

<b>Vorlage Nr. II 15/2021 - 2</b>		
für die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses		
Beratung in öffentlicher Sitzung:	<b>Ja</b>	Anzahl Anlagen: 5

## **Bebauungsplan Nr. 495 „Eingang Geestemünde und Werftquartier“ Auslegungsbeschluss**

### **A Problem**

Die südliche Eingangssituation nach Geestemünde bietet seit Jahren keinen ansprechenden Anblick. Sie ist ungeordnet und fragmentarisch. In den vergangenen Jahren wurde die Brandruine an der Ecke Georgstraße / Georg-Seebeck-Straße abgerissen, das südlich positionierte Wohngebäude ebenfalls. Schon vor dem Brand war die Situation des Gebäudes desolat. 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 südlichen 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 Wiedernutzbarmachung einer Teilfläche im bebauten Siedlungszusammenhang zum Zweck der Neuordnung der Stadteingänge sowie der Errichtung eines neuen Polizeireviers mit gebäudeintegrierter Verwaltungseinrichtung (Landesdatenschutzbeauftragte).

Aufgrund der exponierten und verkehrsgünstigen Lage, der Verfügbarkeit und Größe des Grundstücks stellt sich dieses als geeignet dar, mittels Wiedernutzbarmachung und damit einhergehender Neuordnung eine städtebaulich geeignete Eingangssituation für den Stadtteil Geestemünde und das Werftquartier durch die Errichtung eines neuen Polizeireviers umzusetzen.

Mit dem Neubau kann den Bedarfen der Polizei nach einer zeitgemäßen und den aktuellen Standards entsprechenden Einrichtung adäquat Rechnung getragen werden. Das bisherige denkmalgeschützte Gebäude an der Klußmannstraße wird diesen Ansprüchen schon seit längerem nicht mehr gerecht. Gleichzeitig kann mit einem Neubau ein geeigneter Eingangsbereich mit ausreichend Platz und Aufenthaltsqualität initiiert werden.

Im gleichen Zuge liefert die Fläche die Möglichkeit, für das zu entwickelnde Werftquartier eine ansprechende Eingangssituation zu realisieren. Hier am Knotenpunkt Nansenstraße / Georgstraße findet sich der Haupteingangsbereich zum neuen Stadtquartier.

### **B Lösung**

Zur Umsetzung dieser Planungsziele hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bremerhaven in ihrer Sitzung am 06. Februar 2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 495 „Eingang Geestemünde und Werftquartier“ beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 13. Juli 2020 bis einschließlich 13. August 2020 durchgeführt und damit der interessierten Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren, die Planung zu erörtern und sich zu äußern. Im Zuge dieser Beteiligung ist lediglich eine Stellungnahme des NABU eingegangen. Zu der Stellungnahme wurde eine sachgerechte Abwägung getroffen (vgl. Anlage 3).

Aufgrund der unvermeidbaren Beseitigung einer 0,4 ha großen Waldfläche und zur sachgerechten Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die erforderlichen Bestandserfassungen an ein geeignetes Fachbüro vergeben. Ein Antrag auf Waldumwandlung ist in Vorbereitung und ebenfalls im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde vorabgestimmt. Hierfür wurde ein fachlich qualifiziertes Büro beauftragt, das gleichermaßen die Ersatzaufforstung hinsichtlich Umfang, Lage und Qualität bewertet und in Abstimmung mit Umweltschutz- und Stadtplanungsamt fixiert. Eine erste standortnahe Ersatzfläche ist bereits untersucht und als geeignet angesehen worden. Weitere Maßnahmen sind in Vorbereitung.

Aufgrund des politischen Wunsches, sich im Rahmen dieser Planung auf das Polizeirevier sowie die im letzten Oberschoss integrierte Verwaltungseinrichtung (LfDI) zu konzentrieren, wird das Plangebiet auf die südliche Fläche reduziert. Insofern wird der Geltungsbereich entsprechend angepasst und umfasst im Zuge der weiteren Planung lediglich das Areal südlich der Moschee bis zur Georgstraße. Dies hat Folgen für die städtebauliche Planung. Das Konzept wurde entsprechend angepasst (vgl. Anlagen 4 und 5). Damit ist der nördliche Bereich nicht mehr Gegenstand dieser Bauleitplanung.

Es wird empfohlen, das neue städtebauliche Konzept mit dem reduzierten Geltungsbereich (Anlagen 4 und 5) als Grundlage des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 495 „Eingang Geestemünde und Werftquartier“ sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Parallelverfahren mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

**Die für das Bauvorhaben notwendigen Rodungs- und Fällarbeiten sind bis Ende Februar 2022 abzuschließen. Die erforderlichen Ersatzpflanzungen sollen im Frühjahr 2022 starten und bis spätestens Ende 2022 zum Abschluss kommen.**

## **C Alternativen**

Keine

## **D Auswirkungen des Beschlussvorschlags**

- Die Bau- und Erschließungskosten übernimmt der Vorhabenträger.
- Personalwirtschaftliche Auswirkungen bestehen nicht.
- Für eine Gleichstellungsrelevanz gibt es keine Anhaltspunkte.
- Mit der Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Fläche für eine essenzielle städtische Einrichtung wird ein exponiertes und verkehrsgünstig gelegenes Areal einer städtebaulichen Neuordnung zugeführt. Das Gebäude und die Nebenanlagen sind so positioniert, dass möglichst viel schützenswerter Baumbestand erhalten werden kann. Für die Beseitigung des Waldes wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine sachgerechte und standortnahe Ersatzaufforstung im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes fixiert.
- Eine besondere Betroffenheit ausländischer Mitbürgerinnen und Mitbürger liegt nicht vor.
- Durch das geplante barrierefreie Gebäude wird auch den besonderen Belangen der Menschen mit Behinderung Rechnung getragen.
- Sportliche Belange sind nicht betroffen.
- Die Beteiligung der Stadtteilkonferenz erfolgt im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung.

### **E Beteiligung / Abstimmung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung ist im Zuge des Verfahrens adäquat erfolgt. Die Stadtteilkonferenz Geestemünde wurde entsprechend beteiligt.

### **F Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem BremIFG**

Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung in der Nordseezeitung, Einstellung des Planentwurfs mit Begründung im Internet.

### **G Beschlussvorschlag**

- 1) Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Änderung des Geltungsbereiches entsprechend der Anlage 4 zu.
- 2) Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme zum Vorentwurf (Planungsvorschlag) – vgl. Anlagen 1 und 2 - im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beschlussempfehlung zur Kenntnis.
- 3) Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem vorliegenden neuen städtebaulichen Konzept als Grundlage des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 495 „Eingang Geestemünde und Werftquartier“ zu und beschließt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Parallelverfahren mit der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

gez.

Neuhoff  
Bürgermeister

Anlage 1: Planungskonzept (Vorentwurf)

Anlage 2: Kurzbegründung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Vorentwurf)

Anlage 3: Abwägung zu der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahme

Anlage 4: Neues städtebauliches Konzept mit reduziertem Geltungsbereich, August 2021

Anlage 5: Neue städtebauliche Rahmenplanung (Volumenstudie), September 2021