

STADT BREMERHAVEN

Stadtplanungsamt

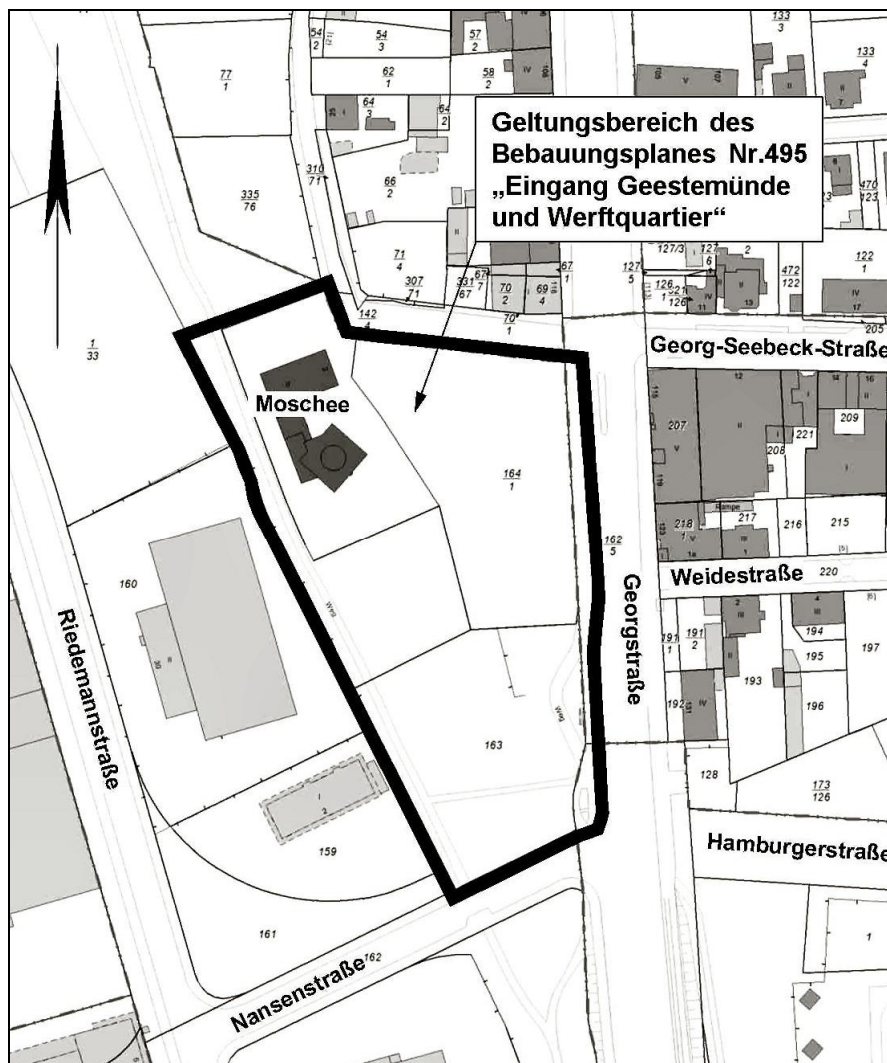
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum

Bebauungsplan Nr. 495

„Eingang Geestemünde und Werftquartier“

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Städtebauliche Neuordnung des Stadteingangs Geestemünde und zum Werftquartier sowie die Errichtung des neuen Polizeireviers Geestemünde



Frühzeitige öffentliche Unterrichtung / Erörterung
vom **13. Juli 2020** bis einschließlich **13. August 2020**

STADT BREMERHAVEN

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 1.6

➡ 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 <https://www.bremerhaven.de/de/verwaltungspolitik/stadtplanungsamt/aktuelle-verfahren.74918.html>

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 ñ 590 3220

1. Planungsanlass / -ziele

Die Eingangssituation von Geestemünde bietet seit Jahren keinen ansprechenden Anblick. Sie ist ungeordnet und fragmentarisch. In den vergangenen Jahren wurde die Brandruine im nördlichen Bereich des Plangebietes zur Georgstraße abgerissen, das südlich positionierte Wohngebäude ebenfalls. Schon vor dem Brand war die Situation des Gebäudes als desolat anzusehen. Das Gebäude wies einen erheblichen Sanierungsbedarf auf und bot lange Zeit keinen einladenden Eingang in den Stadtteil Geestemünde. Mit der daneben befindlichen freien Fläche bietet sich nunmehr die Chance, eine städtebauliche Neuordnung des Stadteingangs Geestemünde und zum Werftquartier vorzunehmen sowie gleichzeitig die Errichtung eines neuen Polizeireviers für Geestemünde umzusetzen.

