücksichtigen sind. Abschließen tut der Umweltbericht mit einer allgemein verständlichen Zusammenfassung.

Für das weitere Verfahren wird der Umweltbericht erstellt und in das hier betreffende Planverfahren eingearbeitet. Der Umweltbericht wird einen gesonderten Teil der Begründung darstellen.

### **3.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. § 13ff BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren bzw. auszugleichen oder zu ersetzen. Nach derzeitigem Erkenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass durch das geplante Vorhaben ein Eingriff im Sinne des Gesetzes vorbereitet wird, so dass entsprechende Maßnahmen notwendig werden.

Die Darstellungen eines FNP stellen i.d.R. keine Eingriffe in Natur und Landschaft dar. In Verbindung mit den Festsetzungen eines parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan schaffen sie jedoch die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft. Aus diesem Grunde ist eine der Planungsebene des Flächennutzungsplanes angemessene Vorklärung der Eingriffsregelung vorzunehmen und gem. §1a Abs. 3 Satz 1 BauGB der Ausgleich in geeigneter Weise darzustellen. Die Bestimmung der Größe des Eingriffs und eine daraus resultierende Festlegung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan). Die Eingriffsregelung wird im weiteren Verfahren abgearbeitet und die Ergebnisse werden in die Abwägung der Belange gem. § 1 Abs. 6 BauGB eingestellt.

Im Hinblick darauf, dass das Plangebiet bereits teilentwickelt ist und einen Bestandteil der gewachsenen Siedlungsstrukturen darstellt, wird zum aktuellen Zeitpunkt (Stand September 2022) nicht von substanziellen Eingriffen in Natur und Landschaft ausgegangen, so dass eine Kompensation als möglich angesehen wird.

## **4 Darstellungen der 23. FNP-Änderung**

### **4.1 Einleitung**

Die Überführung städtebaulichen Rahmenplanung, die als Grundlage für die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung politisch in der Bremerhavener Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde, wird durch die folgenden Darstellungen der 23. FNP-Änderung sichergestellt:

### **4.2 Gemischte Bauflächen**

Im Geltungsbereich der 23. FNP-Änderung werden drei gemischte Bauflächen dargestellt. Hierbei handelt es sich grundsätzlich um die Flächen, in denen Wohnraum sowie Raum für nicht wesentlich störendes Gewerbe und Dienstleistungen geschaffen wird.

#### **4.2.1 Werftquartier**

Die größten dargestellten gemischten Bauflächen umfassen die Külken-Halbinsel, die Bereiche östlich und westlich der Hallengärten, das Hafenerz nördlich des Schau-fensters Fischereihafen sowie die Flächen zwischen dem Werfthafen und der zu entwickelnden Grünfläche im Osten des Plangebietes. Innerhalb dieser Darstellung werden verschiedene Quartiere mit eigener Charakteristik entstehen. Diese werden sich allesamt durch einen Mix an Wohnungen, nicht wesentlich störendem Gewerbe und Dienstleistungen kennzeichnen. Die konkrete Entwicklung der einzelnen Quartiere erfolgt hierbei jedoch durch die verbindliche Bauleitplanung (Aufstellung von Bebauungsplänen).

#### **4.2.2 Westlich der Georgstraße**

Der Geltungsbereich der 23. FNP-Änderung beinhaltet im östlichen Bereich einen Teil des historisch gewachsenen Siedlungsgebietes des Stadtteils Geestemünde. Diese Bereiche, westlich der Georgstraße gelegen, sind durch verschiedene Nutzungsarten gekennzeichnet, die auch weiterhin Bestand haben sollen. Dementsprechend stellt die 23. FNP-Änderung in dem Bereich eine gemischte Baufläche dar.

### **4.2.3 Südlich des Fischereihafens I**

Südlich des Fischereihafens I wird eine in Ost-West-Richtung verlaufende gemischte Baufläche in der 23. FNP-Änderung dargestellt. Hierdurch werden einerseits die vorhandenen Nutzungen (Dienstleistungen, Gewerbe und Wohnen) gesichert, andererseits stellt die zukünftige gemischte Baufläche die Grundlage für eine behutsame (Weiter-)Entwicklung des Bestandes unter Beachtung der städtebaulichen Rahmenplanung dar.

## **4.3 Sonderbauflächen**

Im Geltungsbereich der 23. FNP-Änderung werden drei Sonderbauflächen dargestellt. Hierbei handelt es sich grundsätzlich um die Flächen, in denen Wohnraum, Raum für Kleingewerbe und Dienstleistungen sowie Einrichtungen für Forschung und Entwicklung geschaffen werden.

