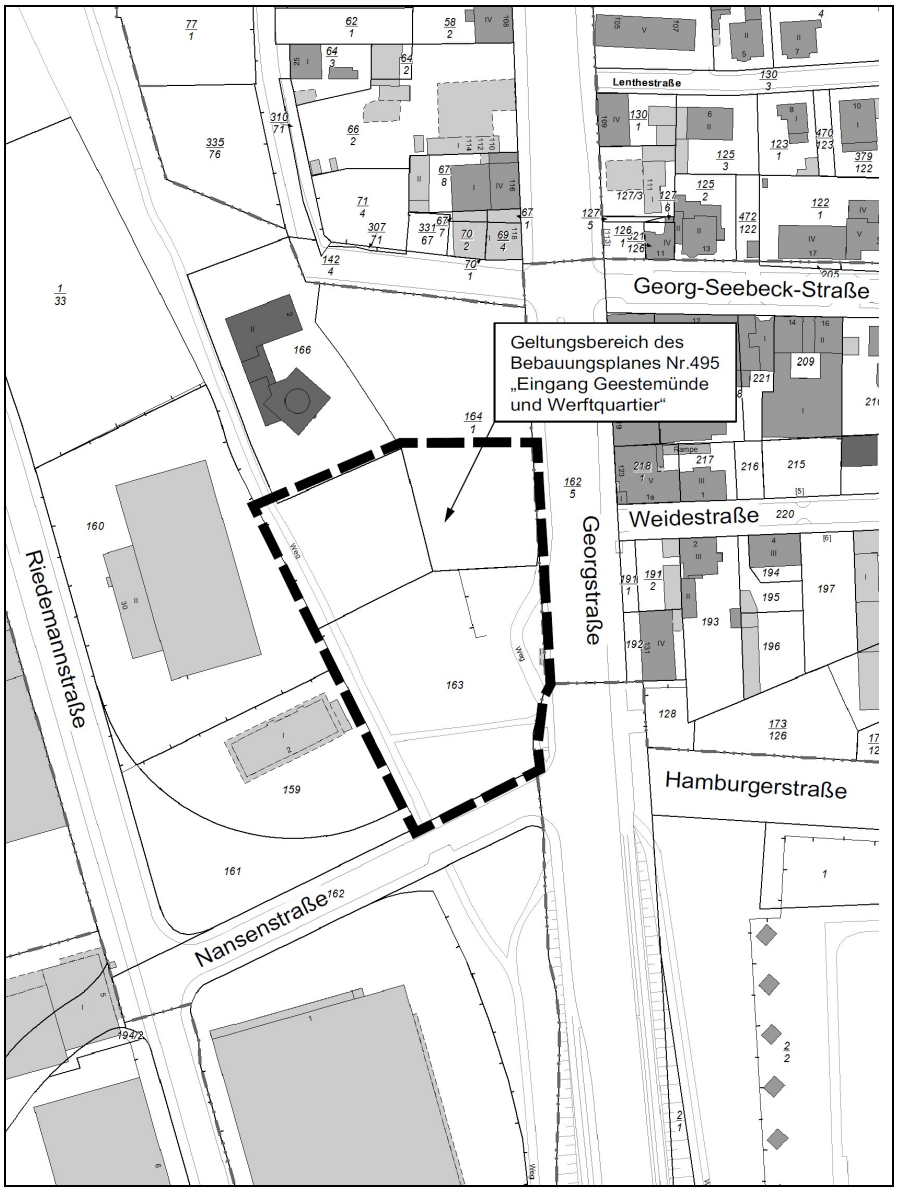
SEESTADT BREMERHAVEN

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 495

„Eingang Geestemünde und Werftquartier“

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



Verfahrensstand: Satzungsentwurf, April 2023

SEESTADT BREMERHAVEN

Aufgestellt und bearbeitet:
Dipl.-Ing. Carolin Kountchev
Amtsleiterin

Magistrat der Stadt Bremerhaven
Stadtplanungsamt
Fährstraße 20
27568 Bremerhaven

INHALTSVERZEICHNIS

1. Grundlagen 3
1.1 Planaufstellung 3
1.2 Geltungsbereich 3
1.3 Planungsrechtliche Situation 4
1.4 Anlass / Zielsetzung der Planung 6
1.5 Planverfahren 9
1.6 Bestandsaufnahme 9

2. Planinhalte 11
2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches 11
2.2 Städtebauliches Konzept 11
2.4 Maß der baulichen Nutzung 14
2.5 Baulinien, Baugrenzen und Bauweise 16
2.6 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 17
2.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 18
(Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung) 18
2.9 Nachrichtliche Hinweise / Verfahrensschlussvermerk 21

3. Städtebauliche Belange 21
3.1 Infrastruktur 21
3.1.1 Erschließung / Verkehr 21
3.1.2 Ver- und Entsorgung / Baugrund 24
3.2 Naturschutz und Landschaftspflege / Klimaschutz 26
3.2.1 Gesetzliche Grundlagen 26
3.2.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Klima 27
3.3 Belange der Wasserwirtschaft 32
3.4 Denkmalpflege 33
3.5 Immissionsschutz 33

4. Sonstige Hinweise (Kosten) 37

ANLAGE 1 Ökologische und artenschutzrechtliche Planungsleistungen zum B-Plan Nr. 495, Büro für Geobotanik & Landschaftsökologie, Oktober 2022

2 Schalltechnische UntersuchungVerkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 495, T&H Ingernieure GmbH, November 2022

1. Grundlagen

1.1 Planaufstellung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.V.m. § 83 und § 85 Bremische Landesbauordnung (BremLBO) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bremerhaven in ihrer Sitzung am 06. Februar 2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 495 „Eingang Geestemünde und Werftquartier“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04. Juli 2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

1.2 Geltungsbereich

Das rd. 0,76 ha große Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Stadtteils Geestemünde, direkt westlich der Georgstraße. Es beinhaltet ein teilweise von Pionierwald bestandenes bzw. zwischenzeitlich von Bebauung freigeräumtes Areal südlich der Moschee an der Georg-Seebeck-Straße, das sich bis zur Nansenstraße erstreckt. Im Westen bilden die mit einem Fast Food-Imbiss (McDonalds) bzw. einem Gewerbebetrieb (Uwe Kloska GmbH) bebauten Grundstücke die räumliche Grenze.

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen:

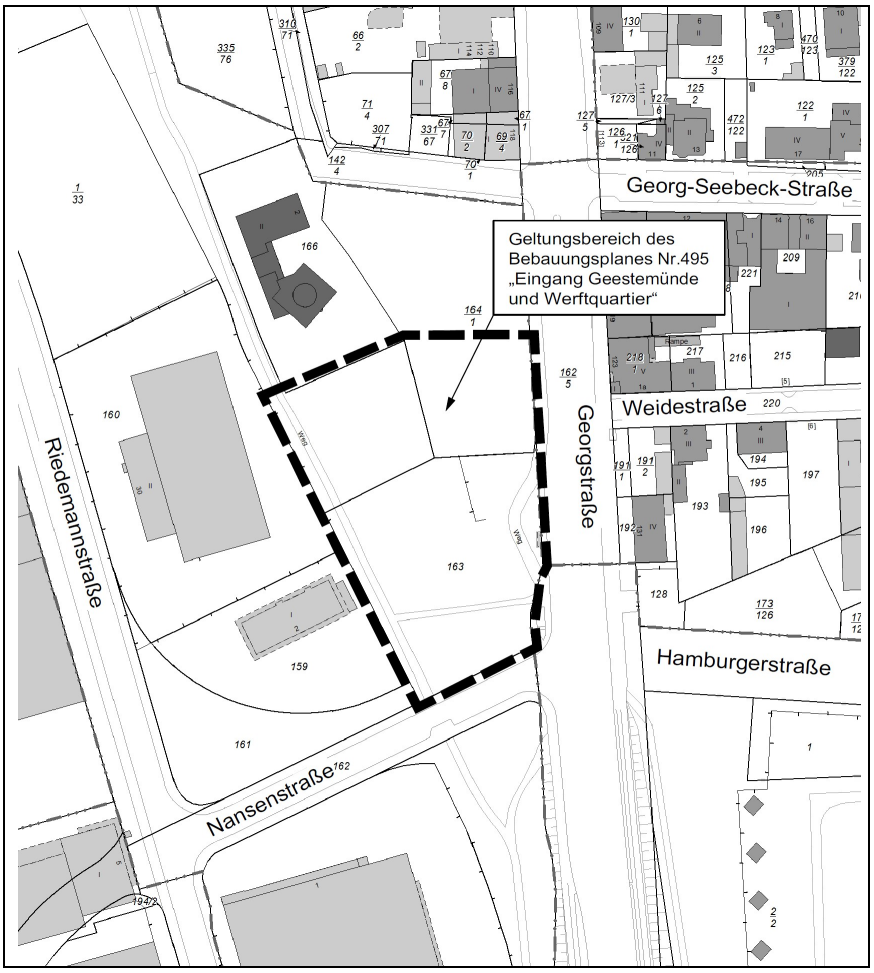


Abb. 1: Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 495 „Eingang Geestemünde und Werftquartier“

1.3 Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan 2006 stellt den Planbereich zum überwiegenden Teil als Gemischte Baufläche bzw. im südlichen Randbereich als Gewerbliche Baufläche dar. Diese Darstellungen stehen nicht im Einklang mit der vorgesehenen Nutzung als Gemeinbedarfsfläche Einrichtung und Anlage: Öffentliche Verwaltung. Der Flächennutzungsplan wird daher im Wege der Berichtigung angepasst. Dies erfolgt im Rahmen der in Aufstellung befindlichen 23. Änderung des Flächennutzungsplanes „Werftquartier“.

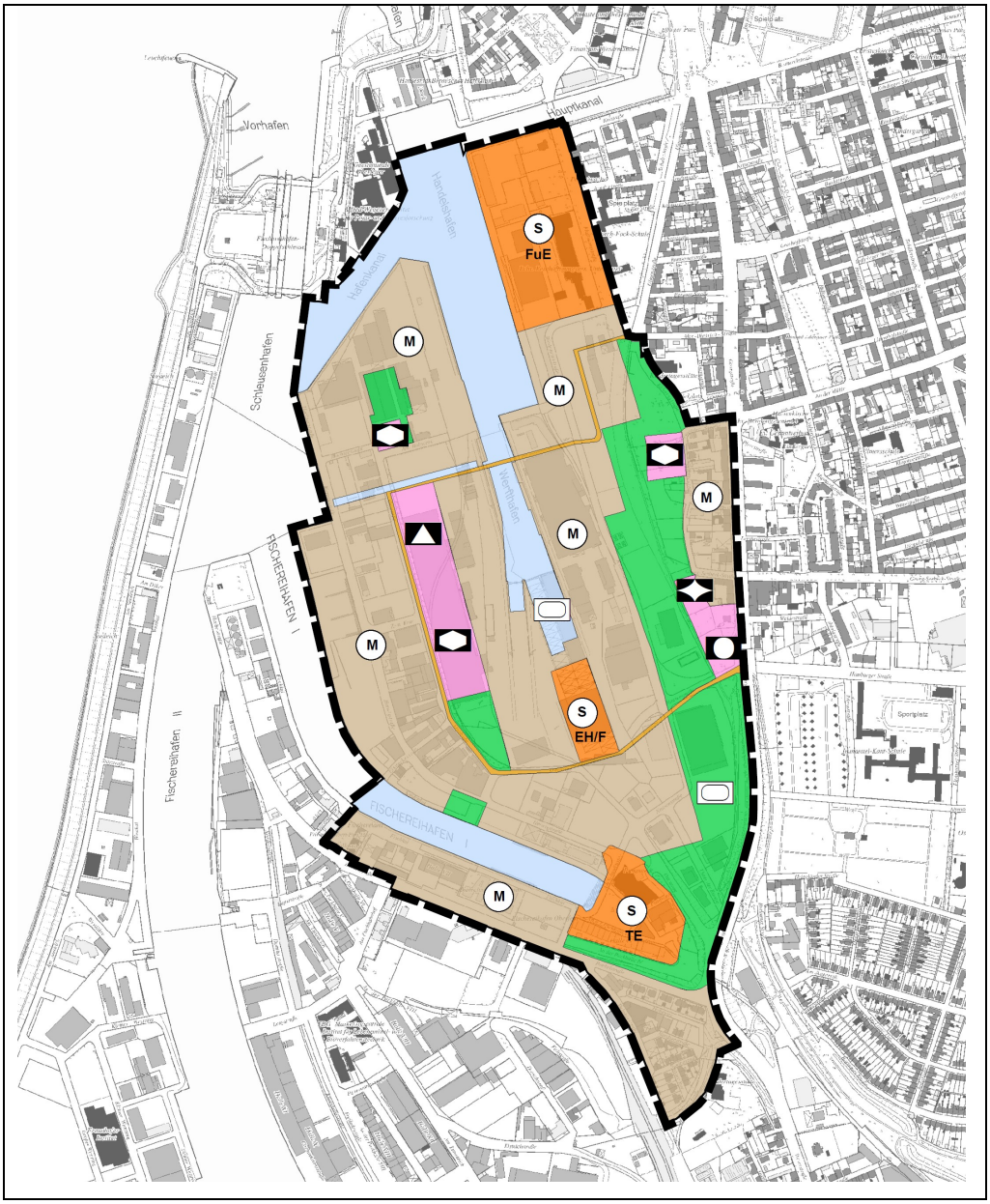


Abb. 2 23. Änderung des Flächennutzungsplanes „Werftquartier“, St. Vorentwurf September 2022

Bebauungsplan

Für das vorliegende Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 425 „Südliche Georgstraße“ (rechtskräftig seit 10. Februar 2009). Er setzt das Kirchengrundstück 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 Gemeindemitglieder mit Nahrungsmitteln und Dienstleistungen eine Verkaufsfläche von max. 100 m² zulässig.

Der Bebauungsplan Nr. 425 umfasst das gesamte vorliegende Plangebiet einschließlich des nördlich angrenzenden Areals und der Georg-Seebeck-Straße. Des Weiteren sind Teilbereiche der Nansenstraße, der Georgstraße und der Hamburger Straße sowie der Straßenrandbebauung zwischen Hamburger Straße und Weidestraße beinhaltet. Für dieses Gebiet (vgl. nachfolgende Abb. 3) wurden alle Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft gesetzt. Somit gilt für die Bereiche – ausgenommen das Grundstück der Moschee - die Regelung nach § 34 BauGB, d.h. die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile wird hier auf Grundlage des Einfügegebots beurteilt.
In diesem Rahmen kann die vorgesehene städtebauliche Neuordnung dieses Areals nicht adäquat umgesetzt werden. Aufgrund dessen bedarf es der Neuaufstellung eines Bebauungsplanes. Einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 06. Februar 2020 gefasst.

