

# instara

## **Bebauungsplan Nr. 509 „Knotenpunkt B6 / Zur Siedewurt“ Stadt Bremerhaven**

Entscheidungsvorschläge zu den vorgebrachten Anregungen  
und Hinweisen

- Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB / Scoping)  
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)
- Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)  
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)  
Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)

(Proj.-Nr. 27612-166 / Stand: 13.08.2024)

## Anregungen und Hinweise

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

### KEINE ANREGUNGEN UND HINWEISE

- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven

### ANREGUNGEN UND HINWEISE

#### 1.1 Umweltschutzamt/Naturschutzbehörde (Stellungnahme vom 15.03.2024)

##### Stellungnahme des Umweltschutzamtes

###### Untere Naturschutzbehörde

In der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Als erforderlich erachten wir für den Umweltbericht die Begutachtung, Bewertung und ggf. Kompensation der bei Durchführung der Planung potentiell erheblich beeinträchtigten Schutzgüter:

1. Vegetation (Biotoptypenkartierung gem. Kartierschlüssel für Biotoptypen in Bremen (SKUMS; April 2022))

Aufgrund der laut Planung zu fällenden und zum Teil nach Bremer Baumschutzverordnung geschützten Linden sind außerdem

1. Brutvögel und
2. Fledermäuse

zu erfassen und auf die zu erwartende erhebliche Beeinträchtigungen abzuprüfen.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wird gefolgt und eine Biotoptypenkartierung erstellt. Darauf basierend wird dann der Umweltbericht erarbeitet.

Für die vorliegende Planung wurde für die Bewertung der erheblichen Beeinträchtigungen der Vögel und Fledermäuse auf Grundlage einer Begehung eine Potentialabschätzung durchgeführt, aber keine artenschutzrechtlichen Erfassungen.

Für den Bebauungsplan Nr. 56 „Erlebnis-Dorf“, Teilbereich 1, wurde dagegen eine Erfassung der Vögel und Fledermäuse durchgeführt. Aufgrund der räumlichen Nähe und ähnlicher Biotope können die Daten dieser Erfassung auch für die Potentialabschätzung der Vögel und Fledermäuse für den Bebauungsplan Nr. 509 „Knotenpunkt B6 / Zur Siedewurt“ herangezogen werden. Dieses Vorgehen wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Am 25.11.2023 fand bereits eine Begutachtung der zu fällenden Bäumen im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 509 durch den Dipl. Biol. Dr. Dieter

## Anregungen und Hinweise

Die ortsbildprägende Lindengruppe wurde im Zuge des Neubaus der B71 um weitere Bäume durch das Gartenbaumt Bremerhaven ergänzt. Die Zuständigkeit für die Bäume liegt an dieser Stelle weiterhin beim Gartenbauamt.

Die Belange des allgemeinen Artenschutzrechtes (§ 39 BNatSchG) und des besonderen Artenschutzrechtes (§ 44 BNatSchG) sind bei der Planung und Realisierung jederzeit zu berücksichtigen.

### **BP509-f-Planzeichnung VE:**

Bitte auf die aktuelle Baumschutz Vorordnung verweisen:  
*„Im Plangebiet gilt die Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Land Bremen (Baumschutzverordnung) vom 03.06.2014.“*

### Wasserbehörde – Oberflächengewässer

Keine Anmerkungen.

### Wasserbehörde – Grundwasser

Keine Anmerkungen.

### Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde

Die Erdarbeiten sind aufgrund der Vornutzung durch die ehem. Gleisrasse mit Bahnhof der Schmalspurbahn sowie des anstehenden Bodens (Knickmarsch) mit einer bodenkundlichen Baubegleitung (BBB nach DIN 19639) durch einen Bodengutachter zu geleiten und zu dokumentieren.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

von Bargaen statt. Bei der Begutachtung wurden weder Höhlen noch Großhorste in den Bäumen gefunden, die von Vögeln oder Fledermäusen als dauerhafte Lebensstätte genutzt werden könnten.

Mit der unteren Naturschutzbehörde wurde weiterhin abgestimmt, dass begleitend zu den Baumfällungen eine Umweltbaubegleitung stattfinden wird, um Verbotstatbestände zu vermeiden.

Der Anregung wird damit Rechnung getragen.

Der Hinweis auf die Zuständigkeit wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme des Gartenbauamtes ist unter 1.4 dieser Synopse angeführt.

Die nebenstehenden Hinweise werden bei der Ausarbeitung des Umweltberichts berücksichtigt.

Der Anregung wird gefolgt. Die Planzeichnung verweist bereits auf die Baumschutzverordnung des Landes Bremens, jedoch vom 01.07.2009. Der Hinweis wird in der Planzeichnung wie folgt geändert:

*„Im Plangebiet gilt die Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Land Bremen (Baumschutzverordnung) vom 03.06.2014.“*

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Die nebenstehenden Aussagen werden auf Bebauungsplanebene zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzungsplanung weiter berücksichtigt.