Das städtebauliche Ziel dieses Bauleitplanverfahrens liegt in der Innenentwicklung durch Nachverdichtung im bebauten Siedlungszusammenhang zum Zweck einer Neuordnung der Stadteingänge sowie der Errichtung des neuen Polizeireviers. Das Plangebiet weist eine Größe von rd. 1,5 ha auf. Die verkehrliche und leitungsgebundene Erschließung des Plangebietes besteht über die direkte Anbindung an die Georg-Seebeck-Straße, Georgstraße und an die Nansenstraße.

Aufgrund der exponierten Lage sowie der bisherigen Unternutzung des Grundstückes stellt sich dieses als geeignet dar, mittels baulicher Nachverdichtung und damit einhergehender Neuordnung eine städtebaulich geeignete Eingangssituation für den Stadtteil Geestemünde und das Werftquartier in Verbindung mit der Errichtung eines neuen Polizeireviers umzusetzen.

Das bestehende Polizeirevier Geestemündes befindet sich in einem denkmalgeschützten Gebäude in der Klußmannstraße. Diese Räumlichkeiten weisen keine ausreichende barrierefreie Zugänglichkeit auf. Auch bieten sie aufgrund von Platzmangel und nicht mehr zeitgemäßer Funktionalität längerfristig keinen geeigneten Standort für das Revier. Mit einem Neubau können die erforderlichen Räume und Raumkonstellationen bedarfsgerecht und den aktuellen Standards entsprechend geschaffen werden. Gleichzeitig kann durch einen Neubau ein geeigneter Eingangsbereich mit ausreichend Platz und Aufenthaltsqualität initiiert werden.

Im gleichen Zuge liefert die Fläche des Geltungsbereiches die Möglichkeit, für das zu entwickelnde Werftquartier (vgl. nachfolgende Abb. 1) eine ansprechende Eingangssituation zu realisieren. Ende 2019 wurde zur Entwicklung eines Rahmenplanes ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit sechs nationalen und internationalen Büros eingeleitet. Nach der 1. Jurysitzung im März 2020 wurden drei Büros ausgewählt, die aktuell die 2. Phase des Wettbewerbs bearbeiten. Der Wettbewerb wird voraussichtlich im September abgeschlossen. Auf Grundlage der Ergebnisse soll ein städtebaulicher Rahmenplan für das Gebiet definiert und die Bauleitplanung eingeleitet werden.