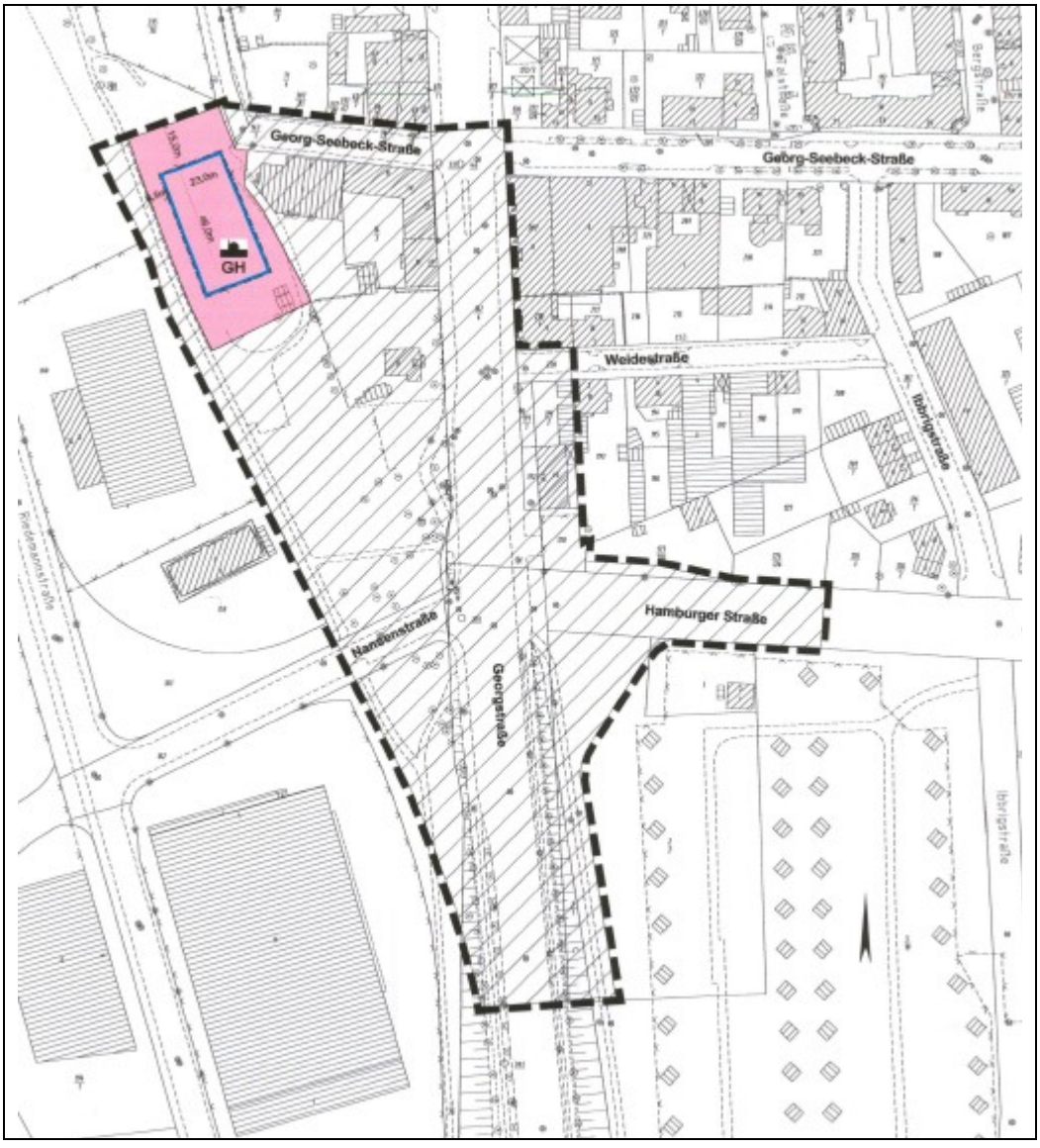


Abb. 3: Bebauungsplan Nr. 425 „Südliche Georgstraße“

1.4 Anlass / Zielsetzung der Planung

Die südliche Eingangssituation nach Geestemünde bietet seit Jahren keinen ansprechenden Anblick. Sie ist ungeordnet und fragmentarisch. 2018 / 2019 hat die Stadt das Eckgrundstück Georg-Seebeck-Straße 120 / 122 bzw. Georgstraße 8 erworben. Darauffolgend wurde die Brandruine an der Ecke Georgstraße / Georg-Seebeck-Straße abgerissen, das südlich positionierte gebietsinterne 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. Auf der daneben befindlichen freien bzw. z.T. gehölzbestandenen Fläche bietet sich nunmehr die Chance, eine städtebauliche Neuordnung des Stadteingangs Geestemünde und zum Werftquartier vorzunehmen sowie in diesem Rahmen den dringend benötigten Neubau des Polizeireviers für Geestemünde zu realisieren.

Das städtebauliche Ziel dieses Bebauungsplanes liegt in der Innenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung einer Teilfläche im bebauten Siedlungszusammenhang zum Zweck einer Neustrukturierung der Stadteingänge und 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 dieser wichtigen Gemeinbedarfseinrichtung umzusetzen.

Mit dem Neubau des Polizeireviers Geestemünde 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. Es weist weder eine ausreichende Zugänglichkeit auf, noch genügend Platz und zeitgemäße Funktionalität. 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“ (vgl. nachfolgende Abb. 4) eine ansprechende Eingangssituation zu realisieren. Hier am Knotenpunkt Nansenstraße / Georgstraße findet sich der Haupteingangsbereich zum neuen Stadtquartier.

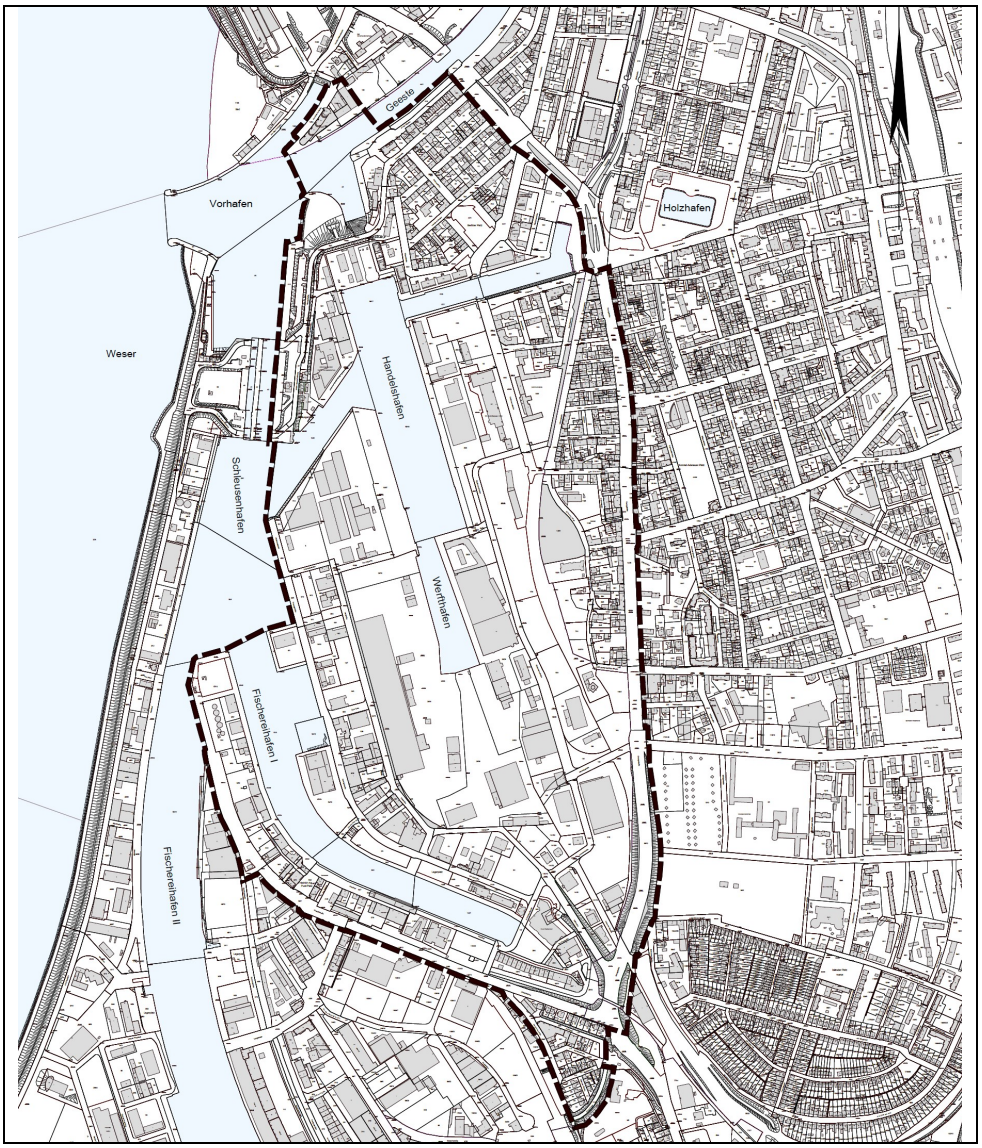


Abb. 4: Plangebiet Werftquartier, Stadtplanungsamt, Juli 2019

Für das Werftquartier wurde Ende 2019 zur Entwicklung eines Rahmenplanes ein städtebaulicher zweiphasiger Realisierungswettbewerb ausgelobt mit sechs nationalen und internationalen Büros. Mit ihrer überzeugenden Konzeption aus der Verzahnung und Einbettung der Gebäudestrukturen in Grünflächen und umgeben von Wasser unter Wahrung der identitätsstiftenden baulichen Anlagen und Orte ist das dänische Architekturbüro Cobe als Sieger aus dem Wettbewerb hervorgegangen.

„Das Werftquartier umfasst im Kern ein ca. 73 ha großes Planungsgebiet mit rd.“ 60 ha „neuer Bebauung. Die Entwicklung eines so großen Gebiets bedingt zum einen eine robuste Planstruktur, die eine gewisse Flexibilität für die zukünftige Entwicklung erlaubt, und zum anderen die vorhandenen Qualitäten und Merkmale des Ortes zu erhalten und zu stärken, um die Identität des zukünftigen Quartiers zu sichern.
Die Struktur (vgl. nachfolgende Abb. 5) besteht aus drei gleich wichtigen Ebenen, die das Werftquartier einzigartig machen: das Blaue, das Grüne und die Gebäudestrukturen. Jede der Ebenen wird durch Besonderheiten, wie z.B. die durchgehende Hafenpromenade, die grünen“ Stadträume „und die postindustriellen Siedlungen identitätsgebend charakterisiert.“ … „Diese drei „Zutaten“ sorgen für einen robusten Masterplan und schaffen zusammen eine lebendige Stadt auf Augenhöhe, in der Treffpunkte und Synergien zwischen Menschen, Industrie und Stadt entstehen.“ (aus Werftquartier in Bremerhaven Rahmen-

plan, Städtebauliches Konzept März 2022, Cobe, S. 13). In diesem neuen Quartier sollen insgesamt ca. 2.966 Wohneinheiten für rd. 6.230 Einwohner:innen und ca. 4.000 bis 6.000 Arbeitsplätze geschaffen werden.

Abb. 5 – Städtebauliche Rahmenplanung, Cobe, SHP Ingenieure, Transsolar Klima Engineering, März 2022

Das vorliegende Plangebiet wurde unabhängig vom Wettbewerb Werftquartier betrachtet und gesondert bearbeitet. Hintergrund ist die zeitnah geplante Umsetzung des neuen Polizeireviers. Zudem soll mit dieser wichtigen Gemeinbedarfseinrichtung die städtebauliche Neuordnung des Eingangs nach Geestemünde und ins Werftquartier initiiert werden. Insofern wurde für dieses exponierte Areal eine separate städtebauliche Rahmenplanung aufgestellt (vgl. Abb. 6, S. 12).

1.5 Planverfahren

Entsprechend der auf eine Wiedernutzbarmachung 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 Abs. 1 Nr. 1 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). Somit findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hier keine Anwendung. Gleichwohl sind grünplanerische, ökologische und artenschutzrechtliche Belange in der Planung zu berücksichtigen (vgl. Pkt. 3.2 Natur und Landschaft und Anlage 1).

1.6 Bestandsaufnahme

Das rd. 0,76 ha große Plangebiet liegt am südwestlichen Rand von Geestemünde, direkt westlich der Georgstraße. Die stark frequentierte Straße fungiert als innerstädtische Haupterschließungsstraße 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 sie eine deutliche Barriere innerhalb des Stadtteils mit der Folge nur weniger und unattraktiver Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer. Die Nansenstraße bildet die südliche Grenze. Sie erschließt den nördlichen Fischereihafen.[1] Am westlichen Rand schließt das Gebiet mit einem Geh- und Radweg ab. Dieser ist integraler Bestandteil eines stadtteilübergreifenden Radwegenetzes und verbindet Geestemünde mit der Innenstadt, dem Stadtteil Wulsdorf sowie dem Fischereihafen (siehe hierzu auch die Ausführungen unter Pkt. 3.1.1 Erschließung / Verkehr).

West- und südwestlich schließen unterschiedliche Gewerbenutzungen – Fast Food-Imbiß, Fachbetrieb für Schiffs- und Industrieausrüstung sowie Arbeitssicherheit und ein Sanitärfachbetrieb – an. Im Norden liegt die Moschee sowie eine von Altbäumen bestandene Wiesenfläche. Beide Grundstücke sind über die direkt nördlich positionierte Georg-Seebeck-Straße erschlossen. Die Georg-Seebeck-Straße bildet zugleich den bisherigen Abschluss der geschlossenen Straßenrandbebauung der Georgstraße, die sich vom Elbinger Platz bis zur Georg-Seebeck-Straße auf der westlichen Seite und auf der Ostsei-

[1] Perspektivisch, d.h. langfristig (nach Aufgabe der Ostrampe als Straßenanbindung), fungiert sie als Haupterschließung des Werftquartiers.

te mit Unterbrechungen bis zur Weidestraße erstreckt. Darauffolgend, d.h. bis zur Hamburger Straße, findet sich weitere Wohn- und Geschäftsbebauung. Die Hamburger Straße (befestigte Wegtrasse) schließt auf Höhe der Nansenstraße an die Georgstraße an. Ca. 30 m südöstlich des Plangebietes, südöstlich der Georgstraße, befinden sich die Kleingartenanlage Geestemünde-Süd und südlich der Nansenstraße der Geh- und Radweg sowie die von Gehölzflächen geprägten Böschungsbereiche der Georgstraße.

Seit Abriss der Brandruine Georg-Seebeck-Straße 120 / 122 bzw. Georgsstraße 8 und des angrenzenden gebietsinternen Gebäudes an der Georgstraße bildet die Moschee das einzige Gebäude im Areal zwischen Georg-Seebeck-Straße, Georgstraße und Nansenstraße. Das sich südlich anschließende Plangebiet stellt sich somit als Freifläche – Wiese und Ruderalflur – bzw. als Siedlungsgehölz (Wald) dar. Dieser im Süden und z.T. Westen des Planbereichs ausgeprägte waldartige Gehölzbestand (Pionierwald) fungiert als Abstandsgrün zwischen Georgstraße und westlich verlaufendem Geh- und Radweg bzw. Gewerbeareal. Am Rand der Georgstraße und der Nansenstraße stehen alte Einzelbäume.
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 nordöstlich gelegen). Dies verdeutlicht 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. Dessen bestehende touristische Einrichtungen des Schaufensters Fischereihafen befinden sich in fußläufiger Distanz ca. 300 m südwestlich des Planbereichs. Insgesamt gesehen bildet das Plangebiet den zentralen Eingangsbereich aus Richtung Osten. Es ist Teil der westlichen Straßenrandbebauung der Georgstraße und bildet insofern den Abschluss des bestehenden Siedlungsgebietes von Geestemünde, das sich nördlich und vor allem östlich anschließt. Neben den bereits genannten zentralen Einrichtungen – Stadtteilzentrum und Hauptbahnhof – finden sich in dem östlich gelegenen Siedlungsgefüge Geestemündes in ca. 300 m Distanz die Oberschule Geestemünde (Immanuel-Kant-Schule an der Hamburger Straße) und diverse Einkaufsmöglichkeiten (Lebensmittelmärkte) an der Georg-Seebeck-Straße.