### 1.2 Polizei Bremen

(Stellungnahme vom 29.02.2024)

#### Hier: Angaben über Kampfmittel

**Es wird um Aufnahme folgenden Textes in den Bebauungsplan gebeten:**

„Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln ergeben. Auch andere Hinweise legen eine solche Vermutung nicht nahe. Nach den bisherigen Erfahrungen ist jedoch nicht immer auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind die Erd- und Gründungsarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten bei den Erdarbeiten unbekannte Metallteile oder verdächtige Verfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen und die Polizei Bremen - Z 33 - Kampfmittelräumdienst unter der Telefonnummer: 0421 / 362 - 1 22 32 oder 362 - 1 22 81 zu benachrichtigen. Außerhalb der regelmäßigen Arbeitszeit oder bei Nichterreich des Kampfmittelräumdienstes unter vorgenannten Telefonnummern ist das zuständige Polizeirevier zu verständigen. **Besteht die Notwendigkeit, eine ausdrückliche Kampfmittelfreiheit zu attestieren (zum Beispiel für Ramm- und Bohrarbeiten), müssen die betreffenden Flächen vorher untersucht werden.**“

#### Hinweis:

Die Auskünfte über mögliche Kampfmittelbelastungen, die durch eine Luftbildauswertung erlangt wurden, verlieren nach Ablauf von fünf Jahren ihre Gültigkeit. Grundlage hierfür sind ggf. neu gewonnene Erkenntnisse durch zusätzliche Kriegsluftbilder, die bisher nicht ausgewertet werden konnten. Hiervon ausgenommen sind Flächen, die durch eine Sondierung von Kampfmitteln beräumt wurden.

### 1.3 STK Wulsdorf

(Stellungnahme vom 07.03.2024)

Die nebenstehenden Hinweise werden zu Kenntnis genommen. Ein nachrichtlicher Hinweis bezüglich Kampfmittel ist bereits Teil der Planzeichnung, er wird durch den nebenstehenden Text ersetzt.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Vorschlag für eine Fußgänger-/Radfahrerfreundliche Anbindung von Karls Erlebnishof**

Geplant/Vorhanden - **Rote Linie** von Nord u. West  
 - schmaler Fuß/Zweiweg-Radweg neben Weserstraße  
 - 4 Straßenüberquerungen

Geplant/Vorhanden - **Rote Linie** von Ost  
 - 5 Straßenquerungen

Vorschlag zusätzlich - **Gelbe Linie** von Nord  
 - Schmalere Weg (ehemalige Kleinbahntrasse)  
 - (als Fuß-/Radweg neben Weserstraße ausbaufähig)  
 - 1 bis 2 Straßenquerungen

Bushaltestelle Bremerhaven Bus für Fußverkehre einrichten (oder bis Karls Erlebnishof erweitern)  
 - ca. 250 m zur Haltestelle Ikea (Linien 504, 505)  
 - ca. 850 m zu Karls Erlebnishof  
 - 1 Straßenquerung - **Gelbe Linie**  
 - 5 Straßenquerungen - **Rote Linie**

P. Clasen, STK Wulsdorf, 07.03.2024

**Vorschlag für eine Fußgänger-/Radfahrerfreundliche Anbindung von Karls Erlebnishof**

Die aktuelle und die geplante Anbindung (**Rote Linie**) ist vom derzeitigen Verkehrsaufkommen (Fuß/Radverkehr) noch akzeptabel.

Karls Erlebnishof wird aber gemäß der Betriebsbeschreibung in Zukunft bestimmt mehr Verkehre anziehen als heute. (BPlan 56 Loxstedt)

Falls die Wünsche der STK Wulsdorf keine Zustimmung finden, hoffen wir, dass diese Möglichkeit der Streckenführung auf der ehemaligen Trasse der Kleinbahn östlich der B6 (**Gelbe Linie**) zumindest in der Zukunft ermöglicht werden kann.

P. Clasen, STK Wulsdorf, 07.03.2024

Radweg nördlich der Straße zur Siedewurt:

Bei der Straße zur Siedewurt wird ein Radweg südlich der Straße gebaut, der von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden soll. Der Geh- und Radweg ist so ausgelegt, dass er in beide Richtungen befahrbar/ begehbar sein wird. Es wird keinen Radweg nördlich der Straße zur Siedewurt geben. Das liegt daran, dass zum einen das Bestandsgebäude der Paintball Legion bereits so nah an der Straße zur Siedewurt liegt, dass dort die minimale Breite für einen Geh- und Radweg nicht eingehalten werden könnte. Zum anderen verlaufen nördlich der Straße Zur Siedewurt Entwässerungsgräben, die der sachgemäßen Entwässerung der Straßenverkehrsfläche dienen. Wenn man dort einen Radweg bauen würde, müssten die Gräben großflächig verrohrt werden. Zudem befinden sich nördlich der Straße zur Siedewurt Baumreihen/ Baumgruppen, die ebenfalls entfernt werden müssten.

Radweg östlich der B6:

Ein Radweg an der östlichen Seite der B6 wird durch die vorliegende Straßenplanung nicht vorgesehen, um möglichst viele Bäume zu erhalten, die ursprünglich als Kompensationsmaßnahme für die B71 gepflanzt wurden.

Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche wurde allerdings so großzügig gewählt, dass der Bau eines östlich der Fahrbahn geführten Radweges in Zukunft möglich wäre.

Bushaltestelle Bremerhaven:

Die Verbesserung der Anbindung des geplanten Erlebnis-Dorfes ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Auch kann die Stadt Bremerhaven nur in eingeschränktem Maße auf die Lage und Dichte der Haltestellen Einfluss nehmen, dies wird vorrangig durch den ZVBN gesteuert und diese entscheidet unter wirtschaftlichen Aspekten. Die Anregung kann daher nur zur Kenntnis genommen werden.