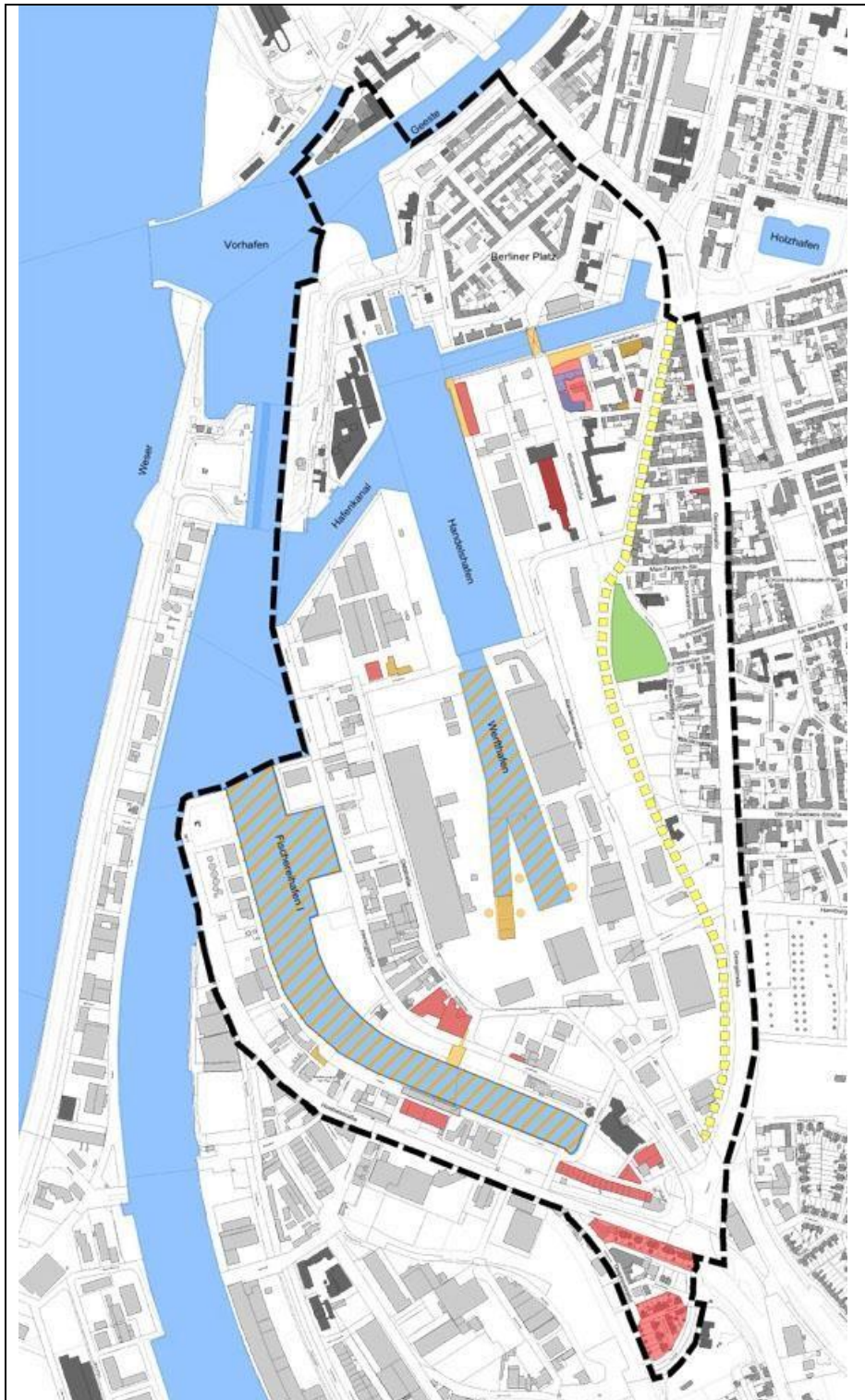


Abb. 1: Entwicklungsgebiet Werftquartier

Das vorliegende Plangebiet wird unabhängig vom Wettbewerb Werftquartier betrachtet und den teilnehmenden Büros mit seinen Zielsetzungen vorgegeben. Hintergrund ist die zeitnah geplante Umsetzung des neuen Polizeireviers. Zudem soll im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung der Eckbereich Georg-Seebeck-Straße / Georgstraße wieder bebaut werden. Im Zuge dessen sind sowohl gewerbliche Nutzungen wie auch Wohnnutzungen in Kombination vorgesehen.

Ferner ist das Areal der Moschee in den Geltungsbereich involviert, um perspektivisch eine gestalterische Aufwertung der Einfriedung und der Freiflächen zu initiieren.

Zur **Umsetzung der Planungsziele** hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bremerhaven in ihrer Sitzung am 06.02.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes 495 **Eingang Geestemünde und Werftquartier** gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht geworden.

2. Planverfahren

Entsprechend der auf eine Nachverdichtung abzielenden Planung und seiner siedlungsintegrierten Lage wird der vorliegende Bebauungsplan Nr. 495 **Eingang Geestemünde und Werftquartier** als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die im Plangebiet zulässige Grundfläche liegt deutlich unter der gemäß § 13a BauGB maximal zulässigen Höchstgrenze von 20.000 m². Zudem wird mit dem Bebauungsplan kein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB.

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 und zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Es sind somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Gleichwohl sind grünplanerische und artenschutzrechtliche Belange in der Planung zu berücksichtigen (vgl. Pkt. 5 Planung **n** Abs. Natur und Landschaft).

3. Standortcharakteristik / Städtebauliche Situation

Das rd. 1,5 ha große Plangebiet liegt am südlichen Rand von Geestemünde, direkt westlich der Georgstraße. Die stark frequentierte Straße fungiert als innerstädtische Haupteinfahrstraße und zentrale Nord- / Südverbindung der Stadt Bremerhaven. Ihr Straßenraum ist ungegliedert sowie kahl und klar erkennbar auf die Belange des motorisierten Verkehrs ausgerichtet. Damit bildet die Georgstraße eine deutliche Barriere innerhalb des Stadtteils mit der Folge nur weniger und unattraktiver Quermöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer.

Die Nansenstraße bildet die südliche Grenze. Sie erschließt den nördlichen Fischereihafen. Am westlichen Rand schließt das Gebiet mit einem Rad- / Fußweg ab. Direkt im Anschluss beginnen die gewerblichen Nutzungen zur Riedemannstraße. Zudem befindet sich hier ein Fast Food-Restaurant. Im nord- / westlichen Bereich befindet sich eine Moschee inklusive dem dazugehörigen Gelände. Das Plangebiet schließt im nördlichen Bereich mit dem Moscheegelände sowie mit der Georg-Seebeck-Straße ab.