Im Knotenpunkt mit der Nansenstraße weist die Georgstraße ein dem westlich anschließenden Areal entsprechendes Geländeniveau auf, bevor sie dann in süd- und nördliche Richtung allmählich ansteigt. Diese insbesondere für die südliche Trasse markante Rampensituation mit dem Hochpunkt im Bereich der einmündenden Ostrampe ist den historischen Gegebenheiten der dort ehemals verlaufenden Gleisanlagen des Fischereihafens geschuldet.

Fazit: 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.

1.7 Größe des Planbereiches / Flächenbilanz

Nr.	Art der Fläche	Flächengröße*
1.	Fläche für den Gemeinbedarf – Einrichtung und Anlage: Öffentliche Verwaltungen	5.250 m²
2.	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	970 m²
	Teile der Georg- und Nansenstraße	350 m²
	Geh- und Radwege am west- und nördlichen Plangebietsrand	620 m²
3.	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Zweckbestimmung: Fußgängerbereich / Platz	865 m²
4.	Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Verkehrsgrün	515 m²
	Überlagerung mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	305 m²
6.	**Gesamtfläche**	7.600 m² **0,76 ha**

* gerundete Werte

2. Planinhalte

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich beinhaltet den südlichen Stadteingang nach Geestemünde, d.h. den nordwestlich der Einmündung der Nansenstraße in die Georgstraße befindlichen Eckbereich, der sich bis zum Grundstück der Moschee an der Georg-Seebeck-Straße erstreckt. Er umfasst die Flurstücke 163, 164/1 (tlw.) und 34/1 (tlw.) der Flur 7, Gemarkung Geestemünde.

2.2 Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Neuordnung des Stadteingangs Geestemünde und zum Werftquartier (Fischereihafen) in Form der gezielten Platzierung des neuen Polizeireviers an dieser exponierten Stelle bildet einen wichtigen Baustein für beider Stadtteile.
Der markante Baukörper rückt an der Ecke Nansenstraße / Georgstraße für einen repräsentativen Stadtplatz deutlich nach hinten. Er gliedert sich in drei Bausteine mit unterschiedlichen Höhen, verbunden durch ein gläsernes Treppenhaus und eine gläserne Fuge zum platzabgewandten eingeschossigen Gebäudeteil. Die winkelförmige Ausprägung und abgestufte Höhenentwicklung des Gebäudekomplexes initiiert eine markante Raumkontur, die sich zum Straßenraum öffnet und hier einen großzügigen Platzbereich ausbildet. Für die spürbare Wirkung des Komplexes als Eingangsbereich ist der Gebäudeteil Richtung Fischereihafen VI-geschossig vorgesehen, das anschließende Gebäude zur Georgstraße V-geschossig. Zur besseren Organisation des Polizeireviers wird das Gebäude im hinteren Bereich durch einen I-geschossigen Baukörper ergänzt. Oberhalb des Polizeireviers ist eine Büronutzung (Landesdatenschutzbeauftragte) vorgesehen.

Der am westlichen Plangebietsrand bestehende nord- / südlich verlaufende Fuß- und Radweg bleibt unter Berücksichtigung einer teilweisen geringfügigen Verschiebung nach Westen und teilweisen Verbreiterung erhalten und wird durch eine Ost- / Westverbindung zwischen den beiden Gebäudekomplexen – Polizeirevier (Neubau) und Moschee (Bestand) – sinnvoll ergänzt. Hier ist ausreichend Raum zwischen den Gebäuden vorgese-

hen mit der Folge einer großzügigen Sicht- und Grünachse zwischen den Baukörpern und einer attraktiven Verbindung zum geplanten grünen Finger westlich der Fuß- und Radwegachse.

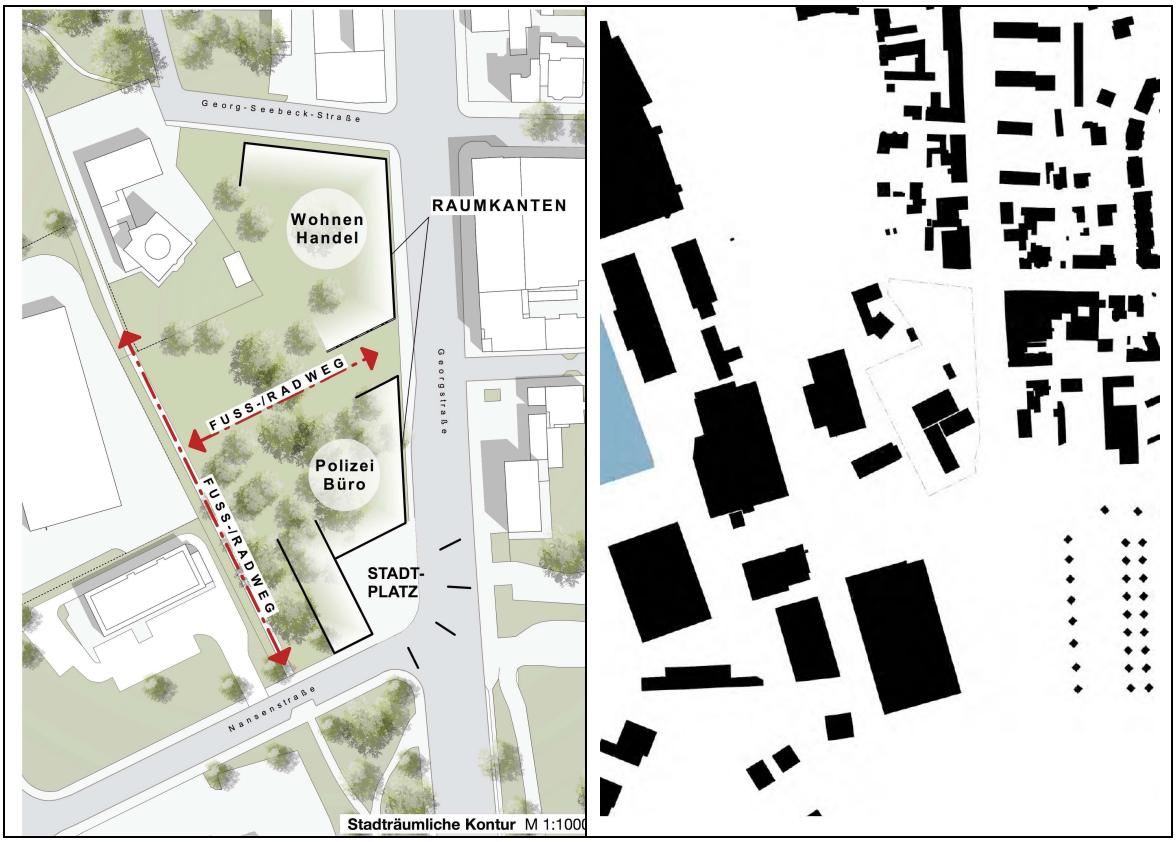


Abb. 6: Ursprüngliche stadträumliche Kontur[2], Büro BLK 2 – Böge Lindner K 2 Architekten, Dezember 2019 und Schwarzplan, September 2021

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 ca. 50 m nördlich beginnenden geschlossenen Straßenrandbebauung der Georgstraße, die am Elbinger Platz endet, in einem Bereich, der mittels Öffnung zum Wasser bereits eine teilweise Aufwertung erfahren hat.

Aufgrund der beabsichtigten Wiedernutzbarmachung und städtebaulichen Neustrukturierung des Areals ist erkennbar, dass nur ein Teil des prägnanten Baumbestandes erhalten werden kann. Aus diesem Grund sollen gebietsintern adäquate Nachpflanzungen in Verbindung mit der Neuanlage / Aufwertung von Grünstrukturen (Baumreihen, zum Großteil in Kombination mit Heckenstrukturen) erfolgen.
Die für den Neubau des Polizeireviers an dieser Stelle unvermeidliche Entfernung des Pionierwaldes wird auf zwei geeigneten Ersatzflächen in räumlicher Nähe (Eichstraße) sowie im Stadtteil Schiffdorferdamm ersetzt.

[2] Die ursprüngliche Planungsidee, entlang der Georgstraße eine straßenflankierende Bebauung auszubilden und die Gebäudeflucht der nördlich folgenden Straßenrandbebauung aufzunehmen, war politisch nicht gewünscht. Aus diesem Grund erfolgte eine Umplanung der ursprünglichen Konzeption und eine nunmehr rechtwinklige Kubatur zur Georgstraße. Eine Parallelität und somit Aufnahme der Gebäudeflucht wird teilweise und 4 m zurückgesetzt durch die geplante Einfriedung in Form einer Mauer zur Georgstraße vorgenommen.

Abb. 7 Freiraumplan, Frenz Landschaftsarchitekten, Januar 2023

Mit der Position der neuen Polizeiwache an diesem Standort und im Vorgriff auf das geplante Werftquartier gehen Knotenpunktanpassungen im Bereich Nansenstraße / Georgstraße einher. Anders als gegenwärtig ist künftig ein Linksabbieger von der Nansen- auf die Georgstraße erforderlich. Zudem soll in diesem Kontext die bestehende Bushaltestelle in nördliche Richtung, im Nahbereich der Georg-Seebeck-Straße, verlegt werden mit der Folge, dass der Abstand zwischen den Haltestellen optimiert und der neue Stadtplatz repräsentativ und einladend gestaltet werden kann.

2.3 Fläche für den Gemeinbedarf – Öffentliche Verwaltung

Entsprechend der Zielsetzung, an dieser exponierten Stelle am Stadteingang Geestemündes und des Werftquartiers das neue Polizeirevier mit gebäudeintegrierter Verwaltungseinrichtung (Landesdatenschutzbeauftragte) zu platzieren, wird das dafür vorgesehene Grundstück als **Fläche für den Gemeinbedarf – Einrichtungen und Anlagen: Öffentliche Verwaltung** – festgesetzt.

Im Zusammenhang mit den nord- und westlich angrenzenden Flächen (u.a. die Gemeinbedarfsfläche Moschee) ist das Plangebiet integraler Bestandteil der in Aufstellung befindlichen 23. Änderung des Flächennutzungsplanes für das „Werftquartier“ mit der Intention, die bisher in diesen Bereich dargestellten Gemischten und Gewerblichen Bauflächen entsprechend zu ändern (vgl. Pkt. 1.3 Planungsrechtliche Situation – Flächennutzungsplan und Abb. 2).

Der Neubau des Polizeireviers und integrierten Büronutzung ist so positioniert, dass ein repräsentativer und einladender Stadtplatz entsteht, der sich zum Straßenraum öffnet und mit seiner Gestaltung und Ausstattung Aufenthaltsqualität bieten soll. Das zurückgesetzte V- bis VI-geschossige Gebäude überzeugt mit seiner Präsenz, Materialität und formvollendeten Ästhetik. Es markiert zugleich die Grenze zwischen öffentlichem Raum und Privatgrundstück. Der großzügige Eingangsbereich ist als Stadtplatz ausgebildet und großzügig bemessen. Die Hauptzu- und ausfahrt des Polizeireviers befindet sich auf der Südwestseite zur Nansenstraße. Hier sind randseitig auch alle notwendigen Carports zum Unterstellen der Dienstfahrzeuge zu finden. Im nordöstlichen Eckbereich des Gebäudes sind weitere Stellplätze für den Dienstbetrieb vorgesehen. Dieser sogenannte „sichere Bereich“ beinhaltet das „eigentliche“ Polizeigrundstück mit seinen notwendigen Funktionen (vgl. Abb. 7, S. 13). Diese Nebengebäude / -anlagen sind als „**Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit den Zweckbestimmungen: Carports / Nebenanlagen bzw. Stellplätze / Nebenanlagen**“ ausgewiesen.
Der nördlich anschließende Grundstücksbereich beinhaltet die Mitarbeitendenstellplätze für beide Einrichtungen – Polizei und Landesdatenschutzbeauftragte – sowie ein integriertes Nebengebäude, das für verschiedene Unterstellmöglichkeiten genutzt werden soll. Dieses Areal wird als „**Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit den Zweckbestimmungen: Stellplätze bzw. Stellplätze / Nebenanlagen**“ festgesetzt. Zur Georgstraße ist unter Berücksichtigung des zu schützenden bzw. neu anzupflanzenden Baumbestandes und des Gebäudes eine weitere Ein- und Ausfahrt - **Einfahrtbereich** mit einer Mindestbreite von 3,0 m und maximalen Breite von 5,0 m - ausgewiesen. Dadurch ist der vom „eigentlichen“ Polizeigrundstück abgegrenzte Mitarbeitendenstellplatz direkt von der Georgstraße erschlossen. Der übrige zur Georgstraße ausgerichtete Grundstücksbereich wird als **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** ausgewiesen mit der Intention, keinen weiteren gebietsbezogenen Verkehr auf die stark frequentierte Georgstraße zu leiten. Der dem Einmündungsbereich und somit dem Polizeigebäude vorgelagerte Stadtplatz ist als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich** ausgewiesen und soll nur in Notfällen bzw. ggf. für die Unterhaltung dieses Aufenthaltsbereiches befahren werden.

2.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen (Oberkante).

GRZ Die **Grundflächenzahl** gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Für das geplante Polizeirevier und zugehörige Nebengebäude bzw. Carports wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

§ 1 (2) Aufgrund der Vielzahl an benötigten Stellplätzen für die Mitarbeitenden bzw. die zugehörige Verwaltungseinrichtung darf auf der Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 und
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden (**bauplanungsrechtliche Festsetzung § 1 (2)**).

§ 6 (8) Zur Begrenzung der Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens sind Stellplätze in wasserdurchlässiger Art (z.B. Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil und einem Versickerungsvermögen von mindestens 1.000 l (s*ha), Rasengitterstein o.ä.) herzustellen (**bauplanungsrechtliche Festsetzung § 6 (8)**). Damit soll zudem die über die Kappungsgrenze (GRZ von 0,8) zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,9 gemäß der bauplanungsrechtlichen Festsetzung § 1 (2) adäquat ausgeglichen werden.

GFZ Die **Geschossflächenzahl** gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Sie ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln und mit **2,0** festgesetzt. Dabei ist die für die drei Baukörper unterschiedlich festgesetzte Zahl der Vollgeschosse berücksichtigt.

Zahl der Vollgeschosse / Oberkante

Die Georgstraße ist im südlichen Abschnitt, d.h. zwischen der Hamburger Straße und der Straße An der Mühle bzw. Georg-Seebeck-Straße und Einswarder Straße, überwiegend durch eine IV- und V-geschossige Bebauung geprägt. Diese Struktur soll für den im Plangebiet vorgesehenen Neubau des Polizeireviers aufgegriffen, zugleich jedoch der Stadteingangsbereich und Auftakt zum Werftquartier betont werden.

„Für die spürbare Wirkung des Komplexes als Eingangsbereich ist der Gebäudeteil Richtung Fischereihafen VI-geschossig vorgesehen, das anschließende Gebäude zur Georgstraße V-geschossig. Zur besseren Organisation des Polizeireviers wird das Gebäude im hinteren Bereich durch einen I-geschossigen Baukörper ergänzt.“ (vgl. Pkt. 2.2 Städtebauliches Konzept, S. 11 / Zitat aus der Rahmenplanung des Architekturbüros Böge, Lindner, K 2, September 2021). Entsprechend dieser städtebaulichen Zielsetzung und der vorliegenden Gebäudeplanung wird für die beiden zum Platzbereich ausgerichteten Baukörper die Zahl der Vollgeschosse mit V bzw. VI ausgewiesen. Dabei wird bewusst die Zahl der Vollgeschosse nicht auf den einzelnen Baukörper fixiert, um im Rahmen der weiteren Gebäudeplanung eine gewisse Flexibilität zu belassen.