## Anregungen und Hinweise

Wir haben den Planentwurf geprüft und haben folgende Anmerkungen:

Im Plangebiet befinden sich entlang der Straßen Bäume. Östlich der B6/Weserstraße sind größtenteils Bäume vorhanden, die im Zuge der Herstellung der B71n (zwischen BAB27 und B6/ Weserstraße) gepflanzt wurden.

Bei einem Umbau der Straßenverkehrsfläche und einem damit verbundenen Eingriff in den Baum- bzw. Gehölzbestand ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben zu verfahren.

### 1.5 Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN)

(Stellungnahme vom 12.03.2024)

Für die Umgestaltung der Verkehrsflächen am Knotenpunkt B6/Zur Siedewurt bitten wir um Berücksichtigung der Belange der Fahrgäste des Öffentlichen Personennahverkehrs. Im Plangebiet liegen die Haltestellen „Abzw. Lanhausen“ und „Siedewurt“. Im Zuge des Ausbaus des Knotenpunktes ist die barrierefreie Gestaltung der Haltestellen vorzusehen. Bitte beachten Sie das VBN/ZVBN-Qualitätskonzept, welches Sie unter <https://www.vbn.de/vbn/presse-news/publikationen> downloaden können.

Ein entsprechender Ausbau der Haltestelleninfrastruktur fördert die Attraktivität des ÖPNV und eine klimafreundliche Anreise zur Freizeiteinrichtung „Karls-Erlebnisdorf“.

### 1.6 Gemeinde Loxstedt

(Stellungnahme vom 12.03.2024)

...nach Durchsicht der aktuellen Unterlagen zum Bauleitplanverfahren nehme ich aus der Sicht der Gemeinde Loxstedt wie folgt Stellung:

Der dargestellte Geltungsbereich dient nicht nur der Ansiedlung des Gewerbebetriebes „Karls Erlebnis-Dorf“ und der weiteren ansässigen Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet „Siedewurt“ sondern auch der Erschließung der Stadt Bremerhaven insgesamt, also die Ziel- und Quellverkehre wie z.B. für Tourismus, für die insbesondere im südlichen Bereich angesiedelten und die in Planung befindlichen Gewerbegebiete.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die nebenstehenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Im Umweltbericht wird im Kapitel Pflanzen und Tiere darauf hingewiesen, dass es sich bei den Bäumen entlang der Weserstraße um eine Kompensationsmaßnahme handelt, die im Zuge der Herstellung der B71n (zwischen BAB27 und B6/ Weserstraße) gepflanzt wurden. Zudem werden diese fachgerecht kompensiert. Dies wird im Umweltbericht ebenfalls dargelegt.

Die Ausgestaltung der Haltestellen wird auf der nachgelagerten Planungsebene berücksichtigt.

Die einleitenden allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Gemeinde Loxstedt auch den Ausbau der Kreuzung B 6 / L 121 als „grundsätzlich sinnvoll“ erachtet. Dies ist allerdings abhängig von der zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln,

## Anregungen und Hinweise

Zudem nutzen viele Arbeitnehmer aus dem ländlichen Bereich die Strecke um mit dem eigenen PKW zur Arbeit zu fahren.

Ergänzend ist anzumerken, dass die Gestaltung des Knotenpunktes B6 / L 121 derzeit nicht dem aktuellen „Stand der Technik“ (kein Linksabbiegestreifen im Zuge der B6, freie Rechtsab-/Rechtseinbieger, Führung des Rad-/Fußverkehrs) entspricht. Ein Aus-/Umbau wäre auch für diesen Knotenpunkt grundsätzlich sinnvoll.

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.

### 2. **GPP Recht i.A. V. Stahlhandel GmbH u. K. F. Spezialtiefbau GmbH** (Stellungnahme vom 08.03.2024)

...in vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir die rechtliche Vertretung der Vetter Stahlhandel GmbH [REDACTED], vertreten durch den Geschäftsführer [REDACTED] **sowie der Kurt Friedrich Spezialtiefbau GmbH**, [REDACTED], vertreten durch den Geschäftsführer [REDACTED] an. Das Bestehen einer ordnungsgemäßen Bevollmächtigung wird zunächst anwaltlich versichert und kann bei Bedarf jederzeit schriftlich nachgereicht werden.

Gegenstand unserer Beauftragung ist die beabsichtigte Neuansiedlung von „Karls Erlebnis-Dorf und den damit einhergehenden bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Verfahren, einschließlich des Ausbaus und der Änderung der Straßeninfrastruktur.

#### **I. Sachverhalt**

Die Gemeinde Loxstedt beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Ansiedlung eines großflächigen Freizeitparks („Karls Erlebnis-Dorf). Der Freizeitpark soll über die Straße zur Siedewurt erschlossen werden. Bei der Straße zur Siedewurt handelt es sich um Sackgasse, an deren Ende sich die Betriebe unserer Mandanten befinden.

Bei unseren Mandanten handelt es sich um einen Stahlhandel sowie um einen im Spezialtiefbau tätiges Unternehmen. Maßgeblicher Bestandteil beider Betriebe ist das An- und Abfahren von großen Schwerlastzügen.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

wobei der Straßenbaulastträger bereits mitgeteilt hat, dass diese nicht zur Verfügung stehen.

Eine Beteiligung im weiteren Verfahren wird erfolgen.

