

# STADT BREMERHAVEN

Stadtplanungsamt

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

## Kurzbegründung zum Bebauungsplan Nr. 500 „Die Werft“

Verfahrensstand: Vorentwurf, September 2022



### Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Städtebauliche Neuordnung eines Teils der ehemaligen Schichau-Seebeck-Werft als 1. Abschnitt des geplanten Werftquartiers

Frühzeitige öffentliche Unterrichtung / Erörterung  
vom **19. September 2022** bis einschließlich **07. Oktober 2022** und

# 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.“*

- ➔ 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

Ihre Ansprechpartnerin:  
Frau Kountchev, Tel: 0471 — 590 3220  
Amtsleiterin

## **1. Planungsanlass / -ziele**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtentwicklungsgebietes „Werftquartier“, welches ein gemeinsames Projekt der Stadt Bremerhaven und des Landes Bremen darstellt. Aufgrund von Nutzungsaufgaben, und hier vor allem der Schichau-Seebeck-Werft war es sinnvoll und geboten, für den gesamten Bereich des Stadtentwicklungsgebietes neue städtebauliche Ziele zu formulieren. Als Ergebnis eines zweistufigen städtebaulichen Wettbewerbes wurde im September 2020 ein Entwurf beschlossen. Die Fortschreibung dieses städtebaulichen Rahmenplanes (Endfassung, März 2022) wurde im Juli 2022 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und dient nun als Grundlage für die weitere Planung. Dazu ist es notwendig, den Flächennutzungsplan zu ändern und Bebauungspläne aufzustellen.

Der vorliegende Bebauungsplan soll für das Areal zwischen Werfthafen und unter Einbeziehung von Teilbereichen der Riedemannstraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um Teile der zentralen ehemaligen Ausrüstungswerkstatt der Schichau-Seebeck-Werft zu erhalten, ihre bauliche Ausnutzung (Geschossigkeit) zu erhöhen und nachhaltig zu modernisieren. Auf den nördlich an den Gebäudebestand angrenzenden Freiflächen soll eine Ergänzung mit Neubauten erfolgen. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, ein modernes, lebendiges Stadtquartier zu schaffen, sollen verschiedene Nutzungsmöglichkeiten geschaffen und daher ein Urbanes Gebiet entwickelt werden. Nachhaltigkeit, eine zukunftsgewandte Mobilität und Klimaschutz sind integraler Bestandteil der Entwicklung des Werftquartiers und werden insofern in der weiteren Planung angemessen zu berücksichtigen sein.

Als zentrale Verbindungs- und Sichtachse zwischen Geestemünde und dem Fischereihafen I ist vorgesehen zwischen Bestand und geplanten Gebäuden eine Straßenverkehrsfläche festzusetzen, die mittels einer Brücke den Anschluss zwischen Riedemannstraße und den noch zu entwickelnden Stadtquartieren westlich des Werfthafens herstellt.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bremerhaven in ihrer Sitzung am 26.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 500 „Die Werft“ beschlossen.