### **4.3.1 Zweckbestimmung „Einzelhandel/Freizeit“**

Die Halle südlich des Werfthafens als identitätsstiftender Ankerpunkt des Werftquartiers soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die städtebauliche Rahmenplanung sieht hierbei eine Nutzung als Lebensmittelmarkt und Kino mitsamt der Entwicklung von gastronomischen Angeboten vor. Eine gutachterliche Expertise hinsichtlich der Fragestellung, welche qualitative und quantitative Einzelhandelsversorgung für das Werftquartier notwendig ist, wird in das weitere Verfahren einfließen.

### **4.3.2 Zweckbestimmung „Touristische Einrichtung“**

Das Schaufenster Fischereihafen ist ein überregional bedeutsamer touristischer Schwerpunkt der Seestadt Bremerhaven und wird angesichts seiner Bedeutung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Touristische Einrichtung“ in der 23. FNP-Änderung dargestellt.

### **4.3.3 Zweckbestimmung „Forschung und Entwicklung“**

Im nördlichen Bereich des Plangebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zum Neubau des Alfred-Wegener-Institut (AWI) soll eine Außenstelle der Hochschule Bremerhaven entstehen („Campushub“) und damit das Forschungscluster im Werftquartier stärken.

Die Fläche des Campushubs wird daher in der 23. FNP-Änderung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Forschung und Entwicklung“ dargestellt.

## **4.4 Flächen für den Gemeinbedarf**

Im Geltungsbereich der 23. FNP-Änderung werden drei Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Hierbei handelt es sich grundsätzlich um die Flächen, in denen soziale, religiöse oder öffentliche Infrastrukturen geschaffen werden.

### **4.4.1 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kita Eilhornstraße)**

Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich die vorhandene Kita an der Eilhornstraße. Die Fläche der Kita wird daher als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ in der 23. FNP-Änderung dargestellt.

### **4.4.2 Schule (Bereich Hallengärten)**

Im Bereich der zukünftigen Hallengärten sollen sich nach der städtebaulichen Rahmenplanung verschiedene Einrichtungen und Nutzungen wiederfinden. Hierbei ist im nördlichen Teil der zukünftigen Hallengärten die Errichtung einer Schule nebst entsprechendem Schulhof und von Sportfeldern vorgesehen. Diese Flächen werden daher in der 23. FNP-Änderung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt.

### **4.4.3 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Bereich Hallengärten)**

Südlich angrenzend zur Schule im Bereich der zukünftigen Hallengärten (sh. vorheriges Kapitel 4.4.3) sollen nach der städtebaulichen Rahmenplanung eine Kita, ein Familien- und ein Jugendzentrum errichtet werden. Die Hallengärten sollen auch in Verbindung mit den späteren Nutzern der genannten Einrichtungen stehen. Die Fläche wird daher in der 23. FNP-Änderung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

#### **4.4.4 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Bereich Külken-Halbinsel)**

Im Norden des Plangebietes - auf der zukünftigen Külken-Halbinsel - ist südlich des zukünftigen Kulkengartens die Errichtung einer Kita vorgesehen. Die Fläche der zukünftigen Kita wird daher in der 23. FNP-Änderung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

#### **4.4.5 Öffentliche Verwaltung (Polizeirevier Geestemünde)**

Das nordwestlich zum Kreuzungspunkt Georgstraße/Nansenstraße gelegene Grundstück stellt den Standort für das neue Polizeirevier Geestemünde dar. Das noch zu errichtende Gebäude wird ebenfalls Dienstsitz der Landesbeauftragten für Datenschutz werden. Aufgrund dessen wird der hier betreffende Bereich in der 23. FNP-Änderung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ dargestellt. Auf das laufende Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 495 „Polizeirevier Geestemünde/Eingang Werftquartier“ wird hingewiesen.

#### **4.4.6 Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude (Moschee)**

Das Grundstück der Fatih Moschee IGMG und den darauf vorhandenen Gebäuden in der Georg-Seebeck-Straße 2 wird angesichts der vorherrschenden Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude“ in der 23. FNP-Änderung dargestellt.