Die nebenstehenden einleitenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

#### **Zu I.:**

Die nebenstehenden allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Ausführungen betreffend die ansässigen Betriebe und die damit verbundenen Fahrverkehre werden zur Kenntnis genommen.

Betreffend die Anfahrt mit Sattelzügen und größeren LKW ist auszuführen, dass durch den geplanten Ausbau der Kreuzung B 6 / Zur Siedewurt und

## Anregungen und Hinweise

Insbesondere bei den im Spezialtiefbau zu transportierenden Maschinen können die Sattelzüge eine Länge von bis zu 40 m erreichen. Der Stahlhandel wird täglich von Kunden, Lieferanten und eigenen Lkws angefahren. Der möglichst reibungslose logistische Ablauf dieser An- und Auslieferungen bildet die Existenzgrundlage beider Betriebe mit insgesamt ca. 200 Mitarbeitern. Die kumulierte Anzahl an täglichen LKW-Bewegungen für beide Betriebe beläuft sich aktuell auf ca. 120. Die Anzahl der LKW-Bewegungen wird in den kommenden Jahren noch ansteigen, da sich beide Betriebe im Wachstum befinden und ihre Betriebe aktuell weiter ausbauen.

Die Betriebe unserer Mandanten sind ausschließlich über die Straße zur Siedewurt erreichbar.

Die Ansiedlung des Freizeitparks hätte ein erhebliches zusätzliches Pkw-Aufkommen, insbesondere an den Wochenenden und zu den Ferienzeiten zur Folge. Um dieses erhebliche zusätzliche Fahrzeugaufkommen bewältigen zu können, soll mit der Ansiedlung des Freizeitparks auch ein Ausbau der Straßeninfrastruktur erfolgen. Der Ausbau der Straße Zur Siedewurt ist bereits Bestandteil des parallel laufenden Bauleitplanverfahrens Nr. 56 „Erlebnis-Dorf der Gemeinde Loxstedt.

Da das Vorhabengebiet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Stadt Bremerhaven befindet, bedarf es zusätzlich eines Ausbaus der auf Bremerhavener Stadtgebiet liegenden Fläche der B6 sowie des Knotenpunktes B 6 / L 121, so dass der in die Siedewurt ein- und aus der Siedewurt ausfahrende Verkehr aufgenommen werden kann, ohne dass es, insbesondere zu den Hochzeiten am Wochenende und in den Ferien, zu Verkehrsbeeinträchtigungen kommt.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigen Sie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 509 „Knotenpunkt 86 / Zur Siedewurt“. Die Planung beinhaltet derzeit eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche der B 6 zwischen den Einmündungen Zur Siedewurt und Hauptstraße um 4 m. Für den Knotenpunkt B 6 / Weserstraße / Frederikshavner Straße / Seborg sehen Sie keinen Veränderungsbedarf

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

die Verbreiterung der Fahrbahn der Straße Zur Siedewurt gerade für diese Fahrzeuge deutliche Verbesserungen für den Begegnungsfall LKW / LKW, aber auch LKW / PKW erreicht werden. Damit steht auch einem weiteren Wachstum der Betriebe nichts entgegen.

Der Hinweis ist zutreffend.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Erlebnis-Dorf“ der Gemeinde Loxstedt wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, welches belegt, dass sowohl die Fahrbahnbreite der Straße Zur Siedewurt, als auch die des Knotenpunktes bereits im Bestand als „nicht ausreichend“ zu beurteilen sind. Dieses Ergebnis wurde den zuständigen Straßenbaulastträgern, der Stadt Bremerhaven und der Verkehrsbehörde des Landkreises Cuxhaven präsentiert und von dort bestätigt.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde mittels einer Prognose abgeschätzt, wie sich die durch das Vorhaben „Karls Erlebnis-Dorf“ induzierten Verkehre auswirken würden, mit dem Ergebnis, dass eine Abwicklung über die Straße Zur Siedewurt und den Knotenpunkt B 6 / Zur Siedewurt durchaus möglich ist. Empfohlen wurden aber trotzdem Maßnahmen zum Ausbau der Straße Zur Siedewurt, deren Einmündung in die B 6, die Anlage von Abbiegespuren in der B 6, die Anlage einer Querungshilfe in der B 6 für Fußgänger und Radfahrer und die Anlage eines separaten Geh- und Radweges an der Straße Zur Siedewurt sowie die Errichtung einer Lichtsignalanlage am Knotenpunkt B 6 / Zur Siedewurt. Entsprechend dieser Empfehlung wurde durch die Gemeinde Loxstedt und die Seestadt Bremerhaven der Beschluss gefasst, diese Empfehlungen umzusetzen. Damit erfolgt einerseits eine deutliche Verbesserung der Erschließung für die ansässigen Betriebe, aber auch eine Vermeidung von Konflikten mit den durch das Vorhaben „Karls Erlebnis-Dorf“ verbundenen Verkehren. Die Gemeinde Loxstedt trägt mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungs-

**II. Stellungnahme**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nehmen wir namens und in Vollmacht unserer Mandanten zur aktuellen Planung wie folgt Stellung:

Vorausgeschickt ist anzumerken, dass Ihre Bauleitplanung nicht isoliert betrachtet werden kann, Auch wenn es sich um zwei unterschiedliche Bauleitplanverfahren handelt, muss Ihr Verfahren und das Bauleitplanverfahren Nr. 56 "Erlebnis-Dorf der Gemeinde Loxstedt gemeinsam betrachtet werden. Vor diesem Hintergrund werden hier auch Umstände vorgetragen, die sich womöglich unmittelbar im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Gemeinde Loxstedt Nr. 56 befinden, aber mittelbar Auswirkungen auf Ihre Bauleitplanung haben.