§ 1 (1) Gleichzeitig wird durch die Regelungen der **bauplanungsrechtlichen Festsetzung § 1 (1)** sichergestellt, dass analog der städtebaulichen Zielsetzung und dem Ergebnis des VGV-Verfahrens der zur Georgstraße ausgerichtete Baukörper I Vollgeschoss niedriger ist als der zur Nansenstraße positionierte Gebäudeteil (vgl. Abb. 8, S.19). Demnach wird die Oberkante des Daches (Attika) der Hauptbaukörper entsprechend differenziert ausgewiesen:

„Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. Abs 4 Satz 1 und § 18 Abs. 1 BauNVO wird die Mindesthöhe der Oberkante des Daches (Attika) des V- bzw. VI-geschossigen Hauptbaukörpers

- mit Ausrichtung zur Georgstraße auf 17,0 m und
- mit Ausrichtung zur Nansenstraße auf 20,0 m festgesetzt.“

Durch die fixierte Mindesthöhe ist sichergestellt, dass das Gebäude die am Stadteingang Geestemünde und zum Werftquartier gewünschte Präsenz aufweist und klar erkennbar ist. Es braucht diesen dominanten Rahmen und die unverwechselbare Ästhetik an dieser exponierten Stelle.

Für den straßenabgewandten eingeschossigen Gebäudeteil wird die Zahl der Vollgeschosse auf max. III festgesetzt. Damit besteht perspektivisch die Möglichkeit, hier bei Bedarf eine Teilaufstockung vorzunehmen.

„Als Oberkante gilt der oberste Punkt der Wandfläche. Schornsteine, Antennen, Lüftungsanlagen und sonstige Dachaufbauten müssen so angeordnet sein, dass sie durch die Attika verdeckt werden. Ausnahmsweise ist eine Einhausung der technischen Anlagen zulässig unter der Voraussetzung, dass diese gestalterisch in den Hintergrund treten und sich in das Gesamterscheinungsbild der Gebäudeanlage harmonisch einfügen.
Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück vorgelagerten Straßenabschnittes der öffentlichen Erschließungsstraße (Georgstraße). Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstücks.“

Die ausnahmsweise Zulässigkeit der Einhausung der technischen Anlagen unter den o.g. Voraussetzungen soll ermöglichen, dass auch auf dem V-geschossigen Gebäudeteil Lüftungs- und andere technische Anlagen errichtet werden dürfen, ohne dass hier die Attika erhöht werden muss. Die Erhöhung der Attika soll vornehmlich für den VI-geschossigen Gebäudeteil gelten, damit der zur Nansenstraße ausgerichtete Baukörper höher und insofern eindeutig dominanter ausgebildet ist, während zur Georgstraße eine Abstufung des Gebäudekomplexes, d.h. ein Vollgeschoss weniger, angepasst an die prägende Bebauungsstruktur erfolgt.
Dabei soll die Einhausung gestalterisch in den Hintergrund treten und sich harmonisch in das Gesamterscheinungsbild einfügen, d.h. sie soll farblich zurückhaltend - angepasst - sein, keine Reflexion erzeugen und möglichst nicht bzw. kaum in Erscheinung treten.

Fazit: Die für die Neubebauung am Knotenpunkt Georgstraße / Nansenstraße fixierten Gebäudeoberkanten von 17,0 m bzw. 20,0 m (Mindestmaß) ergeben sich in Abstimmung auf die exponierte Lage dieses Grundstückes und eine flankierende Anordnung als Eingangsbereich nach Geestemünde und ins Werftquartier. Diese Torwirkung und Eckbetonung auf der Westseite dient der Wahrnehmbarkeit des Stadtteil- und Quartierseingangs und korrespondiert mit dem zum Straßenraum ausgerichteten repräsentativen Platzbereich.

2.5 Baulinien, Baugrenzen und Bauweise

Zur Sicherstellung einer platzflankierenden Raumkontur werden die zum Platz ausgerichteten Fassaden des neuen Gebäudekomplexes durch **Baulinien** fixiert. Alle übrigen Gebäudeseiten sind durch **Baugrenzen** festgesetzt mit der Intention im Rahmen der Umsetzung der Planung eine dem Bauvorhaben adäquate Flexibilität zu ermöglichen, gleichwohl weitestgehend das Wettbewerbsergebnis wieder zu spiegeln.
Dieser Zielsetzung entsprechen auch die **bauplanungsrechtlichen Festsetzungen § 3 Abs. 1 und 2**:

§ 3 (2) Von den Baulinien darf geringfügig um maximal 1,0 m durch ein Vor- bzw. Zurücktreten des Gebäudes abgewichen werden.
Hier ist zu berücksichtigen, dass die bisherige Gebäudeplanung lediglich den Stand eines Vorentwurfes aufweist. Im Zuge der weiteren Ausdifferenzierung soll daher die Möglichkeit gegeben werden, noch gewisse geringfügige Anpassungen der Kubatur vornehmen zu können. Dies gilt analog für die bauplanungsrechtliche Festsetzung § 3 (1):

§ 3 (1) Die Nutzungsgrenze und die östlich anschließende 6,0 m breite Baugrenze dürfen durch den V bis VI Vollgeschosse umfassenden Gebäudeteil um maximal 2,0 überschritten werden.

§ 2 Zur Umsetzung des geplanten dreiteiligen Gebäudekomplexes des Polizeireviers mit zentralen Funktionen im Erdgeschoss wird eine **abweichende Bauweise** (a) festgesetzt. Demnach sind Gebäudelängen über 50,0 m zulässig **(bauplanungsrechtliche Festsetzung § 2)**. Mit dieser Festsetzung wird zudem auf eine kompakte Gebäudeanlage abgezielt, die darauf ausgerichtet ist, die unterschiedlichen Raumbedarfe der Polizeiwache im Erdgeschoss zu bündeln. Die drei Baukörper sind dabei so konfiguriert, dass eine bedarfsgerechte und den Funktionen einer Wache entsprechende Raumzuordnung erfolgt sowie die für die Öffentlichkeit zugänglichen Bereiche klar von den Sicherheitsbereichen bzw. nur der Polizei vorbehaltenen Räumen abgegrenzt sind. In den Obergeschossen finden sich das Polizeikommissariat und die Räume der Polizeiführung bzw. ergänzend der Polizeiwache. Das 4. Ober- und z.T. 5. Obergeschoss ist durch die integrierte Verwaltungseinrichtung (Landesdatenschutzbeauftragte) belegt.

2.6 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung sind die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen §§ 1 Abs. 1 und 2 Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes (vgl. hierzu Pkt. 2.4 Maß der baulichen Nutzung).

Die für die Gemeinbedarfsfläche- Öffentliche Verwaltung fixierte abweichende Bauweise (a) weist entsprechend der bauplanungsrechtlichen Festsetzung § 2 aus, dass hier Gebäudelängen über 50,0 m zulässig sind (vgl. hierzu die Ausführungen unter Pkt. 2.5 Baulinien, Baugrenzen und Bauweise).

Zur Überschreitung der Nutzungsgrenze und östlich anschließenden 6,0 m breiten Baugrenze durch den V bis VI Vollgeschosse umfassenden Gebäudeteil um maximal 2,0 m ist die bauplanungsrechtliche Festsetzung § 3 (1) in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Eine geringfügige, maximal um 1,0 m zulässige Abweichung von den Baulinien durch Vor- bzw. Zurücktreten des Gebäudes wird im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Festsetzung § 3 (2) ausgewiesen. Ausführungen zu beiden Festsetzungen finden sich unter Pkt. 2.5 Baulinien, Baugrenzen und Bauweise.

Die bauplanungsrechtliche Festsetzung § 4 ergibt sich im Hinblick auf die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen, Carports und Nebenanlagen in Form von Gebäuden. Die hier vorgenommene Begrenzung bzw. Regelung ist unter Pkt. 3.1.1 Erschließung / Verkehr – Stellplätze, Carports, Nebenanlagen - entsprechend erläutert.

Die Herrichtung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich als repräsentativer Stadtplatz regelt die bauplanungsrechtliche Festsetzung § 5 (vgl. hierzu Pkt. 3.1.1 Erschließung / Verkehr).

Zur Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und die damit verbundenen Anforderungen des § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen § 6 Abs. 1 bis 13 in den vorliegenden Bebauungsplan eingefügt. Sie beinhalten grünordnerische Maßnahmen zu Stellplatzanlagen, zum Gehölzschutz, zur Ersatz- und zu Anpflanzungen. Detaillierte Aussagen finden sich unter Pkt. 3.2.2 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft.

Die bauplanungsrechtliche Festsetzung § 7 stellt auf den Schutz der im Plangebiet befindlichen Büronutzungen vor Verkehrslärm ab (gesunde Arbeitsverhältnisse; siehe hierzu Pkt. 3.5 Immissionsschutz).

2.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung)

Wie unter Pkt. 1.6 Bestandsaufnahme dargelegt stellt sich bislang der südliche Stadteingang Geestemündes als fragmentarisch und ungeordnet dar. Aufgrund seiner exponierten Lage bietet sich daher mit der geplanten städtebaulichen Neuordnung dieses Areals die einmalige Chance, eine repräsentative und gestaltete Eingangssituation nach Geestemünde und in das neue Werftquartier zu initiieren. Mit der geplanten Fassadengestaltung setzt sich das neue Polizeirevier daher bewusst von der bestehenden Bebauungsstruktur der südlichen Georgstraße ab mit der Intention, an dieser Stelle einen markanten und ästhetisch ansprechenden Solitär zu errichten.

Fassadengestaltung

§ 1 (1) Entsprechend der **bauordnungsrechtlichen Festsetzung § 1 Abs. 1** ist als Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers nur Klinkermauerwerk in rot, rotbraun oder blau bunt zulässig. Mit dieser Regelung soll sich der Neubau gezielt von der durch Putzfassaden gekennzeichneten bestehenden Straßenrandbebauung der südlichen Georgstraße absetzen und die Erneuerung dieses wichtigen Stadtteil- / Quartierseingangs symbolisieren.
Ergänzend ist ein bronzefarbenes Metallband zwischen Erd- und 1. Obergeschoss sowie zur Ausbildung der Vordächer zulässig.
Diese zusätzliche Regelung resultiert aus dem abgeschlossenen VGV-Verfahren und der damit favorisierten Fassadenentwicklung. Demnach fasst „ein bronzefarbenes Band … die Bauteile zusammen und bildet die Vordächer, mit denen die Eingänge betont werden.“

Aus der Wertung zur Qualität der Fassade ist Weiteres vermerkt:
„Das Gebäude des Anbieters Stehnke besticht durch eine überzeugende und formvollendete Ästhetik. Die Materialität und Differenzierung der einzelnen Bausteine – drei abgestufte Gebäudeteile, die mittels gläserner Fugen miteinander verbunden und in ihrer Formensprache letztlich weitgehend identisch sind – verleihen dem Gebäude einerseits die gewünschte Präsenz und Erdung als klar erkennbarer Eingangsbereich nach Geestemünde und zum Werftquartier. Andererseits geben die ausdifferenzierte Steinstruktur, die Abrundung der Ecken, das gläserne Treppenhaus und nicht zuletzt das bronzefarbene Band, das die Bauteile zusammenführt, die Vordächer und Nebengebäude traufseitig markiert, dem Gebäude ein unverwechselbares und ansprechendes Erscheinungsbild. Besonders besticht die Zusammenfügung der einzelnen Baukörper durch ein weitgehend transparentes Treppenhaus, das eine Sichtbeziehung von der Straßen- zur Gebäuderückseite ermöglicht.“ … „Die Verblendfassade aus Klinker steht für Dauerhaftigkeit und für Material- und Oberflächenbeschaffenheit mit langen Gebrauchszeiten.“ … „Der Gebäudeentwurf überzeugt durch sein klares und eindeutiges Statement am Eingang von Geestemünde und des Werftquartiers. Er schafft einen dominanten Rahmen für den vorgesehenen Stadtplatz.“

Abb. 8 Visualisierung Fassadengestaltung, Architekturbüro Haslob, Kruse & Partner, Juni 2022

§ 1 (2) Im Sinne einer homogenen und aufeinander abgestimmten Gestaltung dieses wichtigen Eingangsbereichs sind gemäß der **bauordnungsrechtlichen Festsetzung § 1 Abs. 2** Nebenanlagen in Form von Gebäuden und Garagen in Farbe und Material dem Hauptgebäude anzupassen oder aus Holz zu errichten. Letzteres stellt auf die Verwendung von Naturmaterialien im Sinne der Nachhaltigkeit ab und soll demzufolge auch an dieser Stelle ermöglicht werden.

Dachgestaltung

§ 2 (1) Zur Umsetzung einer modernen und zeitgemäßen Architektur mit entsprechend großflächiger Dimension ist der neue dreigeteilte Gebäudekomplex ausschließlich mit Flachdächern auszubilden (**bauordnungsrechtliche Festsetzung § 2 Abs. 1**). Auch damit soll sich die Neubebauung bewusst vom Bestand absetzen[3], die Erneuerung des Stadteingangs symbolisieren und insbesondere eine klimagerechte Dachentwicklung mit Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen (vgl. bauplanungsrechtliche Festsetzung § 6 (10) initiieren.

§ 2 (2) Zur Begrenzung vollständig versiegelter Dachflächen auf die zum Aufenthalt nutzbaren Bereiche sind gemäß der **bauordnungsrechtlichen Festsetzung § 2 Abs. 2** alle Flachdächer eingeschossiger Gebäude, Gebäudeteile bzw. von Garagen, Carports und Nebenanlagen in Form von Gebäuden extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen ist demnach der Teil des Daches, der als Terrasse / Balkon zum Aufenthalt genutzt werden soll. Mit dieser Maßnahme soll zugleich der massiven Versiegelung im Plangebiet entgegengewirkt werden.

[3] Vereinzelt ist im südlichen Abschnitt der Georgstraße Geschosswohnungsbau mit Flachdächern vorhanden.

§ 2 (3) Entsprechend ihrer untergeordneten gestalterischen Wirkung und zur Beförderung erneuerbarer Anlagen sind Solaranlagen und untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Vordächer) von den Festsetzungen zur Dachgestaltung ausgenommen (**bauordnungsrechtliche Festsetzung § 2 Abs. 3**).

Werbeanlagen

Zur Vermeidung diverser dominanter Werbeträger, die aufgrund ihrer Signalwirkung und exponierten Stellung das Erscheinungsbild dieses Straßenraumes und den Verkehrsfluss negativ beeinflussen und damit die Bebauung sowie den Platz mit seiner Begrünung in den Hintergrund treten lassen gelten die nachfolgenden Festsetzungen zu den Werbeanlagen. Hier sei insbesondere auf die Zielsetzung dieser Planung zur städtebaulich geordneten Gestaltung dieses Stadteingangsbereiches hingewiesen. Bestehende Werbeanlagen, die auf rückwärtig gelegene Fast Food-Einrichtungen aufmerksam machen, sind daher künftig an dieser Stelle ausgeschlossen.

§ 3 (1) Gemäß der **bauordnungsrechtlichen Festsetzung § 3 Abs. 1** sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung mit einer Größe von maximal 3,5 m² je Werbeanlage und unter der Voraussetzung zulässig, dass sie direkt am Gebäude angebracht sind. Damit sollen Werbeanlagen, die nichts mit den Einrichtungen am Standort zu tun haben, hier ausgeschlossen sein.