Der am westlichen Rand verlaufende Rad- und Fußweg bildet die zentrale Nord- / Südachse und bietet nach vollständigem Ausbau eine Anbindung vom Gewerbestandort Bohmsiel über die zentralen und touristisch genutzten Plätze des Fischereihafens (Schaufenster Fischereihafen und Forum Fischbahnhof) bis zur Innenstadt Bremerhavens. Diese Verbindung folgt mit dem Projektnamen **Fahr(G)Rad** dem Förderaufruf für modellhafte investive Projekte zum Klimaschutz durch Stärkung des Radverkehrs im Rahmen der **Nationalen Klimaschutzinitiative** des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit. Durch den Bundeswettbewerb **Klimaschutz durch Radverkehr** hat die Stadt Bremerhaven die Förderung zum Ausbau des Radweges erhalten.

Seit Abriss der Brandruine Georg-Seebeck-Str. 120 / 122 bzw. Georg-Seebeck-Str. 8 und des angrenzenden Gebäudes an der Georgstraße bildet die Moschee das einzige Gebäude im Plangebiet. Das Plangebiet ist größtenteils eingezäunt. Mit Ausnahme des nordwestlichen Grundstücksbereichs, wo die Moschee platziert ist, stellt sich das Areal als Freifläche mit z.T.

ortbildprägendem Baumbestand dar. Im südlichen Abschnitt ist der Gehölzbestand flächenartig ausgebildet und fungiert als Abstandsgrün zwischen Georgstraße und westlich verlaufendem Geh- und Radweg bzw. Gewerbeareal.

Im südöstlichen Eckbereich unmittelbar an der Georgstraße befindet sich eine Bushaltestelle. Von hier aus werden zahlreiche Nord-Süd-Verbindungen bedient, insbesondere das nahegelegene Stadtteilzentrum an der Grashoffstraße / Konrad-Adenauer-Platz bzw. Georgstraße (1 Haltestelle entfernt) sowie der Hauptbahnhof (3 Haltestellen östlich gelegen). Dies verdeutlicht zugleich die zentrale Lage des Plangebietes mit rd. 300 m Distanz zum Stadtteilzentrum Geestemünde und ca. 800 m Entfernung zum Hauptbahnhof. Zugleich bildet es das Scharnier zwischen Geestemünde und geplantem Werftquartier. Es ist der zentrale Eingangsbereich aus Richtung Osten.

Zusammen mit der östlich gelegenen Hamburger Straße, die aus einer großzügig bemessenen, unbefestigten Wegetrasse besteht, und der nördlich folgenden, wenig ansprechenden östlichen Straßenrandbebauung der Georgstraße zeigt sich eine diffuse, ungestaltete Eingangssituation. Mangels strukturgebender Raumkanten und fehlender Gliederungselemente fehlt dem südlichen Stadteingang nach Geestemünde jegliche Kontur und Attraktivität. Er ist ungeordnet und nicht erkennbar. Die städtebauliche Situation bedarf daher einer Neuordnung und Aufwertung.

4. Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 stellt den Planbereich als Gemischte Baufläche und die Georgstraße als Hauptverkehrsstraße dar. Lediglich ein kleiner Teilbereich südlich zur Nansenstraße wird als gewerbliche Baufläche dargestellt. Dies entspricht weitgehend dem vorherigen Bestand und der Erschließungssituation sowie dem Entwicklungsziel, den Eingangsbereich mit dem Polizeirevier, Büroflächen, nicht störendem Gewerbe sowie Wohnen zu reaktivieren. Insofern ist der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Bebauungsplan

Für das vorliegende Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 425 ~~Als~~ Südliche Georgstraße rechtskräftig seit dem 10.02.2009 (vgl. nachfolgende Abbildung 2). Es setzt die Fläche der Moschee als Gemeinbedarfsfläche fest und begrenzt die Höhe der baulichen Anlagen. Dabei darf das Hauptgebäude eine maximale Höhe von 15,00 m und das Minarett eine maximale Höhe von 20,00 m nicht überschreiten. Weiterhin ist zur Versorgung der Gemeindeglieder mit Nahrungsmitteln und Dienstleistungen eine Verkaufsfläche von max. 100 m² zulässig.

Der Bebauungsplan Nr. 425 umfasst das gesamte vorliegende Plangebiet und nimmt weiterhin Teilbereiche der Nansenstraße, der Georgstraße sowie der Hamburger Straße mit auf. Für dieses Areal (vgl. Abbildung 2, S. 7) werden alle Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft gesetzt. Somit gilt für diese Bereiche ñ ausgenommen das Grundstück der Moschee ñ die Regelung nach § 34 BauGB, d.h. die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile wird hier auf der Grundlage des Einfügegebots beurteilt.