Nach den zurzeit vorliegenden Informationen zum aktuellen Planungsstand werden die Interessen unserer Mandanten als unmittelbar durch die Planung Betroffene aus nachfolgenden Gründen nicht ausreichend gewahrt:

**1.**

Bei der aktuellen Planung besteht die begründete Gefahr, dass der aus der Siedewurt auf die B6 ausfahrende Verkehr nicht ausreichend schnell genug abfließen kann, so dass es in der Straße Zur Siedewurt zu einem erheblichen Rückstau kommen wird, von welchem der Schwerlastverkehr unserer Mandanten erheblich betroffen wäre. Für den auf die B6 ausfahrende Verkehr ist bislang nur eine Fahrspur am Ende der Straße Zur Siedewurt vorgesehen. Auch bei einer Ampelanlage an der Siedewurt, würden die nach Norden ausfahrenden Pkws durch die Fahrzeuge

planes Nr. 56 „Erlebnis-Dorf“, Teilbereich 2, der zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 509 auf Bremerhavener Stadtgebiet die rechtliche Grundlage für den Straßenausbau schafft, somit dem Verbesserungsgebot Rechnung. Der diesbezügliche nebenstehende Hinweis ist damit korrekt.

Es ist weiterhin zutreffend, dass für den Bereich Knotenpunkt B 6 / Weserstraße / Frederikshavner Straße / Seborg kein Veränderungsbedarf gesehen wird, daher wird der Geltungsbereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplan so reduziert, dass keine Überlagerung mit dem Bebauungsplan Nr. 444 mehr besteht.

**Zu II.:**

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Auffassung, dass alle drei Bebauungspläne funktional und damit inhaltlich zusammenhängen wird geteilt.

**Zu 1.:**

Aufgrund der geplanten Lichtsignalanlage wird es laut Aussagen des Verkehrsgutachters zu einer Wartezeit von maximal 5 Minuten an der benannten Einmündung kommen.

Da nachweislich der Aussagen des Verkehrsgutachters auch nach Umsetzung des „Karls Erlebnis-Dorfes“ die Kreuzung die Qualität D haben wird, werden die nebenstehenden Bedenken nicht geteilt. Dies bezieht auch die

## Anregungen und Hinweise

blockiert, welche nach Süden ausfahren sollen. Dieser Problematik könnte mit einer zweiten Fahrspur, welche nach Norden abknickt und sodann über Ihr Gemeindegebiet läuft, begegnet werden.

### 2.

Die derzeitige Verkehrsstudie, auf welcher die Planung beruht, ist fehlerhaft. Die tatsächlich durch den Freizeitpark zu erwartenden Verkehrsmengen werden nicht richtig ermittelt.

Der Konflikt zwischen den Betrieben unserer Mandanten und dem Besucherverkehr des Freizeitparks wird sich insbesondere in den Schulferien ergeben. Wie die Erfahrungen in den bereits vorhandenen Freizeitparks des Vorhabenträgers zeigen (z. B. Rövershagen), kommt es gerade in den Oster-, Sommer- und Herbstferien zu einem erheblichen Besucherdrang und einem damit einhergehenden „Verkehrschaos“ auf den dazugehörigen Erschließungsstraßen.

Das Gutachten geht hingegen davon aus, dass es nur an den Wochenenden zu größerem Fahrzeugaufkommen kommt. Die insgesamt ca. 10-wöchige Ferienzeit wird vom Gutachten vollständig vernachlässigt.

Unsere Mandanten sind mit Ihren Produkten und Dienstleistungen im Baugewerbe tätig, bei welchem die warme Jahreszeit die Hauptarbeitszeit ist. Beeinträchtigungen durch den zusätzlichen Fahrzeugverkehr, gerade in den Sommermonaten, wären daher wirtschaftlich fatal.

Das Verkehrsgutachten geht schon bei seiner fehlerhaften Ermittlung von einer Qualitätsstufe 3 aus. Unter Berücksichtigung des bislang außer Acht gelassenen zusätzlichen Fahrzeugverkehrs in den Ferienmonaten dürfte diese Qualitätsstufe um ein bis zwei Noten abgesenkt werden.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Anregung mit ein, eine zweite Fahrspur anzulegen, die nach Norden abknickt, da für diese kein Erfordernis gesehen wird.

### Zu 2.:

Die nebenstehenden Bedenken zielen darauf ab, dass die 9-wöchige Ferienzeit (Ostern, Sommer, Herbst) quasi im Rahmen der gesamten Hauptsaison (April, Juli, August, Oktober ca. 17 ½ Wochen) nivelliert wird. Die eigentliche Saison wäre demnach deutlich kürzer.

Dies ist insofern sachlich falsch, als dass die Osterferien und Herbstferien in Niedersachsen und Bremen jeweils mindestens 2 Wochen dauern. Durch Feiertage (Karfreitag, Ostermontag, Tag der Deutschen Einheit und Reformationstag) verlängern sich diese Ferien sogar oftmals noch um ein paar Tage. Zusammen mit den 6-wöchigen Sommerferien ergeben sich somit immer > 10 Wochen Ferien in Niedersachsen und Bremen in der Hauptsaison.