§ 3 (2) Zudem ist die Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen unzulässig. Mit ihrer Signalwirkung stören sie das Straßenbild und sind für die beabsichtigte Verwaltungseinrichtung ungeeignet (**bauordnungsrechtliche Festsetzung § 3 Abs. 2**).

Einfriedungen

§ 4 (1) Zur landschaftsgerechten Einfriedung und als attraktive Abgrenzung zum neu anzulegenden Geh- und Radweg soll auf der Nordseite des Polizeigrundstücks eine Laubgehölzhecke mit einer Mindesthöhe von 1,5 m gemäß der nachfolgend angegebenen Artenliste und einer Mindestqualität von 60 – 100 cm Höhe, 2 x verpflanzt, 3 Triebe ausgebildet werden (**bauordnungsrechtliche Festsetzung § 4 Abs. 1**).

Artenliste:

Rotbuche	*(Fagus sylvatica)*
Hainbuche	*(Carpinus betulus)*
Weißdorn	*(Crataegus spec.)*
Feldahorn	*(Acer campestre)*
Liguster	*(Ligustrum spec.)*

Mit der grünen Einfriedung soll die geplante Wegeverbindung zum Werftquartier, dem hier perspektivisch vorgesehenen „grünen Finger“ aufgewertet und ein Teilersatz für verlorengehende Grünstrukturen im Plangebiet ermöglicht werden.

§ 4 (2) Zur Fortführung der Gebäudeflucht soll unter Berücksichtigung des Baumbestandes entlang der Georgstraße eine z.T. straßenbegleitende Einfriedung in Form einer 1,8 m – 2,0 m hohen Klinkermauer errichtet werden (**bauordnungsrechtliche Festsetzung § 4 Abs. 2**). Diese darf durch eine mindestens 3,0 m und maximal 5,0 m breite Zu- / Ausfahrt zur Georgstraße unterbrochen werden. Die Klinkermauer soll das Material und den Farbton des Hauptbaukörpers (Polizeirevier) aufweisen und insofern zur Homogenität der gesamten Grundstücksanlage beitragen.

Ordnungswidrigkeiten

§ 5 Zur Belangung von Ordnungswidrigkeiten wird im Rahmen der **bauordnungsrechtlichen Festsetzung § 5** darauf hingewiesen, dass ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung (bauordnungsrechtliche

Festsetzungen §§ 1 - 4) zuwiderhandelt. Gemäß § 83 Abs. 3 BremLBO können die Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße geahndet werden.

2.9 Nachrichtliche Hinweise / Verfahrensschlussvermerk

Der **nachrichtliche Hinweis Nr. 1** benennt die Rechtsgrundlage für die bauliche Nutzung der Grundstücke, die Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2021.

Zum Umgang mit möglichen denkmalgeschützten Bodenfunden ist der **nachrichtliche Hinweis Nr. 2** in die vorliegende Planung aufgenommen (vgl. hierzu die Aussagen unter Pkt. 3.4 Denkmalpflege).

Der **nachrichtliche Hinweis Nr. 3** resultiert aus einem realistischen Kampfmittelverdacht im Plangebiet mit der Folge einer erforderlichen Beseitigung vor Baubeginn (vgl. hierzu die Aussagen unter Pkt. 3.1.2 Ver- und Entsorgung, Kampfmittel).

Auf die im Plangebiet geltende Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Land Bremen (Baumschutzverordnung) vom 01.07.2009 wird im Rahmen des **nachrichtliches Hinweises Nr. 4 Abs. 1** verwiesen. Zum Schutz von Bäumen und Sträuchern während der Baumaßnahmen ist der **nachrichtliche Hinweis Nr. 4 Abs. 2** in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Hinblick auf mögliche Boden- oder Grundwasserverunreinigungen wurde der **nachrichtliche Hinweis Nr. 5** in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. hierzu die Aussagen unter Pkt. 3.1.2 Ver- und Entsorgung / Baugrund, Boden / Grundwasser).

3. Städtebauliche Belange

3.1 Infrastruktur

3.1.1 Erschließung / Verkehr

Bestand

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand von Geestemünde, westlich der Georgstraße und nördlich der Nansenstraße. Die zweistreifige Georgstraße fungiert als wichtige Nord-Süd-Verbindung des Stadtgebietes und übernimmt eine zentrale innerörtliche Erschließungsfunktion. Ihr Straßenraum ist ungegliedert sowie kahl und klar erkennbar auf die Belange des motorisierten Verkehrs ausgerichtet. Damit bildet sie eine deutliche Barriere innerhalb des Stadtteils mit der Folge nur weniger und unattraktiver Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer. Im Bereich Nansenstraße / Hamburger Straße (Wegetrasse) gibt es keine gesicherte Querungsmöglichkeit. Erst ca. 200 m nördlich im Kreuzungsbereich Georg-Seebeck-Straße / Georgstraße ist ein gesicherter Fußgängerübergang zu finden. 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 und der nördliche Fischereihafen.
Die südlich einmündende Nansenstraße stellt die Anbindung zur Riedemannstraße (Aeal um den Werfthafen) und südlich weiterführend zum Schaufenster Fischereihafen her.

Der am westlichen Rand des Plangebietes verlaufende Fuß- und Radweg bildet die zentrale Nord- / Südachse und bietet nach vollständigem Ausbau eine Anbindung vom Gewerbestandort Bohmsiel im Süden der Stadt über die zentralen und touristisch ge-

nutzten Plätze des Fischereihafens (Schaufenster Fischereihafen und Forum Fischbahnhof) bis zur Innenstadt Bremerhavens. Diese Verbindung folgt mit dem Projektnamen „Fahr(G)Rad 8) 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 zwischen dem Fischereihafen und dem Gewerbegebiet Bohmsiel erhalten.

Planung

Das neue Polizeirevier wird bewusst am Knotenpunkt Georgstraße und Nansenstraße positioniert, um im Sinne einer städtebaulichen Neuordnung einen repräsentativen und erkennbaren Stadtteil- und Quartierseingang zu entwickeln. Zudem ist über die östlich angrenzende Hauptverkehrsachse Georgstraße eine sehr gute Erreichbarkeit des Geestemünde Siedlungsgebietes, des Einsatzbereiches des Polizeireviers Geestemünde, gegeben.
Zur optimalen Anbindung des geplanten Werftquartiers an die Georgstraße soll der Anschlusspunkt Nansenstraße künftig als lichtsignalgesteuerte Kreuzung umgebaut werden. Der Straßenraum der Nansenstraße ist ausreichend dimensioniert, sowohl neben der bestehenden Rechtsabbiegespur auch einen Linksabbieger zu integrieren. Ferner besteht der Vorteil, an diesem Knotenpunkt der Georgstraße eine weitere Barriere für Fußgänger und Radfahrer abzubauen und gesicherte Querungsmöglichkeiten zu errichten. Gemäß dem Mobilitätskonzept und beschlossenen städtebaulichen Rahmenplan Werftquartier soll die Hamburger Straße im westlichen Abschnitt als attraktive Wegeverbindung ausgebaut werden mit der Intention, den Fuß- und Radverkehr mit dem bestehenden Geestemünder Siedlungsgebiet deutlich zu stärken. Zur Optimierung der ÖPNV-Anbindung in diesem Bereich soll die im südöstlichen Eckbereich befindliche Bushaltestelle Richtung Georg-Seebeck-Straße verschoben und hier barrierefrei neu hergestellt werden. Mit dieser Verlagerung wird eine bessere Anordnung und Erreichbarkeit der Haltestellen im Abschnitt Georgstraße initiiert. Die bisherige Position am Knotenpunkt Nansenstraße hat eine relativ große Distanz (mindestens 500 m) zur nächsten Haltestelle im Norden (Georgstraße / Posener Straße) und eine dementgegen eher kurze Entfernung (ca. 200 m) zur südlich folgenden Haltestelle (Georgstraße / Geestemünde Süd) auf Höhe der Ostrampe zur Folge. Dies kann nunmehr etwas optimiert werden.

Neben den o.g. besseren Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer zwischen dem Geestemünder Siedlungsgebiet und dem künftigen Werftquartier sollen auch im Plangebiet die Ost-West-Verbindungen gestärkt werden. Die am Westrand verlaufende Fuß- und Radwegachse wird perspektivisch Bestandteil eines großzügigen Freiraumes, des sogenannten „grünen Fingers“, der sich von der Ulmenstraße bis zum Schaufenster Fischereihafen erstreckt und im Westen bis zur Riedemannstraße reicht. Ergänzend soll zwischen Moschee und geplantem Polizeirevier ein beidseitig begrünter Fuß- und Radweg hergestellt werden. Ziel ist es, zwischen der bestehenden Ortslage und dem neuen Quartier ein attraktives Angebot an Wegeverbindungen im Sinne der Stadt der kurzen Wege zu schaffen, das unabhängig und abseits des Straßenraumes verläuft, Bewegung befördert und die Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten (Gesundheitsaspekte) erhöht.

Beide Fuß- und Radwege sind 3,5 m breit und werden als **öffentliche Straßenverkehrsflächen – Geh- und Radweg** – ausgewiesen.
Der straßenbegleitende Geh- und Radweg an der Georgstraße ist relativ schmal. Mit der städtebaulichen Neuordnung dieses Eingangsbereiches werden daher bewusst die Nebenflächen erweitert und die partiell bestehende Baumreihe in den künftigen Gehweg integriert. Die 4,0 m zurückgesetzte Einfriedung des Polizeigrundstücks bietet dem Fuß- und Radverkehr an der Georgstraße mehr Raum. Insofern wird dieser Teilbereich als Bestandteil der Georgstraße festgesetzt. Die in dem Bereich – künftiger Gehweg – vor-

handenen bzw. neu zu pflanzenden Bäume sind integraler Bestandteil der Nebenflächen und fungieren als Grenze zwischen Geh- und Radweg.

In dem Zusammenhang soll der Baumbestand entlang der Georgstraße soweit wie möglich geschützt sowie ergänzt werden. Demzufolge wird mit Ausnahme einer 5,0 breiten Ein- und Ausfahrt (**Einfahrtbereich**) auf der Ostseite des Polizeigrundstücks ein **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** festgesetzt. Diese Regelungen korrespondieren mit der Zielsetzung dieser Planung einer Aufwertung und Attraktivitätssteigerung dieses wichtigen Stadteingangs. Das für einen repräsentativen Stadtplatz deutlich nach hinten gerückte Polizeirevier schafft einen großzügigen Vorplatz, der sich zum Straßenraum hin öffnet und als einladender Quartiers- und Gebäudeeingang gestaltet werden soll. Die Festsetzung als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich** trägt diesem Ansinnen Rechnung. Zudem ist gemäß der **bauplanungsrechtlichen Festsetzung**
§ 5 **§ 5** diese Verkehrsfläche als Stadtplatz mit Pflanzbeeten, Sitzmöglichkeiten und bedarfsgerechtem Mobilar (z.B. Fahrradabstellanlagen, Beleuchtung) in Abstimmung mit dem
§ 6 (9) Stadtplanungsamt sowie dem Gartenbauamt herzustellen. Ferner ist an dieser Stelle unter Berücksichtigung des Hauszugangs etwa mittig ein großgroniger Laubbaum zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (**bauplanungsrechtliche Festsetzung § 6 Abs. 9**).

Weitere Neupflanzungen sind in Verlängerung der bestehenden rudimentären Baumreihe im nördlichen Gehwegbereich, d.h. nördlich des Stadtplatzes, ausgewiesen. Diese sollen zumindest teilweise eine erkennbare Baumreihe entlang des Gehweges ausbilden und gleichzeitig Ersatz für zu fällende Bäume im südlichen Bereich sein (vgl. bauplanungsrechtliche Festsetzung § 6 (6)). Ihre Wirkung auf den überbreiten Straßenraum ist begrenzt.[4]

Stellplätze / Carports / Nebenanlagen
Entsprechend dem Bremerhavener Stellplatzortsgesetz müssen notwendige Stellplätze und Fahrradabstellplätze in solcher Anzahl und Größe zur Verfügung stehen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf bzw. bei Anlagen mit verschiedenartigen Nutzungen nach dem größten gleichzeitigen Bedarf gerecht werden.

Sämtliche für das Polizeirevier bzw. die integrierte Verwaltungseinrichtung erforderlichen offenen bzw. überdachten Stellplätze (Carports) für den Dienstbetrieb bzw. die Mitarbeitenden sind innerhalb der „Fläche für den Gemeinbedarf: Öffentliche Verwaltung“ berücksichtigt und entsprechend als „**Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit den Zweckbestimmungen: Carports / Nebenanlagen, Stellplätze bzw. Stellplätze / Nebenanlagen**“ ausgewiesen.
Behindertengerechte Stellplätze finden sich auf der Südseite des Polizeireviers direkt neben dem Eingang der im 5. OG vorgesehenen Büronutzung und benachbart des Eingangs in das Polizeigebäude.
§ 4 Die Gliederung und Zuordnung der Stellplätze / Nebenanlagen ist unter Pkt. 2.3 Fläche für den Gemeinbedarf (vgl. S. 14) bereits ausführlich thematisiert. Damit korrespondierend wird zur Schaffung eines einladenden und attraktiven öffentlichen Raumes (Stadtraumes) gemäß **bauplanungsrechtlicher Festsetzung § 4** festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der betreffenden Zweckbestimmung errichtet werden dürfen. Zur Gestaltung der Stellplatzanlagen wird auf die Ausführungen unter Pkt. 3.2.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft und die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen § 6 Abs. 7 und 8 verwiesen. Des Weiteren

[4] Ein weitergehender Eingriff in den Verkehrsraum durch die vorliegende Planung ist bezogen auf die aktuelle Planung nicht adäquat und politisch nicht mehrheitsfähig.

sind diverse bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Einfriedung und insofern zur gestalterischen Einbindung in das Gesamterscheinungsbild des neuen Stadteingangs fixiert. Auch hier wird auf Pkt. 3.2.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft verwiesen.

§ 4 (2) Die Grundstückseinfriedung zur Georgstraße wird als straßenbegleitende Einfriedung in Form einer 1,8 m – 2,0 m hohen Klinkermauer festgesetzt, deren Material und Farbgebung dem Hauptbaukörper (Polizeirevier) entsprechen soll und insofern mit dem ästhetischen Anspruch des neu gestalteten Stadt- / Quartierseingangs korrespondiert (vgl. **bauplanungsordnungsrechtliche Festsetzung § 4 Abs. 2**).

Verkehrliche Anbindung
Das Plangebiet ist über die direkt angrenzende Georgstraße an das innerstädtische Hauptverkehrsstraßennetz angeschlossen. In südliche Richtung bildet die unmittelbar anschließende Weserstraße die zentrale innerstädtische Nord-Süd-Achse. Von hier bestehen Anbindungen an das überörtliche Verkehrsnetz – B 71 (Frederikshavner Straße) und B 6 (Welle). Beide Bundesstraßen stellen in ca. 1,0 bzw. 1,5 km Entfernung die Anbindung an die BAB A 27 her, die Bremerhaven mit Cuxhaven und Bremen verbindet. Die B 71 führt in östliche Richtung über die Gemeinden Loxstedt und Beverstedt nach Basdahl. Die B 6 stellt die Verbindung zur Samtgemeinde Hagen bis Ritterhude und Bremen dar.