In diesem Rahmen kann die vorgesehene städtebauliche Neuordnung des Stadteingangs Geestemünde und zum Werftquartier nicht adäquat umgesetzt werden. Aufgrund dessen bedarf es einer Neuaufstellung eines Bebauungsplanes. Einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 06.02.2020 gefasst.

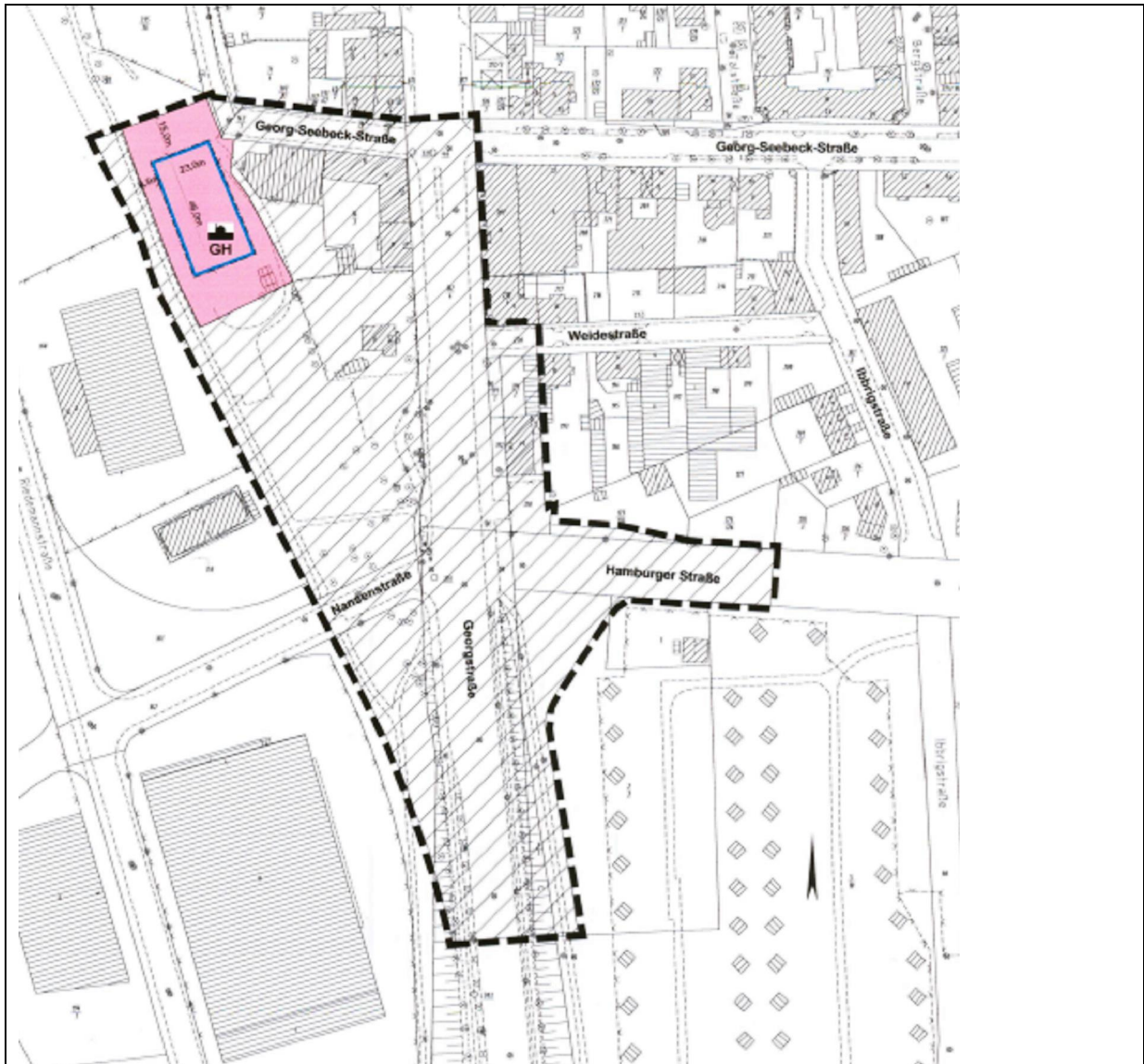


Abb. 2: Bebauungsplan Nr. 425 Südliche Georgstraße

5. Planung

Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Neuordnung des Stadteingangs Geestemünde und zum Werftquartier (Fischereihafen) sowie die Errichtung des neuen Polizeireviers Geestemünde bildet einen wichtigen Baustein für beide Stadtteile. Das Polizeirevier soll dabei in den unteren Geschossen eines Gebäudekomplexes zur Nansenstraße / Georgstraße untergebracht werden. Die Raumkanten zu beiden Straßen werden aufgenommen, die Kubatur rückt an der Ecke Nansenstraße / Georgstraße für einen repräsentativen Stadtplatz deutlich nach hinten. Für die spürbare Wirkung des Komplexes als Eingangsbereich ist der Komplex Richtung Gewerbegebiet / Fischereihafen VI-geschossig vorgesehen, das anschließende Gebäude zur Georgstraße V-geschossig. Zur besseren Organisation des Polizeireviers wird das Gebäude im hinteren Bereich durch einen II-geschossigen Bereich ergänzt (vgl. Abbildung 4, S. 9). Oberhalb des Polizeireviers ist eine Büronutzung vorgesehen.

Der nördlich geplante Gebäudekomplex soll im Bereich des Erdgeschosses mit nicht störendem Gewerbe / Handel gefüllt werden, die darüber liegenden Geschosse mit Wohnen. Auch diese Kubatur fügt sich im städtebaulichen Entwurf den Raumkanten der Georgstraße und der Georg-Seebeck-Straße an und ist insgesamt V-geschossig konzipiert. Der bestehende

nord-/ südlich verlaufende Rad- und Fußweg bleibt erhalten und wird durch eine Ost-/ West-Verbindung zwischen den beiden Gebäudekomplexen sinnvoll ergänzt. Hier ist ausreichend Raum zwischen den beiden Gebäuden an der Georgstraße vorgesehen mit der Folge einer großzügigen Sicht- und Grünachse zwischen den Baukörpern und Verbindung zur östlich gelegenen Weidestraße. Die starke Wirkung zu den Raumkanten der bestehenden Hauptverkehrsstraße wird durch die erforderlichen Zufahrten, Zugänge und Parkbereiche im dahinterliegenden Bereich ergänzt.