Zudem verkennt diese Einwendung vollkommen, dass eben auch Tagesgäste und Urlaubsgäste aus Schleswig-Holstein und Hamburg oder vor allem Nordrhein-Westfalen das Besucherpotential bilden. Ferienbeginn und Feriende dieser Bundesländer liegen zumeist zeitversetzt. In diesem Jahr 2024 ergibt sich unter Berücksichtigung dieser Bundesländer eine Spanne von insgesamt 5 Wochen Osterferien, 10 Wochen Sommerferien und 4 ½ Wochen Herbstferien.

Auch im Wochengang sind die in den Ferien höheren Besucherzahlen der Hauptsaison berücksichtigt. So wurde in den Nebenzeiten eine Verteilung der wöchentlichen Besucher zu 8 % auf die Wochentage Montag bis Freitag und jeweils 30 % auf die Samstage und Sonntage angenommen. In der Hauptsaison wird bei höheren Besucherzahlen auch an den Werktagen Montag bis Freitag ein höherer Anteil der Besucher berücksichtigt: jeweils 11 % an den Wochentagen Montag bis Freitag und damit nur 22,5 % an den Samstagen und Sonntagen.

Weiterhin ist anzumerken, dass gemäß dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) nicht die höchste absolute Spitzenstunde für die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität zu berücksichtigen

## Anregungen und Hinweise

### 3.

Die aktuelle Straßenverkehrsplanung berücksichtigt auch nicht das Szenario, wenn die auf dem Gelände des Freizeitparks vorhandenen Parkplätze belegt sind. Wie die Erfahrungen aus den anderen Erdbeerparks zeigen, bei welchen sogar noch mehr Stellplätze als hier geplant vorhanden sind, ist dieses insbesondere in der Ferienzeit fast täglich der Fall. In einem solchen Fall würde die Straße Zur Siedewurt vollständig blockiert und die Betriebe unserer Mandanten könnten gar nicht mehr angefahren werden.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

ist. In der Verkehrsuntersuchung wurden, zur Sicherung des Verkehrsablaufs des üblichen Wirtschaftsverkehrs, die nachmittägliche Spitzenstunde eines Donnerstages mit den Verkehrswerten des hohen Verkehrsaufkommens in der Hauptsaison des Erlebnis-Dorfes überlagert.

Die nebenstehenden Bedenken werden daher nicht geteilt.

### Zu 3.:

Es ist zutreffend, dass es während der Eröffnung des „Karls Erlebnis-Dorfes“ in Döbeln aufgrund erschöpfter Parkplatzkapazitäten zu Rückstaus gekommen ist und dies auch an den darauffolgenden Wochenenden ein Problem darstellte. Dies war allerdings durch folgende Faktoren bedingt:

- Der Eröffnungszeitpunkt wurde aktiv durch die Marketing-Abteilung des „Karls Erlebnis-Dorf“ beworben und wurde dementsprechend auch im Vorfeld stark von der Presse begleitet. So war bei der Eröffnung in Döbeln u.a. auch Sachsens Ministerpräsident Kretschmer anwesend. Entsprechend werden solche Veranstaltungen vorher der Bevölkerung bekannt. Das Besucherinteresse steigt.
- Die Eröffnung erfolgte am Samstag, den 23.03.2024 und damit an einem Wochenende. Der 23.03.2024 war in den benachbarten Bundesländern Sachsen-Anhalt, Brandenburg, Berlin, Thüringen und Bayern der erste Ferientag. Entsprechend sind auch die hohen Besucherzahlen in der direkt darauffolgenden Woche zu erklären. Ab Donnerstag, dem 28.03.2024 begannen dann auch in Sachsen die Osterferien. Die Verkehrssituation hatte sich deshalb ab dem 08.04.2024, nach dem Ende der Osterferien, normalisiert.
- Weiterhin hatten die Einwohner Döbelns ein vergünstigtes Jahresticket erhalten, welches innerhalb eines Zeitraumes von 100 Tagen nach Eröffnung eingelöst werden musste. Dies führte zu einem zusätzlichen erheblichen „Ansturm“ der lokalen Bevölkerung.

Dementsprechend lagen bei der Eröffnung des Standortes Rahmenbedingungen vor, die in der Summe zu den bekannten Problemen geführt haben, aber aufgrund der gewonnenen Erfahrungen für den Standort Loxstedt in jedem Fall aktiv vermieden werden sollen.

Die indirekte Unterstellung eines „Parkplatzmangels“ wird daher zurückgewiesen. Aktuell hat sich nach Aussage des Betreibers (Gespräch am

## Anregungen und Hinweise

### 4.

Der Vorhabenträger beabsichtigt den Freizeitpark im Frühjahr 2025 zu eröffnen.

Eine Eröffnung kann jedoch erst dann erfolgen, wenn der zwingend notwendige Ausbau der Straßen zuvor vollständig abgeschlossen ist.

Für die tatsächliche Ausführung der bebauungsplangegegenständlichen Straßenausbauarbeiten bedarf es der Beteiligung weiterer Fachbehörden (ggf. Vergabeverfahren; naturschutzrechtliche Fällgenehmigung unter Berücksichtigung des Fällverbots des 39 Abs 5 Nr. 2 BNatSchG).