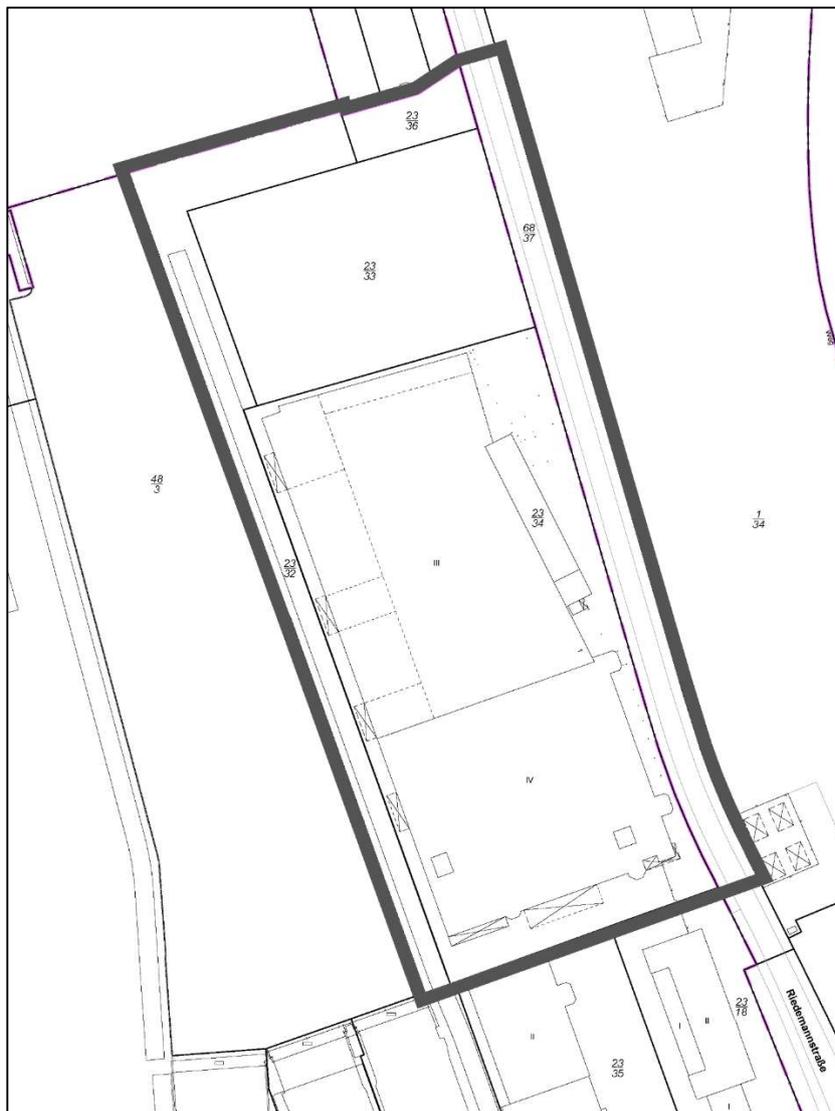
## **2. Standortcharakteristik / Städtebauliche Situation**

Das rd. 3,5 ha große Plangebiet liegt am westlichen Rand des Stadtteils Geestemünde direkt östlich des Werfthafens. Konkret handelt es sich um den überwiegend bebauten Teil des Lager- und Ausrüstungsbereiches der ehemaligen Schichau-Seebeck-Werft und den Teilbereich der östlich verlaufenden Riedemannstraße. Im Osten wird das Plangebiet begrenzt durch Brachflächen, die an die Riedemannstraße anschließen, und im Westen durch das ehemalige Werftbecken, zu dem parallel – innerhalb des Plangebietes – Schienen einer Kran Bahn verlaufen. Nach Nordosten und Süden schließen sich aktuell weitere gewerblich genutzte Bereiche an.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 68/37 (teilweise), 23/36, 23/33, 23/32 und 23/34 der Flur 12, Gemarkung Geestemünde. Aufgrund der vormaligen Werftnutzung ist das Plangebiet weitgehend mit großvolumigem Gebäudebestand bebaut und auch die nörd- und z.T. westlich vorhandenen Freiflächen sind fast vollständig versiegelt. Begrünte Freiflächen sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist über die für Schwerlastverkehr ausgebaute Riedemannstraße erschlossen, die im Süden in die Nansenstraße mündet. Die Nansenstraße schließt an ihrem östlichen Ende direkt an die örtliche Hauptverkehrsstraße Georgstraße an., die Geestemünde mit Wulsdorf verbindet und hier direkt zur BAB A27 führt.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus dem nachfolgenden Plan ersichtlich.



**Abb. 1:** Abgrenzung Geltungsbereich

### **3. Planungsrechtliche Situation**

#### **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) 2006 stellt das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche dar. Auch die angrenzenden Flächen sind mit dieser Darstellung versehen, lediglich das westlich angrenzende ehemalige Wertbecken ist als Wasserfläche dargestellt.

Die vorgesehene Festsetzung eines Urbanen Gebietes weicht damit von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab.

Um dem Entwicklungsgebot gerecht zu werden, bedarf es daher einer Änderung des Flächennutzungsplanes, die parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt wird (23. Flächennutzungsplanänderung).

#### **Bebauungsplan**

Für den Geltungsbereich besteht kein Bebauungsplan.