### **4.5 Grünflächen**

Im Kapitel 1.4.2 wird die städtebauliche Rahmenplanung für die Grünraum- und Freiraumplanung beschrieben. Aufgrund der Maßstäblichkeit des FNPs kann die städtebauliche Rahmenplanung nicht in Gänze in die Planzeichnung zum FNP übertragen werden, insbesondere die zahlreichen kleinflächigen Grünstrukturen können nicht dargestellt werden. Aufgrund dessen beschränkt sich die 23. FNP-Änderung darauf, die großflächige und zusammenhängende Grünstruktur im Osten des Plangebietes sowie die (von Bebauung freizuhaltenen) Grünbausteine „Külken-Garten“ (gelegen auf der

Külken-Halbinsel), „Hafenpark“ (direkt nördlich angrenzend zum Becken des Fischereihafen I) und „Spielgarten“ (direkt südlich angrenzend zu den Hallengärten) als Grünflächen darzustellen.

## **4.6 Wasserflächen**

Im Kapitel 1.4.3 wird die städtebauliche Rahmenplanung für das Element „Wasser“ beschrieben. Dementsprechend werden der zukünftige „Forschungshafen“, der „Werfthafen“ sowie der Fischereihafen I in der 23. FNP-Änderung als Wasserflächen dargestellt. Der räumliche Umgriff der Darstellungen umfasst dabei im Wesentlichen die Konturen der bereits heute existierenden Hafenbecken. Ergänzend dazu werden im zukünftigen „Werfthafen“ die sportinfrastrukturellen Bereiche für die besonderen Wassersportaktivitäten sowie die beabsichtigten Schwimmbereiche durch die Planzeichen „Sportanlagen“ ergänzt. Abschließend wird der Kanal (Wasserzug) südlich der „Külken-Halbinsel“ als wichtiges städtebauliches Element ebenfalls als öffentliche Wasserfläche dargestellt.

## **4.7 Örtliche Hauptverkehrsstraße**

Die Trasse des zukünftigen Quartiersbusses wird in der 23. FNP-Änderung als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Es handelt sich dabei um die Strecke: Kreuzung Georgstraße/Max-Dietrich-Straße > „Quartiersstraße“ zur Werftbrücke > „Werftbrücke“ > Oststraße > Nansenstraße > Kreuzung Georgstraße/Nansenstraße.

## **4.8 Hinweis auf mögliche Altlasten**

In einem Flächennutzungsplan sollen gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB Flächen gekennzeichnet werden, *„deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind“*. Angesichts der Nutzung als hafengewirtschaftlicher Standort sind entsprechende Bodenbelastungen zu erwarten, so dass im weiteren Verfahren die entsprechenden Flächen ermittelt und dargestellt werden. Zum hier vorliegenden Vorentwurf wird daher vorab nur ein allgemeiner Hinweis hinsichtlich der Thematik vorgetragen.



## 5 Hinweis auf die verbindliche Bauleitplanung

Das entstehende Wertquartier wird räumlich konkretisiert im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch verschiedene in Aufstellung befindliche Bebauungspläne entwickelt werden. Auf Kapitel 1.2 sowie die Anlage 3 wird verwiesen.

## 6 Verfahrenshinweise

Der Beschluss zur 23. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes 2006 wurde am 26.11.2020 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 10.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist für den Zeitraum vom 19.09.2022 bis einschließlich 07.10.2022 datiert. Die Entwurfsunterlagen liegen unter Berücksichtigung der Pandemielage öffentlich im Technischen Rathaus (Fährstraße 20, 27568 Bremerhaven) aus und sind im Internet auf der Homepage des Stadtplanungsamtes einsehbar.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB ist für den Zeitraum vom 19.09.2022 bis einschließlich 07.10.2022 datiert.

### Abschließende Hinweise zum weiteren Verfahrensablauf:

*Im Anschluss an der erfolgten frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung werden die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und in die planerische Abwägung einbezogen. Das Ergebnis der Abwägung wird dem Bau- und Umweltausschuss zur Kenntnis vorgelegt. Parallel hierzu muss der Bau- und Umweltausschuss der weiteren Bearbeitung zustimmen und gleichzeitig die „öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB“ sowie die „Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB“ beschließen. Für die öffentliche Auslegung bzw. der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist durch das Stadtplanungsamt ein vollständig ausgearbeiteter Entwurf vorzubereiten.*

Gemäß § 5 Abs. 5 BauGB ausgearbeitet:

Bremerhaven, 15. September 2022

Im Auftrag

gez. Carolin Kountchev

Amtsleitung

# ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abkürzung	
Abb.	Abbildung
Bplan	Bebauungsplan
FNP	Flächennutzungsplan
LAPRO	Landschaftsprogramm
LSG	Landschaftsschutzgebiet

# RECHTSVERZEICHNIS

Rechtsnorm	
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist.
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.
PlanZV	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