Auch unter Berücksichtigung, dass das hier gegenständliche Bauleitplanverfahren noch am Anfang steht und auch die Träger öffentlicher

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

22.05.2024 zwischen Gemeinde, Vorhabenträger, RA Behrens und der vertretenen Mandantschaft) das Besucheraufkommen vollkommen normalisiert, so dass die Stellplatzanzahl absolut ausreichend ist.

### Zu 4.:

Der Zeitpunkt der Eröffnung des „Karls Erlebnis-Dorfes“ ist nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung und wird zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Hinweise sind grundsätzlich zutreffend. Daher werden parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Erlebnis-Dorf“ der Gemeinde Loxstedt, bestehend aus den Teilbereichen 1 und 2, die Ausführungsplanungen für den Straßenausbau erarbeitet. Ziel ist es, möglichst im Herbst eine Ausschreibung mit anschließender Vergabe durchzuführen, um unmittelbar nach Abschluss aller Bebauungsplanverfahren mit dem Straßenbau zu beginnen.

Durch den Vorhabenträger wurde in diesem Zusammenhang ebenfalls der Wunsch geäußert den Straßenbau vor Eröffnung des Erlebnis-Dorfes abgeschlossen zu haben.

Die Frage der zeitlichen Planumsetzung ist allerdings nicht Inhalt der Bauleitplanung, sondern kann allenfalls ergänzend über einen städtebaulichen Vertrag entsprechend § 11 Abs. 3 BauGB zwischen Gemeinde und Vorhabenträger geregelt werden. Die Gemeinde wird von dieser Möglichkeit Gebrauch machen, so dass den Bedenken damit Rechnung getragen wird.

Wir aus den vorstehenden Ausführungen zu entnehmen ist, ist die Gemeinde Loxstedt aktiv dabei die erforderliche Straßenausbauplanung zu erarbeiten.

Der Hinweis auf naturschutzfachlich erforderliche Genehmigungen ist zutreffend. Diese wurden mit den zuständigen Behörden bereits vorbesprochen und vom Verfahrenszeitpunkt her abgestimmt, bzw. liegen für die erforderliche Befreiung für das gesetzlich geschützte Biotop im Teilbereich 2 des Bebauungsplanes Nr. 56 der Gemeinde Loxstedt bereits vor.

Siehe die vorstehenden Ausführungen.

## Anregungen und Hinweise

Belange noch zu beteiligen sind, ist es daher ziemlich unrealistisch, dass die Straße bis zum kommenden Frühjahr ausgebaut sein wird.

Es muss daher, z.B. durch den Abschluss eines entsprechenden städtebaulichen Vertrages, sichergestellt sein, dass eine Eröffnung des Freizeitparks erst erfolgen darf, wenn die Straßen entsprechend der Anforderungen der Bauleitpläne ausgebaut sind.

Straßenbauarbeiten können nicht erst erfolgen, wenn der Freizeitpark bereits eröffnet hat, da es hierdurch zu erheblichen Schädigungen der Betriebsabläufe unserer Mandanten kommen würde.

### 4.

Verkehrsbeeinträchtigungen durch den neuen Freizeitpark, insbesondere mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen einhergehende Staus und Wartezeiten, hätten für die Betriebe unserer Mandanten eine existenzgefährdende Wirkung.

Mit den zu erwartenden Verkehrsbeeinträchtigungen verbundenen lange Wartezeiten bei der Zu- und Abfahrt zu den Betrieben unserer Mandanten würden dazu führen, dass Kunden und Lieferanten abwandern und Maschinen nicht rechtzeitig geliefert werden können.

Die angespannte Frachtsituation in Deutschland wegen fehlender Kapazitäten (Fahrermangel) hat dazu geführt, dass Spediteure sich überregional ihre Touren teilweise nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten aussuchen können, so dass Betriebe bei denen lange Wartezeiten entstehen, nicht mehr angefahren werden.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Siehe dazu die vorstehenden Ausführungen. In dem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Loxstedt und dem Vorhabenträger werden entsprechende Regelungen enthalten sein, die mindestens sicherstellen, dass sich keine Nachteile für die Gewerbetreibenden aus der Eröffnung ergeben.

### Zu 4.:

Aufgrund der nebenstehenden Bedenken fand am 22.05.2024 ein Gespräch mit Vertretern der Gemeindeverwaltung Loxstedt, dem Vorhabenträger, den beauftragten Planungsbüros für Verkehr und Städtebau sowie dem Rechtsanwalt Behrens und seiner Mandantschaft statt.

Ziel des Gespräches war es einleitend den bisherigen Planungsprozess und hier vor allem die Themen Verkehrsgutachten und Straßenplanung, einschließlich der zahlreichen Abstimmungen mit den zuständigen Behörden, nachvollziehbar zu erläutern.

Von allen Beteiligten wurde dabei das zwingende Erfordernis gesehen, dass die ansässigen Gewerbebetriebe durch den Betrieb des „Erlebnis-Dorfes“ keine Beeinträchtigung erfahren sollen, die zu Erschwernissen bei der Nutzung der Verkehrsanlagen führen.