## 4. Planung

### Städtebauliches Konzept

Das Urbane Gebiet (MU) soll nach den Vorgaben der Stadtverordnetenversammlung (Beschluss vom 05.07.2022) entwickelt werden. Grundlage bildet die beschlossene städtebauliche Rahmenplanung des Stadtentwicklungsgebietes Werftquartier (Endfassung, März 2022; vgl. Anlage). Diese sieht die Integration von Wasser- und Grünflächen unter Wahrung und z.T. adäquater Adaption sowie Nachnutzung von stadtbildprägendem baulichem Bestand vor. Neben wohn- und nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen sollen auch Schulen und Kitas, kulturelle Nutzungen, ggf. kleinere Einkaufsmöglichkeiten sowie Flächen für Freizeitaktivitäten geschaffen werden.

Entsprechend diesen Vorgaben ist für das großvolumige Gebäude der ehemaligen Ausrüstungswerkstatt ein Nutzungsmix vorgesehen, der sich auf die Gebäudebereiche wie folgt verteilen soll:

Wasserseite sowie Südseite im Erdgeschoss:	Handel, Büro / Dienstleistung, Gewerbe, Restaurant / Gastronomie, Haustechnik, Ver- und Entsorgung, Fahrradparkplatz
Wasserseite sowie Südseite im 1. OG:	Büro / Dienstleistung, Gewerbe, Ver- und Entsorgung
Wasserseite sowie Süd- und Nordseite im / ab dem 2. OG:	Wohnen
Weitere Erdgeschossflächen:	Handel, Gewerbe, Büro / Dienstleistung, Kunst / Ausstellungen, Veranstaltungen, Haustechnik, Ver- und Entsorgung, Parkgarage
Innenhofbereich 1. bis 2. OG:	Parkgarage
Innenhofbereich im / ab dem 3. OG:	Wohnen, Ver- und Entsorgung



**Abb. 2:** Visualisierung (Quelle: Seebeck Werftquartier GmbH); Norden ist links

In der Parkgarage sollen neben PKW-Stellplätzen auch Abstellmöglichkeiten für (Lasten)Fahrräder sowie Ladestationen für Elektromobilität vorgesehen werden. Zudem sollen hier auch die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen untergebracht werden. Zur Steigerung der

Attraktivität des Gebäudes soll in verschiedenen Bereichen eine abwechslungsreiche Aufstockung erfolgen, die die Anlage von Dachterrassen ermöglicht, die überwiegend als Treff- und Kommunikationsorte für die Bewohner gestaltet werden sollen. Mit maximal sieben Geschossen ist die höchste bauliche Ausnutzung für den westlichen Teil des Gebäudes sowie in seinem Süden vorgesehen.

Die dem Gebäude in Richtung Werftbecken vorgelagerten Freiflächen sollen den Gewerbetreibenden als Freiflächen (Gastronomie, Warenpräsentation / Handel etc.) dienen, aber auch eine öffentlich zugängliche Wegeverbindung (Promenade) aufnehmen, um die fuß- und randläufige Durchdringung des Quartieres zu ermöglichen.

Für den nördlichen Bereich des Plangebiets ist die Errichtung eines mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäudes vorgesehen, welches ein in sich abgeschlossenes Karree bilden soll. Auch hier ist beabsichtigt durch verschiedene Geschossigkeiten (bis hin zu maximal acht Geschossen) eine abwechslungsreiche Höhenstaffelung zu schaffen, die die Anlage von Dachgärten und Dachterrassen ermöglicht. An der südöstlichen Gebäudeecke ist mit acht Geschossen der höchste Punkt des Gebäudes vorgesehen, der zusammen mit dem gegenüberliegenden sechsgeschossigen Gebäudeteil eine städtebauliche Dominante und das östliche Eingangstor zum neuen Stadtquartier bildet. Das Quartier selbst wird über eine private Wegeverbindung erschlossen.

Für die Öffentlichkeit soll die Zugänglichkeit entlang der Wasserkante ermöglicht werden, indem ein Weg für Fußgänger (Promenade) entlang der westlichen Plangebietsgrenze geschaffen wird. Die Weiterführung für die Öffentlichkeit auf der Nordseite befindet sich noch in Abstimmung. Ggf. soll der Weg außerhalb des Geltungsbereiches über einen Steg im Wasserbecken in Richtung Osten weitergeführt werden.