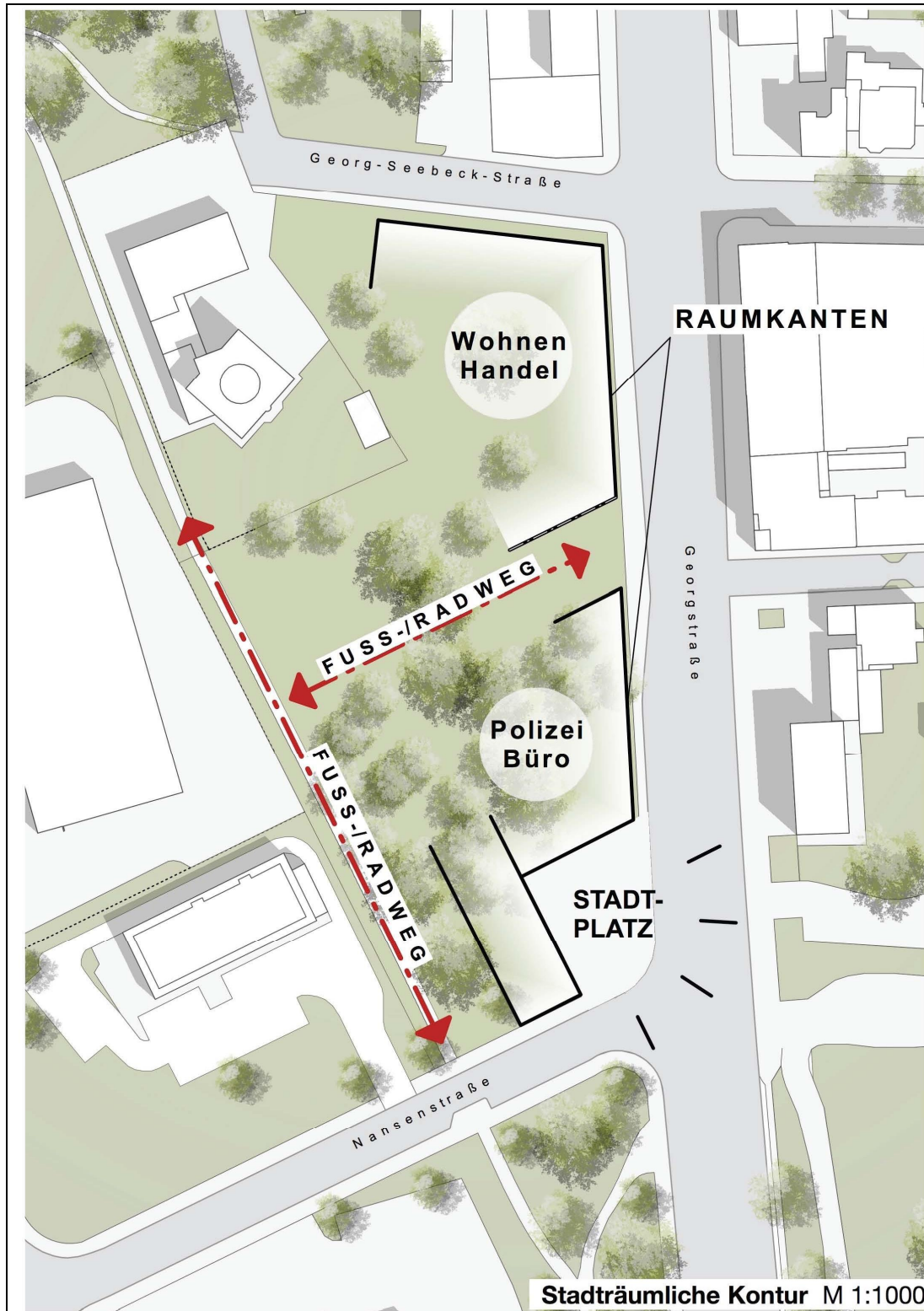


Abb. 3: Stadträumliche Kontur, Büro BLK 2 - Böge Lindner K 2 Architekten

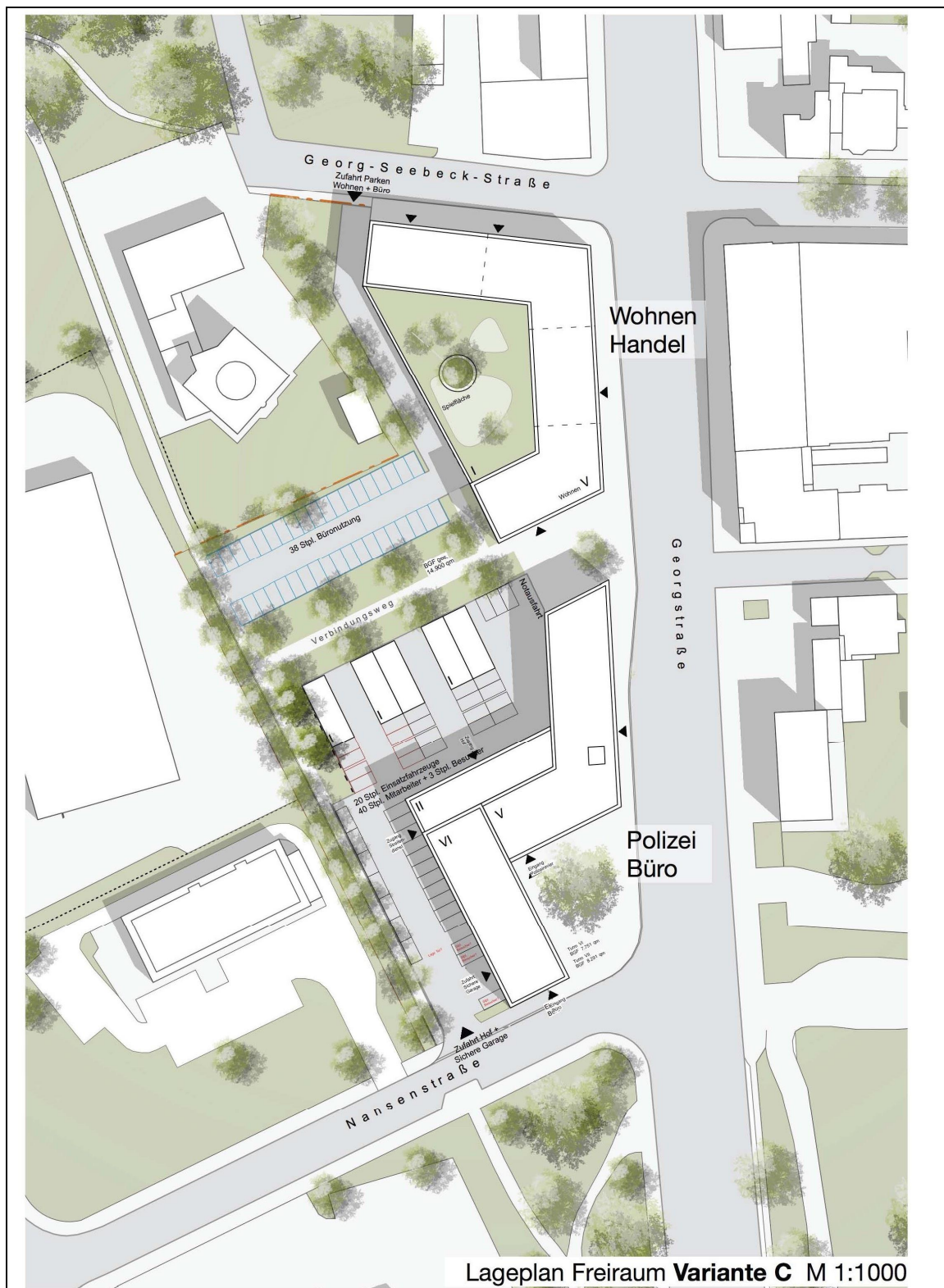


Abb. 4: Lageplan Freiraum, Büro BLK 2 - Böge Lindner K 2 Architekten

Mit der skizzierten stadträumlichen Kontur und Platzbildung entsteht ein markanter und repräsentativer Stadteingang, der einladend wirkt und Aufenthaltsqualität bietet. Zudem bildet er den Auftakt der geschlossenen Straßenrandbebauung entlang der Georgstraße, die am Elbinger Platz endet, in einem Bereich, der mittels Öffnung zum Wasser bereits eine teilweise Aufwertung erfahren hat.

Entsprechend der zentralen Lage des Plangebietes und guten Anbindung an den ÖPNV soll nur ein Teil der erforderlichen Stellplätze im Plangebiet hergestellt werden. Essentiell sind die

zugeordneten Parkplätze und Nebenanlagen zum Polizeirevier, die gebäudenah direkt nördlich angeordnet und abgegrenzt werden. Für die Büronutzung ist ein Stellplatzbereich zwischen Moscheegrundstück und mittig verlaufendem Verbindungsweg konzipiert. Für den nördlichen Gebäudekomplex werden im Erdgeschoss und hofseitig Stellplätze vorgesehen. Grundsätzlich ist beabsichtigt, einen Teil der Stellplatzbedarfe über ein Mobilitätskonzept zu regeln, das sowohl ein CarSharing- als auch E-Bikes-Angebot beinhalten soll.