Von Seiten des zukünftigen Betreibers des „Karls Erlebnis-Dorf“ wurde dabei die Zusicherung gegeben, dass Situationen wie bei der Eröffnung des Standortes in Döbeln nicht wieder auftreten. Daher soll die Eröffnung nicht in den Ferienzeiten erfolgen, keine rabattierten Jahreskarten für Loxstedter Bürger mit einer kurzen Frist zur Einlösung vergeben werden und auch kein aktives Marketing erfolgen. Um Park-Suche-Verkehre auf dem Grundstück zu vermeiden soll zudem über temporäre Ordner in Spitzenzeiten dafür gesorgt werden, dass zuerst die Stellplätze im Norden des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 56 „Erlebnis-Dorf“, Teilbereich 1, der Gemeinde Loxstedt angefahren werden. Weiterhin wird die Stellplatzanlage so gestaltet werden, dass im südlichen Grundstücksbereich keine Querungen der zentralen Fahrgasse durch Fußgänger erfolgen. Der Vorhabenträger hat

**5.**

Die Erschließung des Freizeitparks über eine alternative, neu herzustellende nördlich des Vorhabengebiets verlaufende Straße, welche aus-

sich zudem bereit erklärt, diese Maßnahmen auch in einem städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Loxstedt zu fixieren, sobald das zuständige Bauordnungsamt eine Genehmigung der Stellplatzanlage in Aussicht gestellt hat.

Parallel zur vorliegenden Bauleitplanung hat die Gemeinde zudem das westlich des Erlebnis-Dorfes gelegene Flurstück erworben, welches im geltenden Flächennutzungsplan bereits als *gewerbliche Baufläche* (G) dargestellt ist. Dieses steht damit im „Worst-Case“ als temporärer Ausweichparkplatz zur Verfügung und kann bei Bedarf – nach entsprechender Bauleitplanung sogar als zusätzliche Stellplatzfläche für das Erlebnis-Dorf angeboten werden.

Weiterhin wird die Gemeinde Loxstedt darauf hinwirken, dass Park- und Halteverbote an der Straße Zur Siedewurt erlassen werden und die Gemeinde sichert als zuständige Behörde eine wirkungsvolle Überwachung der Einhaltung zu.

Betreffend den Knotenpunkt Zur Siedewurt / B 6 waren sich in dem benannten Termin alle Beteiligten darüber einig, dass die Anbringung eines festen „grünen Pfeiles“ für Rechtsabbieger in die B 6 ausgesprochen sinnvoll ist, um den Verkehrsfluss zu verbessern. Gemeinde, Vorhabenträger und Gewerbetreibende haben einvernehmlich einen „Schulterabschluss“ erklärt, um dies umzusetzen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass mit den beschriebenen Maßnahmen die Bedenken der Gewerbetreibenden ausgeräumt werden können, dies allerdings im Kontext mit dem Bebauungsplan Nr. 56 „Erlebnis-Dorf“, Teilbereich 1, der Gemeinde Loxstedt, der die Ansiedlung des in Rede stehenden Vorhabens konkret vorbereitet. Für den vorliegenden Bebauungsplan ist zu konstatieren, dass damit keine weiteren Regelungen erforderlich, bzw. aufgrund der ausschließlichen Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche, auch nicht möglich sind.

**Zu 5.:**

Entsprechend der nebenstehenden Anregung wurde die Möglichkeit einer direkten Anbindung des geplanten Erlebnis-Dorfes über den bestehenden

## Anregungen und Hinweise

schließlich zum Park führt, wäre aus verkehrlicher Sicht wesentlich besser geeignet und würde die Planbetroffenen Anrainer nicht so erheblich beeinträchtigenden wie die aktuelle Planung.

### 6.

Aufgrund der aktuell geplanten Verkehrsinseln ist es für die großen Sattelzüge unserer Mandanten, welche über große Schwenkkurven verfügen, nicht möglich in die Straße Zur Siedewurt ein- und auszufahren Die Schwenkkurven wurden der Gemeinde Loxstedt für Ihre Planung bereits übergeben.

### III. Zusammenfassung

Wie eingangs bereits erwähnt, bildet der reibungslose logistische Ablauf der An- und Abfahrten zu den Betriebsgrundstücken unserer Mandanten deren Existenzgrundlage und der dort arbeitenden insgesamt 200 Mitarbeiter.

Die Interessen unserer Mandanten sind zur Vermeidung eines ansonsten drohenden Normenkontrollverfahrens daher beim Fortgang der Bauleitplanung(-en) zwingend zu berücksichtigen.

## Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Feldweg nochmals bei dem zuständigen Straßenbaulastträger (Die Autobahn des Bundes GmbH) angefragt. Dies wurde weiterhin strikt abgelehnt, so dass der Anregung nicht gefolgt werden kann.

### Zu 6.:

Die Ausbauplanung des Knotenpunktes wurde den Gewerbetreibenden durch die Gemeinde Loxstedt bereits in einem sehr frühen Planungsstadium (Januar 2024) vorgestellt. Auf die damals geplante Verkehrsinsel wurde aufgrund der durch die Gewerbetreibenden vorgetragenen Bedenken verzichtet, so dass nunmehr nur noch Fahrbahnmarkierungen vorgesehen sind. Zudem wurden die weiteren Anregungen aufgenommen, den Kreuzungsbereich zu verbreitern und die Kurvenradien so zu bemessen, dass auch ein gefahrloses Abbiegen für Schwerlasttransporte möglich ist.

Damit wurde den nebenstehenden Anregungen bereits entsprochen.

### Zu III.:

Es wird auf die vorstehenden ausführlichen Erläuterungen verwiesen.

Ausgearbeitet: Bremen, den 13.08.2024

**instara**

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