Zwischen den beiden Gebäuden verläuft eine neue Straßenverkehrsfläche, die ausgehend von der Riedemannstraße mit einem Brückenschlag über den Werfthafen (quer durch das Plangebiet) eine Verkehrsachse zur fuß- und radläufigen Anbindung (zugleich auch Rettungsweg) der westlich gelegenen neuen Stadtquartiere schafft und zudem als zentrale ÖPNV-Achse (Quartiersbusse) fungiert.

Der Abschnitt der Riedemannstraße nördlich der neuen Straßenverkehrsfläche soll perspektivisch dem geplanten Urbanen Gebiet zugeordnet werden.

Der Umgang mit der Schallthematik und Lärmimmissionen wird mittels einer entsprechenden gutachterlichen Untersuchung im weiteren Verfahren geklärt.

Die Themen Nachhaltigkeit, zukunftsgerichtete Mobilität und Klimaschutz werden weitergehend Eingang in die Planung finden.

## **Festsetzungen**

Entsprechend den städtebaulichen Zielen soll im Bebauungsplan ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt werden, in dem eine abwechslungsreich gestaffelte Bebauung zugelassen wird. Dabei soll der Ausnutzungsschwerpunkt im Süden, Westen und Osten liegen.

Mit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes soll eine möglichst flexible Mischung von Wohn- und nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzung sowie Gastronomie und Dienstleistungsbetrieben ermöglicht werden. Die geplante Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche (West-Ost-Richtung) festgesetzt, die Fußwegeverbindung längs des Hafenbeckens als Fläche mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Allgemeinheit.

Für den nördlichen Abschnitt der Riedemannstraße ist eine zeitlich bedingte Festsetzung vorgesehen, indem die Nutzung des festgesetzten Urbanen Gebietes erst nach Aufgabe der straßenverkehrlichen Nutzung der Riedemannstraße zulässig ist.

## Natur und Umwelt

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

- Begrenzung der zulässigen Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß,
- Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Fläche,
- Fassaden- und Dachbegrünungen,
- Begrünung von Freiflächen und Erschließungsanlagen (mit überwiegender Ausnahme der Promenaden (vgl. städtebaulicher Rahmenplan)),
- Nutzung von Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie.

## 5. Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan ist überwiegend aus der beschlossenen städtebaulichen Rahmenplanung entwickelt.

Die Auswirkungen der Planung im Hinblick auf immissionsschutzrechtliche Belange bzw. zu berücksichtigende Immissionen werden im weiteren Verfahren geprüft und soweit erforderlich durch geeignete Maßnahmen reduziert.

Die vorliegende Planung bildet den 1. Abschnitt der städtebaulichen Neuordnung im Stadtentwicklungsvorhaben Werftquartier. Das Werftquartier versteht sich als zukunftsgerichtetes, nachhaltiges und identitätsstiftendes Stadtviertel. Es soll bunt gemischt und für Alle zugänglich sein. Die in der städtebaulichen Rahmenplanung integrierten Bausteine – Mobilitätskonzept und Nachhaltigkeitsleitfaden für das klimaneutrale Stadtquartier – sind daher im weiteren Planverfahren adäquat zu berücksichtigen.

Die für das Planverfahren erforderliche Umweltprüfung einschließlich Eingriffsregelung und artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt im weiteren Verfahren.

## 6. Hinweise

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 500 „Die Werft“ ist Bestandteil des Stadtentwicklungsgebietes „Werftquartier“. Die Entwicklung des Gebietes soll im Kontext und weitestgehend auf Grundlage der beschlossenen städtebaulichen Rahmenplanung erfolgen (vgl. Anlage).

### Aufgestellt:

Bremerhaven, 15. September 2022  
Stadtplanungsamt

Im Auftrag

gez.  
Carolin Kountchev  
Amtsleiterin

### Bearbeitet:

Bremen, 15. September 2022

**instara**  
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
Vahrer Straße 180 28309 Bremen