In gleicher Weise ist erkennbar, dass aufgrund der beabsichtigten Nachverdichtung und städtebaulichen Neuordnung nur ein Teil des prägnanten Baumbestandes erhalten werden kann. Aus diesem Grund sollen standortnah adäquate Nachpflanzungen in Verbindung mit der Neuanlage / Aufwertung von Grünstrukturen erfolgen.

Mit der Position der neuen Polizeiwache an diesem Standort gehen Knotenpunktanpassungen im Bereich Nansenstraße / Georgstraße einher. Anders als gegenwärtig ist künftig ein Linksabbieger von der Nansenstraße auf die Georgstraße erforderlich.



Abb. 5: Perspektive Georgstraße - Nansenstraße, Büro BLK 2 - Böge Lindner K 2 Architekten

Beabsichtigte Festsetzungen

Das vorliegende Gebiet wird als urbanes Gebiet festgesetzt. Die bereits bestehende Festsetzung des Grundstücks der Moschee als Gemeinbedarfsfläche sowie die weiteren damit verbundenen Festsetzungen der Gebäudehöhe etc. sollen bestehen bleiben. Gestalterische Regelungen zur Einfriedung und zu den Freiflächen sollen aufgenommen werden.

Natur und Landschaft

In den Bebauungsplan sollen ebenso Festsetzungen, die landschaftsplanerische bzw. umweltplanerische Aspekte berücksichtigen, aufgenommen werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe, im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig und erfolgt.

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