# ABBILDUNGSVERZEICHNIS

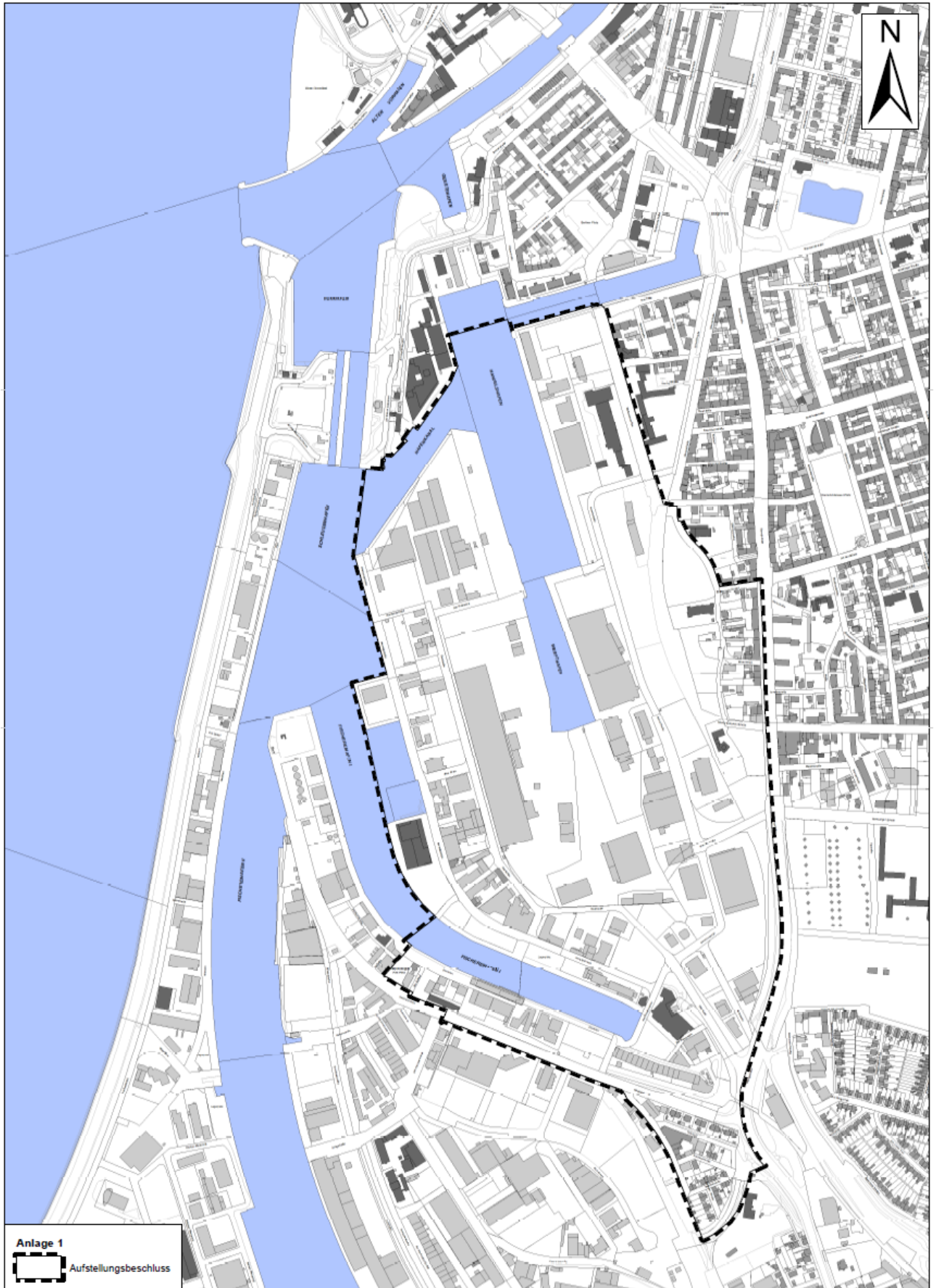
Abbildung 1: Geltungsbereich der 23. FNP-Änderung .....	4
Abbildung 2: Die drei Finger zu den städtebaulichen Grundprinzipien. ....	10

# TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Dargestellte Bauflächen im rechtskräftigen FNP.....	5
Tabelle 2: Flächendarstellungen in der 23. FNP-Änderung. ....	6
Tabelle 3: Dargestellte Einrichtungen für den Gemeinbedarf innerhalb der 23. FNP-Änderung...	7
Tabelle 4: Übersicht der lfd. Bplan-Verfahren. ....	8

# ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1: Geltungsbereich der 23. FNP-Änderung.....	29
Anlage 2: Städtebaulicher Rahmenplan des Wertquartiers. ....	30
Anlage 3: Übersicht Geltungsbereiche der Bebauungspläne .....	31

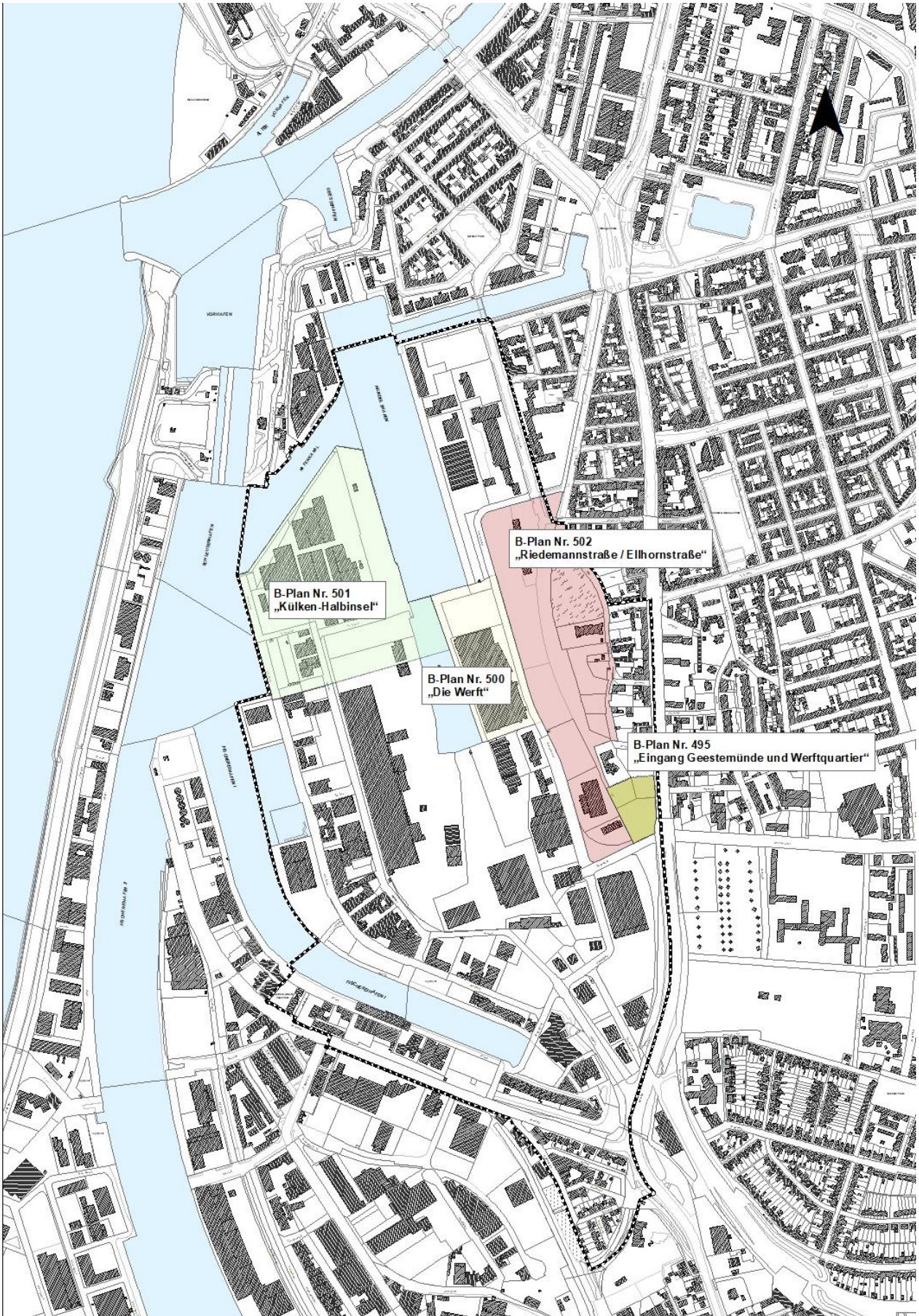


Anlage 1: Geltungsbereich der 23. FNP-Änderung.

**Rahmenplanung Wertquartier**  
Bremerhaven



**Anlage 2: Städtebaulicher Rahmenplan des Wertquartiers.**



Anlage 3: Übersicht Geltungsbereiche der Bebauungspläne