Anbindungen an den **Öffentlichen Personennahverkehr** bestehen durch die Buslinien 501 (Leherheide – Wulsdorf Bahnhofstraße), 505 (Langen/Debstedt – Wulsdorf - Bohmsiel), 506 (SZ Langen – Wulsdorf-Bahnhofstraße), 511 (Leherheide – Wulsdorf - Bohmsiel), den Hafenliner (HL) und die Regionalbuslinie 580 (Bremerhaven Hbf – Stotel – Dedesdorf – Sandstedt). Ferner verkehren Moon und Night Liner Richtung Stadtmitte Süd und Nord. Die bislang im südöstlichen Eckbereich befindliche Haltestelle „Georg-Seebeck-Straße“ soll ca. 60 m nach Norden Richtung Einmündung Georg-Seebeck-Straße verschoben und barrierefrei hergestellt werden.

3.1.2 Ver- und Entsorgung / Baugrund

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt unter Berücksichtigung der gesetzlichen Regelungen durch Anschluss an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Trinkwasser-, Strom- und Wärmeversorgung
Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Trinkwasser ist durch die Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes sicherzustellen.
Ferner ist zusammen mit einem Teil des Werftquartiers, das Plangebiet an das auszubauende Fernwärmenetz anzuschließen. Zudem soll das Polizeirevier mit Erdwärme versorgt werden.[5]
Für diese geplante Erdwärmegewinnungsanlage ist eine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung
Die Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes erfolgen über den Anschluss an das bestehende Kanalnetz.

[5] Der Standort befindet sich außerhalb des Bereichs tiefliegender Salzstrukturen mit wasserreaktiven Gesteinen. Die Anlage von geothermischen Installationen für die Gebäudebeheizung und -kühlung ist hydrogeologisch vor Ort möglich (Angaben des Geologischen Dienstes für Bremen, Stellungnahme vom 06.12.2022).

Telekommunikation
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sind der Ablauf und der Beginn der Maßnahmen mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich beim zuständigen Ressort in Bremen anzuzeigen und frühzeitig mit der Telekom Deutschland GmbH abzustimmen.

Brandschutz
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) sichergestellt.

Kampfmittel
Hinweis Nr. 3
Im Plangebiet ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor der Erschließung von Flächen / vor Beginn von Baumaßnahmen muss daher eine Kampfmittelsuche durchgeführt werden. Insofern ist vor der Aufnahme der planmäßigen Nutzung in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

Altablagerungen
Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt.

Boden / Grundwasser
Hinweis Nr. 5
Sollten sich bei Vorbereitung oder Durchführung einer Baumaßnahme Anhaltspunkte für Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers ergeben, so ist dies gemäß § 3 Abs. 1 Bremisches Bodenschutzgesetz unverzüglich dem Umweltschutzamt, Bodenschutz- und Altlastenbehörde (Telefonnummer 0471/590-3454) mitzuteilen.

Baugrund
Die Geländehöhe des Planungsgebietes liegt bei etwa 3,3 mNN. Die aufgefüllten Deckschichten weisen Bauschutt- und Schlackereste auf.
Im Bereich des angegebenen Standorts stehen nach Auswertung vorliegender Schichtenverzeichnisse von Bohrungen aus dem Umfeld unterhalb einer ca. 3,5 m mächtigen sandigen, aufgefüllten Deckschicht bis in ca. 6 m Teufe tonige Schluffe mit Torfen an der Basis an. Dieser Klei ist sehr gering wasserdurchlässig. Darunter lagern bis in ca. 21 m Teufe mittlere- bis feinsandige glazifluviatile Sande.

An der Oberfläche lagern sehr gering bis gering konsolidierte organische bindige Lockergesteine (Klei). Die Kornzusammensetzung variiert stark. Das Kornspektrum reicht von schluffigen tonen bis zu feinsandigen, tonigen Schluffen, die z.T. organische Beimengungen und dünne Sandlagen enthalten. Partienweise sind Holzreste von Baumstämmen zu beobachten. Die Konsistenz ist im Allgemeinen breiig bis steif und sie sind nur gering tragfähig, da zusammendrückbar.

Das Grundwasser steht gespannt ca. 3,4 m unter Gelände an (bei ca. -0,15 mNN). Der Druckspiegel liegt bei 0,8 mNN. Das Grundwasser fließt bei geringem Gefälle (< 0,05 %) in westliche Richtung.
Der Untergrund ist aufgrund der hydrogeologischen Bedingungen nicht zur Versickerung von Oberflächenwasser geeignet.

Die Daten zur Grundwasserchemie weisen auf Grundwasser hin, dass nach DIN 4030-2 als „nicht betonangreifend“ einzustufen ist (XA0) (Einstufung nach: Geochemische Kartierung Bremen, 1993).
Die Eisengehalte werden mit etwa 15 bis 20 mg/l als erhöht eingestuft und können bei der Nutzung von Grundwasser problematisch sein (GTPK 2003).

3.2 Naturschutz und Landschaftspflege / Klimaschutz

3.2.1 Gesetzliche Grundlagen

Entsprechend den Regelungen des § 13a BauGB besteht für den vorliegenden Bebauungsplan kein Erfordernis, eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Somit findet die naturschutzfachliche Eingriffsregelung gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) hier keine Anwendung. Gleichwohl sind folgende grünplanerische, ökologische und artenschutzrechtliche Belange in der Planung zu berücksichtigen:

- Der alte Einzelbaumbestand (vgl. hierzu Anlage 1 „Ökologische und artenschutzrechtliche Planungsleistung zum B-Plan Nr. 495“, Karte 1) ist gemäß § 1 der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Land Bremen (Baumschutzverordnung) geschützt.

- Das Siedlungsgehölz wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde / Unteren Waldbehörde Bremerhaven als Wald gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 Bremisches Waldgesetz (BremWaldG) eingestuft und ist durch Ersatzaufforstungen gemäß § 8 Abs. 8 BremWaldG an anderer Stelle zu ersetzen.

- Bei einer Beseitigung des Gehölzbestandes werden möglicherweise Verbottatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) berührt.

  Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten (Zugriffsverbote):
  1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören
  2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
  3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören
  4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Zur Bewertung und Berücksichtigung der o.g. natur- und artenschutzrechtlichen Belange wurden folgende ökologische und artenschutzrechtlichen Planungsleistungen untersucht:

- Erfassung von geschütztem Baumbestand (§ 1 BremBaumSchVO)
- Waldkartierung (zum Antrag auf Waldumwandlung gemäß § 8 BremWaldG)
- Prüfung und Planung standortnaher Ersatzpflanzungen (§ 8 Abs. 8 BremWaldG)
- Brutvogelkartierung (inkl. artenschutzrechtlicher Betrachtung gemäß § 44 BNatSchG) sowie
- Fledermauskartierung (inkl. artenschutzrechtliche Betrachtung gemäß § 44 BNatSchG).

Die jeweiligen Untersuchungsgebiete sind der Anlage 1, Karten 1 und 2, zu entnehmen.

3.2.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft[6] / Klima

Innerhalb des Plangebietes „befindet sich eine mit Forstpflanzen (Waldbäume und Waldsträucher) bestockte Grundfläche, die aufgrund ihrer Größe (4.212 m²) und Baumdichte einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima aufweist und daher als **„Wald“ im Sinne von § 2 Abs. 1 Satz 1 des Bremischen Waldgesetzes (BremWaldG)** anzusehen ist. Die Waldfläche wurde von der Unteren Naturschutz- und Waldbehörde der Stadt Bremerhaven überprüft und verifiziert.“ Aufgrund seiner zentralen und exponierten Lage am Knotenpunkt Georgstraße / Nansenstraße soll „in dem Bereich, der zurzeit von Wald eingenommen wird,“ das neue Polizeirevier Geestemünde platziert werden. „Um den Neubau des Polizeireviers auf dem geplanten Standort errichten zu können, ist der dort vorhandene Wald auf den Flurstücken 34/1 (792 m²), 163 (3.285 m²) und 161/1 (135 m²) zu entfernen und eine dauerhafte Umwandlung in eine andere Nutzungsart im Sinne des § 8 BremWaldG zu beantragen.“
Bei dem Waldbestand handelt es sich um ein ca. 20 Jahre altes, relativ strukturreiches Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten. In den Randbereichen treten einige Bäume auf, die älter als 20 Jahre sind. Im Rahmen der erfolgten flächendeckenden Geländebegehungen wurden keine Rote Liste-Arten und / oder gesetzlich geschützte Arten gefunden. „Die vorkommenden Exemplare der Stechpalme (Ilex aquifolium) stammen möglicherweise aus kultivierten Vorkommen.“

Das Siedlungsgehölz wird mit der Wertstufe 3 (mittlerer Wert) eingestuft. „Beeinträchtigungen erfolgen durch die Ablagerung von Müll und Gartenabfällen (v.a. Gradmahd), Nährstoffeinträge (Eutrophierung), Schadstoffeinträge aus dem Straßenverkehr und das Vorkommen von gebietsfremden, z.T. invasiven Arten.“
Der Wald wird im Verhältnis 1 : 1 auf zwei städtischen Flächen[7] ersetzt. Sowohl das Plangebiet als auch die u.a. Waldersatzflächen in den Gemarkungen Wulsdorf und Schiffdorferdamm gehören nach Angaben der Karte 1.2 „Naturräumliche Landschaftseinheiten“ des Landschaftsprogramms Bremen – Teil Bremerhaven (SUS 1991) zur „Beverstedter Moorgeest“.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ersatzaufforstungen im Sinne des § 8 Abs. 8 BremWaldG)

Waldersatzfläche 1: Die ca. 3.700 m² große Waldersatzfläche befindet sich ca. 800 m südlich des Plangebietes an der Eichstraße. Hierbei handelt es sich um das Flurstück 9/5 der Flur 43, Gemarkung Wulsdorf. Der größte Teil der Fläche wird entsprechend der Begutachtung (vgl. Anlage 1) von einer halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte mit Wertstufe 3 eingenommen. Auf der Nord- und Westseite ist die Fläche von Wällen mit z.B. altem Baumbestand begrenzt.
„Nach Abzug des bestehenden Gehölzbestandes bleiben noch ca. 2.400 m² für Waldersatz. Die Ersatzpflanzung wird im Winter 2023 beginnen.“

Waldersatzfläche 2: Die rd. 3.130 m² große Waldersatzfläche befindet sich am Ostrand des Weges 66, ca. 100 m westlich des Reinkenheider Forstes auf dem Flurstück 18/3 der Flur 43, Gemarkung Schiffdorferdamm und somit ca. 3,75 km nordöstlich des Plangebietes. Im westlichen Teil der Fläche befindet sich ein nitrohhiler Staudensaum. In Randbereichen wurde das gebietsfremde, invasive Drüsige Springkraut festgestellt. Im östlichen Teil kommt eine ca. 600 m² große „Riesenbärenklau-Flur“ vor.
„Als vorbereitende Maßnahme“ müssen „der Riesenbärenklau (Herkulesstaude) im östlichen Teil der Fläche und das Drüsige Springkraut in den Randbereichen bekämpft / ent-

[6] Die in diesem Kapital wiedergegebenen Zitate sind der Anlage 1: Ökologische und artenschutzrechtliche Planungsleistungen zum B-Plan Nr. 495 „Eingang Geestemünde und Werftquartier“, Büro für Geobotanik & Landschaftsökologie, Oktober 2022 entnommen.

[7] Für die Ersatzfläche 2 sind die Verkaufsverhandlungen in vollem Gang. Die Erbengemeinschaft hat bereits das von der Stadt vorgetragene Kaufangebot angenommen.

fernt werden. Diese Maßnahme wird von der Unteren Naturschutzbehörde / Waldbehörde als „Beginn der Ersatzpflanzung“ gewertet. Im Frühjahr 2023 wird mit der Ersatzpflanzung begonnen werden. Die Entfernung der Neophyten ist, sofern kein Bodenaustausch stattfindet, nur mit mehrmaligen Bekämpfungsmaßnahmen erfolgreich. Dies sollten bis Herbst 2024 abgeschlossen sein. Die Ersatzaufforstung ist spätestens im Herbst 2024 / 2025 zu setzen. Die Anschaffungsfläche muss im Rahmen der Pflege regelmäßig auf ein erneutes Auftreten des Riesenbärenklaus begutachtet und ggf. nachbehandelt werden.
Nach Abzug des bestehenden Gehölzbestandes bleiben noch“ ca. „1.820 m² für Waldersatz.“

§ 6 (13) Beide Ersatzmaßnahmen und –flächen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde / Waldbehörde abgestimmt. Sie sind auf der Planzeichnung als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ mit der Überlagerung als „Flächen für Wald“ ausgewiesen, dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes als externe Kompensationsflächen zugeordnet und sollen zu folgenden Zielbiotopen entwickelt werden und dauerhaft erhalten bleiben (**bauplanungsrechtliche Festsetzung § 6 Abs. 13**):
Fläche 1: Eichen- und Hainbuchenmischwald feuchter, mäßig basenreicher Standorte (WCA) und
Fläche 2: Eichen- und Hainbuchenmischwald feuchter, mäßig basenreicher Standorte (WCA)
Verantwortlich für die Ausführung, Unterhaltung und Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist der Verursacher (hier die Stadt Bremerhaven).

Detaillierte Angaben zur Bestandsaufnahme, Begutachtung und Bewertung sind der Anlage 1 – Ökologische und artenschutzrechtliche Planungsleistungen zum B-Plan Nr. 495 „Eingang Geestemünde und Werftquartier“ der Seestadt Bremerhaven und den zugehörigen Karten 1 – Bestands- und Konfliktplan Geschützte Bäume, Wald, Brutvögel – und 2 – Fledermauskartierung – zu entnehmen.

Artenschutzrechtliche Belange und Maßnahmen
„Alle im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 495 vorkommenden Brutvogelarten“ (14 Arten, vgl. Tab. 4, S. 20 der Anlage 1; der Grauschnäpper ist als einzige Art nach der Roten Liste für Niedersachsen und Bremen gefährdet) „gehören zu den europäischen Vogelarten und sind daher gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützt. Aus diesem Grund ist zu prüfen, ob Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Absatz 1 berührt werden.
Durch die Realisierung des Bauvorhabens und die damit verbundenen Gehölzrodungen werden die hier heimischen Vogelarten größtenteils ihre Bruthabitate verlieren. Damit tritt grundsätzlich ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ein, wonach es verboten ist, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
Gerade im städtischen Bereich sind Gehölzinseln und damit Bruthabitate von Gehölzbrütern ein Mangelfaktor, sodass es kaum Ausweichmöglichkeiten gibt, auch nicht für die allgemein weit verbreiteten Brutvogelarten. Im vorliegenden Fall ist mit dem Grauschnäpper als gefährdeter Brutvogelart auch eine artenschutzrechtlich besonders relevante Art betroffen. Darüber hinaus sind die Spechthöhle des Buntspechts und das Nest der Rabenkrähe als potenzielle Lebensstätten für entsprechende Vogelarten“ einzuordnen.
Daraus folgend sind artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen“ als CEF-Maßnahmen notwendig, um die ökologische Funktion des Untersuchungsgebietes als Bruthabitat für die gefundenen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang zu erhalten.

§ 6 (12) Gemäß der **bauplanungsrechtlichen Festsetzung § 6 Abs. 12** sind folgende CEF-Maßnahmen (Nistkästen) festgesetzt: In den vorhandenen alten Bäumen im direkten Umfeld des Plangebietes (Flurstück 164/1 der Flur 5, Gemarkung Geestemünde und Flurstücke 77/1 bzw. 335/76 der Flur 10, Gemarkung Geestendorf) sowie in den vorhandenen alten Bäumen auf den beiden Waldersatzflächen werden jeweils 2 Kästen für Blaumeise,

Kohlmeise und Grauschnäpper aufgehängt. Insgesamt werden also 18 Nistkästen (6 pro Gebiet) aufgehängt.

„Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die erforderlichen Rodungsarbeiten nicht während der Brutzeit (Ende Februar bis Ende Juli) stattfinden, um das Eintreten des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes der Tötung und Verletzung von besonders geschützten Tierarten nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 (BNatschG) zu vermeiden.“
Darüber hinaus ist die Beseitigung von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September e.J. verboten (§ 39 Abs. 5 BNatschG).

§ 6 (11) Dementsprechend ist gemäß der **bauplanungsrechtlichen Festsetzung § 6 Abs. 11** die Beseitigung von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September nicht statthaft und ggf. gesondert bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Öffentliche Grünflächen

Zielsetzung der Planung ist die städtebauliche Neuordnung des Stadteingangs nach Geestemünde und zum Werftquartier. Dabei beschränkt sich der vorliegende Geltungsbereich weitestgehend auf das Areal, das für die Errichtung und den Betrieb des neuen Polizeireviers Geestemünde einschließlich der integrierten Verwaltungseinrichtung (Landesdatenschutzbeauftragte) benötigt wird. Zudem sind zur Betonung des Stadteingangs ein einladender Stadtplatz und randseitige Wegeverbindungen sowie Nebenflächen der Georgstraße und Nansenstraße einbezogen.
Die zur Abgrenzung zwischen den Grundstücksbereichen und den öffentlichen Wegen ausgewiesenen Anpflanzungen sind auf **öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Verkehrsgrün** festgesetzt mit der Zielsetzung landschaftsgerechter und dauerhafter Einfriedungen. Auch wenn es sich bei diesen Flächen nur um randseitige Bereiche handelt, ermöglichen diese Gehölzflächen perspektivisch eine wichtige Vernetzungsfunktion, insbesondere im Bereich zum west- und nordwestlich vorgesehenen bzw. z.T. bereits existierenden „grünen Finger“.

Zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes mit dem Ziel gegliederter und begrünter Fußgängerbereiche / Plätze, Verkehrsräume (Gehwegbereiche bzw. Geh- und Radwege) sowie Stellplatzanlagen werden folgende Festsetzungen getroffen:

Erhaltungsgebot

§ 6 (1) Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige oder geschädigte Gehölze sind durch standortgerechte, dem Wuchs entsprechende Gehölze zu ersetzen (**bauplanungsrechtliche Festsetzung § 6 Abs. 1**).
Diese Festsetzung erfasst den im Straßenseitenraum prägendem Baumbestand mit der Begrenzung auf die Laubbäume, die im Rahmen der bevorstehenden Baumaßnahmen bzw. aus Verkehrssicherheitsgründen erhalten werden können.
Zum Erhalt der an der Georgstraße festgesetzten Hainbuche ist das standortnah auf dem Polizeigrundstück geplante Versorgungsgebäude mittels Punktfundamenten zu gründen.

Pflanzgebote

§ 6 (2) Entlang der Georgstraße ist innerhalb der ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche (Gehweg) in Ergänzung des Baumbestandes eine straßenbegleitende Baumreihe unter Berücksichtigung der gemäß bauplanungsrechtlicher Festsetzung § 6 Abs. 6 ausgewiesenen zwei Ersatzpflanzungen in Abstimmung mit dem Gartenbauamt herzustellen. Hiervon ausgenommen ist der südliche zur Nansenstraße ausgerichtete Gehwegabschnitt **(bauplanungsrechtliche Festsetzung § 6 Abs. 2)**.
Entsprechend der Neugestaltung dieses exponierten Eingangsbereichs sollen die bislang partiell vorkommenden Laubbäume komplettiert und zumindest nördlich des geplanten Polizeireviers als Baumreihe ausgebildet werden.

§ 6 (6) Da im südlichen Bereich aufgrund der geplanten Baumaßnahmen zwei geschützte Laubbäume (Winterlinde und Hainbuche) in dem Bereich nicht erhalten werden können, sollen

diese nördlich folgend in der hier vorgesehenen Baumreihe ergänzt werden. Auch die nördlich postierten zwei geschützten Bäume – Gemeine Esche und Bergahorn – sind nicht mehr verkehrssicher und sollen dementsprechend in Form von 4 Ersatzpflanzungen ebenfalls in der straßenbegleitenden Baumreihe ersetzt werden (**bauplanungsrechtliche Festsetzung § 6 Abs. 6**).

§ 6 (9) Im südlichen Abschnitt, im Einmündungsbereich mit der Nansenstraße, ist als Eingangstor nach Geestemünde und zum Werftquartier ein repräsentativer Stadtplatz gemäß bauplanungsrechtlicher Festsetzung § 5 anzulegen. Hier soll ein großkroniger Laubbaum als Mittelpunkt den Platz prägen und begrünen (**bauplanungsrechtliche Festsetzung § 6 Abs. 9**). Weitere Maßnahmen zur Begrünung, Möblierung und Schaffung von Aufenthaltsqualität sind Gegenstand der nachfolgenden Detailplanung.

§ 6 (3) Innerhalb der festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind Bepflanzungen aus standortheimischen Laubbäumen gemäß Pflanzliste in den nachfolgend genannten Mindestpflanzqualitäten zu pflanzen. Zusätzlich sind in der auf der Nordseite des Geh- und Rades festgesetzten „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ integrierte Bepflanzungen mit Sträuchern gemäß Pflanzliste in den nachfolgend genannten Mindestpflanzqualitäten vorzunehmen. Die Anpflanzungen müssen spätestens in der auf die Innutzungsnahme des Gebäudes folgenden Pflanzperiode erfolgen. Die Pflanzbeete müssen eine Breite von mindestens 2,0 m aufweisen.

Pflanzqualität:	Bäume:	Hochstamm mit mind. 20 cm Stammumfang in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt
	Sträucher:	2 x verpflanzt, 3 Triebe, Höhe 100 – 150 cm
	Heckenpfl.:	2 x verpflanzt mit Ballen geschnitten, Höhe 150 – 175 cm, 3 Pflanzen pro Meter

Pflanzliste:

Bäume:	Sandbirke	Betula pendula
	Stieleiche	Quercus robur
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Winterlinde	Tilia cordata
	Schwarzerle	Alnus glutinosa
	Eberesche	Sorbus aucuparia
	Salweide	Salix caprea
	Vogelkirsche	Prunus avium
	Gew. Traubenkirsche	Prunus padus
	Feldahorn	Acer campestre
Sträucher:	Gew. Schneeball	Viburnum opulus
	Gew. Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
	Rotbuche (Hecke)	Fagus sylvatica
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
	Weißdorn	Crataegus monogyna
	Schlehe	Prunus spinosa
	Hundsrose	Rosa canina
	Haselnuss	Corylus avellana

Die Mindestpflanzenzahl wird auf eine Pflanze je 1,0 x 1,0 m festgesetzt. In einem Abstand von 8,0 bis 10,0 m ist mindestens ein Laubbaum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
Die Gehölze sind durch geeignete Pflegemaßnahmen dem arttypischen Habitus entsprechend zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Abgängige bzw. geschädigte Gehölze

sind vom Grundstückseigentümer zu ersetzen. Die Strauchpflanzung ist auf eine Wuchshöhe von 1,5 m zu bringen (**bauplanungsrechtliche Festsetzung § 6 Abs. 3**).
Entsprechend der Zielsetzung zur fußläufigen und Radwegevernetzung der Ortslage Geestemünde mit dem Werftquartier bedarf es attraktiver, d.h. vom motorisierten Verkehr, separierter Wegeverbindungen. Mit den Baumreihen auf der Nord- bzw. Westseite der Wege zwischen Polizeiwache und Gewerbe bzw. Moschee wird diesem Ansinnen adäquat Rechnung getragen. In gleicher Weise wird dem Ziel dieser Planung nach Ein- und Begrünungsmaßnahmen in Form landschaftsgerechter Gehölzstrukturen und der Anpassung an geänderte klimatische Bedingungen entsprochen.

§ 6 (4) Am östlichen Rand des 3,5 m breiten Geh- und Radweges ist auf der Südseite bis zur ausgewiesenen Nutzungsgrenze Carports / Nebenanlagen eine Laubgehölzhecke aus Weißdorn oder Ilex und darüber hinaus eine Laubgehölzhecke aus den in der Pflanzliste genannten Sträuchern gemäß der in der bauplanungsrechtlichen Festsetzung § 6 Abs. 3 fixierten Mindestqualität anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es gelten die Regelungen der bauplanungsrechtlichen Festsetzung § 6 Abs. 3 mit der Ausnahme, dass die Hecke mindestens 0,2 m höher sein muss, als die dahinterliegende Grundstückseinfriedung (**bauplanungsrechtliche Festsetzung § 6 Abs. 4**).
Mit dieser Festsetzung soll einerseits eine grüne Einfriedung des Polizeigrundstücks entlang des Geh- und Radweges mit einer stachligen Heckenstruktur für den sicheren Bereich erfolgen. Andererseits soll die für das Grundstück nötige Grundstücksabsicherung mittels Zaun (i.v.m. Stacheldraht), Kameras etc. nicht beeinträchtigt werden.

§ 6 (5) Bei der Beseitigung von Bäumen ist standortnah eine standortgerechte, dem Wuchs entsprechende Nachpflanzung in Abstimmung mit dem Umweltschutzamt – Naturschutzbehörde – vorzunehmen (**bauplanungsrechtliche Festsetzung § 6 Abs. 5**).

§ 6 (7) Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen – Zweckbestimmungen: Stellplätze bzw. Stellplätze und Nebenanlagen ist je angefangene 6 Pkw-Stellplätze ein großkroniger standortgerechter Laubbaum (Stammumfang von mindestens 20 cm in 1 m Höhe, 4 x verpflanzt) fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen. Für jeden Baum ist ein Wurzelraum von mindestens 12 m³ (8 m² x 1,5 m) mit Baumsubstrat herzustellen. Um jeden Baum ist eine Fläche von mindestens der Größe eines Stellplatzes anzulegen, von jeder Befestigung mit Ausnahme von luft- und wasserdurchlässigen Abdeckungen freizuhalten und baulich gegen ein Be- und Überfahren zu sichern. Abgängige bzw. geschädigte Gehölze sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen (**bauplanungsrechtliche Festsetzung § 6 Abs. 7**).
Diese Maßnahmen sind so zu planen, dass eine Eingrünung und Untergliederung der Parkplatzbereiche erfolgt. Weitere Maßnahmen zur Stärkung der Aufenthaltsqualität durch ergänzendes Mobilar (Bänke, Beleuchtung etc.) können die grundstücksbezogenen Freiräume als attraktive Treffpunkte befördern.

Hinweis: Die Begründung zur bauplanungsrechtlichen Festsetzung § 6 Abs. 8 ist unter Pkt. 2.4 Maß der baulichen Nutzung, S. 15 zu finden.

Photovoltaik- / Solaranlagen

§ 6 (10) Die nutzbaren Dachflächen des V- bzw. VI-geschossigen Hauptbaukörpers sind zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche) – (**bauplanungsrechtliche Festsetzung § 6 Abs. 10**).
Mit dieser Regelung soll dem Anspruch der Stadt für die Errichtung und Nutzung erneuerbarer Energien auf den städtischen Neubauten entsprochen und zudem bewusst am Eingang des Werftquartiers ein Gebäude platziert werden, das Erdwärme und Photovoltaik integriert und eine gute Klimabilanz aufweist.

Zur Berücksichtigung der im Land Bremen geltenden Baumschutzverordnung und der geltenden Normen und Richtlinien für Baumaßnahmen sind die nachrichtlichen Hinweise Nr. 4 (1) und (2) in den Bebauungsplan aufgenommen.

Klimaschutz
Durch das Planungs- und Bauvorhaben sind keine negativen Auswirkungen auf den Klimaschutz bzw. eine sogar mögliche Verstärkung des Klimawandels zu erwarten. Dies begründet sich folgendermaßen:
Das neue Polizeirevier Geestemünde wird bewusst an dieser zentralen und verkehrsträchtigen Stelle an der Einmündung Nansenstraße / Georgstraße platziert, da es sich hier um einen vorgeprägten, innerstädtischen und zentral gelegenen Standort innerhalb des Stadtteils handelt. Er ist integraler Bestandteil des Geestemünder Siedlungsgebietes. Von hier aus sind alle potentiellen Einsatzorte sehr gut erreichbar. Weite Verkehrswege können so vermieden und die Belastung der ruhigeren Wohnlagen Geestemündes durch weitere Abgase von Einsatzfahrzeugen reduziert werden.
Für das geplante Vorhaben wird nur die Fläche in Anspruch genommen, die zwingend erforderlich ist. Der nördlich angrenzende Freiraum zur Georg-Seebeck-Straße mit seinem geschützten Baumbestand bleibt insofern erhalten. Der auf dem Grundstück vormals existierende Pionierwald wird auf zwei Waldersatzflächen kompensiert, die sich in derselben naturräumlichen Landschaftseinheit „Beverstedter Moorgeest“ wie das Plangebiet befinden. Der auf dem Grundstück nicht zu erhaltende geschützte Baumbestand wird am Standort ersetzt.

Das Gebäude ist als kompakte Gebäudeanlage konzipiert. Die Wärmeversorgung erfolgt mittels Erdwärmepumpen. Es wird primär über Sole-/Wasser-Wärmepumpe beheizt und gekühlt. Auf den V- bzw. VI-geschossigen Dachflächen des Hauptbaukörpers werden Photovoltaikanlagen errichtet und zur Energieversorgung des Gebäudes genutzt.
Alle Flachdächer eingeschossiger Gebäude, Gebäudeteile bzw. von Garagen, Carports und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind extensiv zu begrünen, ausgenommen der Teil des Daches, der als Terrasse / Balkon dem Aufenthalt dient.

Alle offenen Stellplätze sind gemäß der bauplanungsrechtlichen Festsetzung § 6 (8) in wasserdurchlässiger Art (z.B. Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil und einem Versickerungsvermögen von mindestens 1.000 l (s*ha), Rasengitterstein o.ä. herzustellen).
Weitere Versickerungsflächen werden im Bereich des öffentlichen Stadtplatzes durch Pflanzbeete und das partiell geplante Fugenpflaster (grünes Passepartour u.a. im Bereich der Fahrradabstellanlagen etc.) entstehen.
Im Umfeld des Vorhabens, innerhalb der Stellplatzanlagen und z.T. als Grundstückseinfriedung sind standortheimische bzw. –gerechte Laubbäume und –sträucher zu pflanzen.

All diese Maßnahmen sind klimaschützend bzw. tragen zur Klimaanpassung bei.

3.3 Belange der Wasserwirtschaft

Innerhalb des Plangebietes sind keine Gewässer vorhanden.

Zur Initiierung gebietsangemessener Retentionsmaßnahmen sind gemäß der bauordnungsrechtlichen Festsetzung § 2 (2) alle Flachdächer eingeschossiger Gebäude, Gebäudeteile, Garagen, Carports bzw. von Nebenanlagen in Form von Gebäuden extensiv zu begrünen. Da ein Teil des Daches als Terrasse / Balkon zum Aufenthalt genutzt werden soll, ist dieser von der Regelung ausgenommen.