- Begrenzung der zulässigen Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß,
- Nutzung bestehender Erschließungsanlagen und Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche,
- Schutz des erhaltenswerten Baumbestandes bzw. bei Beseitigung adäquate Nachpflanzungen möglichst standortnah,
- Neupflanzung von kronenbildenden Laubbäumen und Hecken, insbesondere als Grundstückseinfriedung und im Bereich der Stellplatzanlagen sowie
- Schaffung von Grünflächen.

6. Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen der Planung werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens untersucht. Insbesondere werden die Auswirkungen der durch das Plangebiet neu erzeugten Kfz-Verkehre auf die bestehenden Knotenpunkte an der Georgstraße geprüft.

Auch die Auswirkungen der Planung im Hinblick auf immissionsschutzrechtliche Belange werden im Weiteren geprüft. In gleicher Weise werden artenschutzrechtliche Belange und der standortnahe Ersatz von Laubbäumen ermittelt und bewertet.

7. Hinweise

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 495 ~~A~~Eingang Geestemünde und Werftquartier ist Bestandteil des Stadtumbaugebietes Nr. 3 Geestemünde.

Aufgestellt und bearbeitet:

Bremerhaven, 10. Juli 2020

Stadtplanungsamt ñ Abteilung Bebauungsplanung und Städtebauförderung ñ
Frau Neiden