3.4 Denkmalpflege

Im Plangebiet sind möglicherweise archäologische Bodenfundstellen vorhanden. Zwar ist das Gelände zu großen Teilen im oberen Bereich durch ehemalige Bebauung und dementsprechend schutthaltigen und aufgefüllten Boden stark gestört, ggf. gibt es dort dennoch Reste ungestörten Bodens.
Damit sie nicht im Zuge von Erdarbeiten unbemerkt zerstört werden, muss der Landesarchäologie Gelegenheit eingeräumt werden, sämtliche Erdarbeiten in dem Gebiet zu beobachten und tatsächlich auftauchende Befunde zu untersuchen und zu dokumentieren.

Insofern ist im Plangebiet mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich (siehe hierzu den nachrichtlichen Hinweis Nr. 2).

Mangels vorhandener baulicher Strukturen bzw. benachbarter denkmalgeschützter Gebäude treffen die Belange der Baudenkmalpflege für das Plangebiet nicht zu.

3.5 Immissionsschutz[8]

Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen aus Verkehr und Gewerbe und der durch das neue Polizeirevier auf die nahegelegene Wohnnutzung ausstrahlenden Emissionen hat das Ingenieurbüro T&H Ingenieure GmbH, Messstelle nach § 29b BImSchG, Bremen ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das die Immissionssituation im Planbereich rechnerisch ermittelt und beurteilt (vgl. Anlage 2). Die Immissionen setzen sich aus Verkehrs- (Straße), Gewerbe- und Lärm, der durch den Betrieb des geplanten Polizeireviers entsteht, zusammen. Ferner wird die Verkehrslärmfernwirkung betrachtet.

Gewerbelärm
Westlich des Plangebietes befinden sich zwei Handelsunternehmen und ein Fast Food-Imbiss. Während der Gastronomiebetrieb tags und nachts geöffnet hat, gehen von den Handelsunternehmen (Fachbetrieb für Schiffs- und Industrieausrüstung sowie Arbeitssicherheit und Sanitärfachhandel) vornehmlich tagsüber Schallimmissionen aus.
Die Berechnungen ergaben, dass die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm/1/ tags und nachts eingehalten werden können. Dabei wird vorausgesetzt, dass im Rahmen einer Sonderfallprüfung für die Polizeiwache tagsüber und nachts der gleiche Schutzanspruch von 65 dB(A) heranzuziehen ist.[9]
Einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen, die den Immissionsrichtwert von 65 dB(A) tagsüber und nachts um mehr als 30 dB(A) überschreiten, sind durch das benachbarte Gewerbe nicht zu erwarten.

---

[8] Alle unter diesem Kapitel verwendeten Zitate sind der Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 495 „Eingang Geestemünde und Werftquartier“ der Seestadt Bremerhaven, T&H Ingenieure, Messstelle nach § 29b BImSchG, November 2022 entnommen.

[9] Das Plangebiet wird als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Innerhalb des Plangebietes soll das neue Polizeirevier Geestemünde entstehen. Als städtebauliche Zielwerte ist grundsätzlich die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005/4/ anzustreben. Im vorliegenden Fall werden die Werte für Sondergebiete und Gewerbegebiete herangezogen. Für die Abwägung können weiterhin die höheren Grenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung werden in der derzeitigen Rechtsprechung regelmäßig mit 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts angegeben. Diese Werte erfolgen auf der Basis, dass in den betrachteten Gebieten nachts ein höherer Schutzanspruch (Schlafen) vorliegt. Mit der Polizeiwache findet jedoch nachts eine vergleichbare Nutzung wie tagsüber statt. „Aus diesem Grund werden im Rahmen einer Sonderfallprüfung bei der Beurteilung der Geräusche innerhalb des Plangebietes für die Nachtzeit ebenfalls die Tagwerte herangezogen.“

Auswirkungen des Plangebietes auf die benachbarte Umgebung
Östlich des Plangebietes befinden sich Wohn- und Geschäftshäuser. Von der Polizeistation gehen Geräusche durch die Pkw-Stellplatzanlagen und durch technische Anlagen der Technikzentrale im Dachgeschoss aus. Die Berechnungen ergaben, dass die prognostizierten Beurteilungspegel der Polizeistation die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete der TA Lärm von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts an den festgesetzten Immissionsorten unterschreiten.
Auch einzelne, kurzfristige Geräuschspitzen, die tagsüber und nachts durch die beschleunigte Abfahrt eines Pkw, beim Tür- und Kofferraumschließen der Pkw entstehen, lassen eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums nach TA Lärm nicht erwarten.

Einsatz Martinshorn
Neben den o.g. Maximalpegeln können auch Maximalpegel durch den Einsatz eines Martinshorns auftreten. Dieses wird üblicherweise erst auf öffentlichen Verkehrsflächen eingesetzt und „… würde gemäß TA Lärm /1/ streng genommen nicht zu den Betriebsgeräuschen zählen, sondern wäre gesondert im Rahmen des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen zu betrachten.
Das Ziel von Sondersignalen ist es, eine hohe Wahrnehmung und Warnwirkung für die Bevölkerung zu erzeugen. Dieser Anspruch ist leider mit dem eigentlichen Ziel des Lärmschutzes unvereinbar. Martinshörner müssen mindestens einen Schallleistungspegel von L_{WA} = 132 dB(A) aufweisen. Hieraus resultieren im vorliegenden Fall Maximalpegel von ca. 95 dB(A) an den betrachteten Wohnhäusern.
Gemäß § 38 der Straßenverkehrsordnung darf das Blaulicht in Kombination mit dem Martinshorn nur dann verwendet werden, wenn höchste Eile geboten ist, um Menschenleben zu retten oder schwere gesundheitliche Schäden, eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung anzuwenden.

Verkehrslärm im Plangebiet
Für die Berechnung der Geräuschimmissionen im Plangebiet, verursacht durch den Straßenverkehr auf der Georg- und Nansenstraße wurden die Prognosewerte aus dem Planfall nach vollständiger Entwicklung des Werftquartiers zu Grunde gelegt (vgl. Tab. 1, S. 13, Anlage 2). Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf den Straßenabschnitten beträgt 50 km/h. Ein Zuschlag für lichtzeichengeregelte Kreuzungen wurde im Kreuzungsbereich Georgstraße / Georg-Seebeck-Straße berücksichtigt. Auch die vorgesehene Ampelanlage im Knotenpunkt Georgstraße / Nansenstraße ist einberechnet.

Folgende Tageswerte sind zu Grunde zu legen:
- Orientierungswert DIN 18005/3/4: 65 dB(A) für SO mit gewerbeähnlicher Nutzung
- Grenzwert 16. BImSchV/5/: 69 dB(A) für GE
- Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung (gebietsunabhängig) 70 dB(A)

Die Ergebnisse für den Tag stellen sich wie folgt dar:
- An der östlichsten Fassadenseite des mittleren Baukörpers berechnen sich tagsüber Beurteilungspegel von bis zu 73 dB(A). Damit werden der Orientierungswert der DIN 18005 für Sondergebiete um bis zu 8 dB und der Grenzwert der 16. BImSchV für Gewerbegebiete um bis zu 4 dB überschritten. Selbst der Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung wird um 3 dB überschritten.
- An der Südfassade des mittleren und südlichen Baukörpers liegen die Beurteilungspegel zwischen 67 dB(A) und 71 dB(A). Hier wird der Orientierungswert von 65 dB(A) überschritten und der Grenzwert von Gewerbegebieten sowie der Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung teilweise unterschritten und teilweise überschritten.

- An den übrigen Gebäudeseiten liegen teilweise deutlich niedrigere Beurteilungspegel vor, sodass teilweise auch der Orientierungswert der DIN 18005/4/ für Gewerbegebiete eingehalten bzw. unterschritten wird.

„Da sich die Nutzung des Polizeireviers nachts nicht grundsätzlich von der Nutzung tags unterscheidet, werden im Rahmen einer Sonderfallprüfung bei der Beurteilung der Verkehrsgeräusche im Plangebiet nachts die Orientierungs-, Grenz- und Schwellenwerte tags herangezogen.“

Die Ergebnisse für die Nacht stellen sich wie folgt dar:
- An der östlichsten Fassadenseite des mittleren Baukörpers berechnen sich nachts Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A). Damit wird ein Orientierungswert von 65 dB(A) um 1 dB und ein Grenzwert von 69 dB(A) um 5 dB unterschritten.
- An den übrigen Gebäudeseiten und Baukörpern liegen teilweise deutlich niedrigere Beurteilungspegel vor, sodass auch dort ein Orientierungswert von 65 dB(A) und ein Grenzwert von 69 dB(A) eingehalten werden kann.

Aufgrund der Überschreitungen sind Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung gesunder Arbeitsverhältnisse erforderlich.
Aus städtebaulichen Gründen kommen aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. in Form einer Lärmschutzwand bzw. eines -walles) entlang der Georgstraße an dieser Stelle nicht in Betracht. Insofern ist der weitere Schwerpunkt auf eine geeignete Grundrissgestaltung und passive Schallschutzmaßnahmen zu legen.

§ 7 Dementsprechend gelten gemäß der **bauplanungsrechtlichen Festsetzung § 7** für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, folgende Schallschutzanforderungen:

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen je nach Außenlärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 für schutzbedürftige Aufenthalts- und Arbeitsräume enthalten. Mindestens ist ein Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Baugebiet einzuhalten.

Von den oben genannten Anforderungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich durch Schallmessungen, Abschirmeffekte oder Ähnliches geringere Lärmpegel ergeben und auch bei Abweichung von den Anforderungen gesunde Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können.

Da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind, muss der Belüftung von Räumen mit hohen Fassadenpegeln besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. „Aus sachverständiger Sicht wird … empfohlen … für die geplanten schutzbedürftigen Büroräume und Sitzungszimmer mit Außenpegeln über 60 dB(A) den Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder einer Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen.“

Verkehrslärmfernwirkung
„Entsprechend der aktuellen Rechtsprechung müssen in einem Bebauungsplan bei der Neuplanung einer verkehrserzeugenden Nutzung die Folgen dieser abgeschätzt und Maßnahmen zur Reduzierung der schädlichen Auswirkungen getroffen werden, um dem geforderten Schutzniveau gerecht zu werden, auch wenn die schädlichen Auswirkungen außerhalb des Plangebietes liegen. In der Abwägung sind daher auch die Fernwirkungen bezüglich der Geräuschverhältnisse entlang von Straßen außerhalb des Plangebietes, auf denen die Verwirklichung der Bebauungsplanung zu einer Erhöhung der Verkehrsmengen führen wird, einzustellen.

Die Beurteilung solcher Fernwirkungen kann in Anlehnung an die Kriterien der wesentlichen Änderung durch einen erheblichen baulichen Eingriff entsprechend der 16. BImSchV/5/ vorgenommen werden. Demnach ist eine Änderung der Verkehrslärmverhältnisse wesentlich, wenn durch die Planung

- der Beurteilungspegel um mindestens 3 dB erhöht wird (das sind nach den Rundungsregeln der 16. BImSchV/5/ alle Pegelerhöhungen ab 2,1 dB) oder
- der Beurteilungspegel auf mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird oder
- Beurteilungspegel von mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht weiter erhöht werden.

An die Behandlung von Fernwirkungen eines Bebauungsplanes, die (außerhalb des Plangebietes) zu Beurteilungspegeln im Bereich der Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung durch Verkehrslärmeinwirkungen von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht führen, werden in der Abwägung besondere Anforderungen gestellt.

Exemplarisch zur stichprobenartigen Prüfung der Verkehrslärmfernwirkung wurden Berechnungen für zwei Immissionsorte östlich der Georgstraße durchgeführt.“

Die Berechnungen zeigen, dass unter Berücksichtigung der dargestellten Verkehrsbelastung für den Prognose-Planfall (vollständige Entwicklung des Werftquartiers) sowie die zusätzliche Verkehrsbelastung durch das Polizeirevier an den Immissionsorten IO 1 und IO 2 der jeweilige Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV/5/ für Mischgebiete tagsüber und nachts überschritten wird. Auch die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird an diesen Immissionsorten tags und nachts erreicht und überschritten. Weiterhin wird der Pegel nachts durch den Mehrverkehr des Vorhabens weiter geringfügig erhöht.

Aus Sachverständiger Sicht wurde angemerkt, dass die genannten maximalen Pegelerhöhungen von 0,07 dB tags und 0,46 dB nachts an den Immissionsorten weder messtechnisch noch subjektiv wahrnehmbar sind.
Des Weiteren sind zu berücksichtigen, dass die den Berechnungen zu Grunde liegenden Verkehrsmengen aus dem Prognose-Planfall resultieren, der langfristig rechnerisch ermittelt wurde, d.h. nach vollständiger Entwicklung des Werftquartiers in ca. 20 bis 30 Jahren). Wie in anderen Großstädten auch strebt die Stadt perspektivisch eine Mobilitätswende an. Damit sollen der ÖPNV, die Nahmobilität (Fuß- und Radverkehr) deutlich gestärkt und privilegiert werden. Auch bei der Pkw-Nutzung sollen Carsharing-Angebote und hier E- bzw. wasserstoffbetriebene Fahrzeuge ab 2035 Standard bzw. die Regel sein. Insofern ist aus heutiger Sicht davon auszugehen, dass die rechnerisch ermittelte und auf Prognosedaten basierende Verkehrslärmfernwirkung in dieser Form nicht eintreten wird und soll.
Dies zeigt sich bereits am geplanten Werftquartier, wo mittels Mobilitätskonzept eine Umsteuerung und Angebotsvielfalt an Nahmobilitätsangeboten dafür sorgen soll, den Umstieg vom eigenen Pkw auf andere Verkehrsträger oder sportliche Betätigungen (Fuß, Radfahren) befördern möchte. In gleicher Weise wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der auch in Bremerhaven beabsichtigten Verkehrswende dem Wohnen an bisherigen Hauptverkehrsstraßen mehr Gewicht und Bedeutung beigemessen und die Aufenthaltsqualität dieser Straßen gestärkt wird.

Da – wie die Gutachter angemerkt haben – die durch die Polizeistation induzierten Emissionen[10] geringfügig, d.h. weder messtechnisch noch subjektiv wahrnehmbar sind, werden aus heutiger Sicht aktuell keine Maßnahmen hinsichtlich der Verkehrslärmfernwirkung für erforderlich gehalten.

[10] Auch ist der vom Tag unverändert auf den Nachtbetrieb übertragene Wert der Stellplatzbewegung für den Nachtzeitraum recht hoch angesetzt.

Gleichwohl wird die Stadt im Rahmen der mittelfristigen Entwicklung des Werftquartiers die lärmtechnischen Gegebenheiten im Bereich Georgstraße im Blick behalten und bei Erfordernis, passive Schallschutzmaßnahmen prüfen.

4. Sonstige Hinweise (Kosten)

Sämtliche Kosten zur Erschließung und Herrichtung des Grundstücks für die geplante Nutzung als Polizeirevier mit integrierter Verwaltungseinrichtung wird durch den Vorhabenträger übernommen. Die Kosten der Rahmenplanung für das Polizeirevier (2019 – 2021) werden durch die Stadt aus Städtebauförderungsmitteln getragen im Sinne der Aufwertung eines exponierten Stadteingangs des Fördergebietes von Geestemünde.

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet:

Bremerhaven, 03. April 2023

Im Auftrag

gez. Kountchev

Carolin Kountchev
Amtsleiterin

Verfahrenshinweise:

- Die Beteiligung der Bürger / Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte vom 13. Juli 2020 bis einschließlich 13. August 2020 nach ortsüblicher Bekanntmachung von Anhörungszeit und –ort am 04. Juli 2020.

- Der Entwurf der Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 07. November 2022 bis einschließlich 07. Dezember 2022 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.