



**BREMERHAVEN
MEER ERLEBEN!**

Begründung zur 23. Flächennutzungsplanänderung

„Werftquartier“

Verfahrensstand

Feststellungsentwurf

gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 und § 1a

BauGB, August 2025



STADTPLANUNGSAMT
Fährstraße 20, 27568 Bremerhaven

Bearbeitung durch
Annika Eller, Stefan Rößler

INHALTSVERZEICHNIS

1	Beschreibung der Planänderung	5
1.1	Geltungsbereich der Planänderung	5
1.2	Anlass und Ziele der Planänderung	6
1.3	Beschreibung des Änderungsgebietes	10
1.4	Beschreibung des Vorhabens	11
1.4.1	Städtebauliche Ziele	11
1.4.2	Freiraum	13
1.4.3	Wasser	13
1.4.4	Mobilität	15
2	Formelle und informelle Rahmenbedingungen	16
2.1	Raumordnung	16
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung	20
2.3	Verbindliche Bauleitplanung	20
2.4	Landschaftsprogramm	21
2.5	Immissionsschutz	22
2.6	Bremische Hafengebietsverordnung und Bremisches Hafenbetriebsgesetz	22
2.7	Kampfmittelbelastungen	24
2.8	Archäologische Verdachtsflächen	24
2.9	Steuerkabel	24
2.10	Weitere planungsrechtliche Bindungen und Hinweise	27
3	Auswirkungen der Planung	27
3.1	Exkurs	27
3.2	Alternativen zur 23. FNP-Änderung	28
3.3	Raum- und Stadtverträglichkeit	28
3.4	Belange der Raumordnung	29
3.5	Belange des Immissionsschutzes	34
3.5.1	Geräuschemissionen	34
3.5.2	Geruchsimmissionen	36
3.6	Belange des Orts- und Landschaftsbildes	38
3.7	Umweltprüfung	40

3.8	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	40
4	Darstellungen der 23. FNP-Änderung	41
4.1	Einleitung.....	41
4.2	Gemischte Bauflächen.....	41
4.2.1	Werftquartier	42
4.2.2	Westlich der Georgstraße	42
4.2.3	Südlich des Fischereihafens I	42
4.3	Sonderbauflächen.....	42
4.3.1	Zweckbestimmung „Einzelhandel/Freizeit“	43
4.3.2	Zweckbestimmung „Touristische Einrichtung“	43
4.3.3	Zweckbestimmung „Forschung und Entwicklung“	43
4.4	Flächen für den Gemeinbedarf	43
4.4.1	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kita Ellhornstraße)	43
4.4.2	Schule (Bereich Campusviertel).....	43
4.4.3	Schule (Bereich Hallengärten)	44
4.4.4	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Bereich Hallengärten)	44
4.4.5	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Bereich Külken-Halbinsel)	44
4.4.6	Öffentliche Verwaltung (Polizeirevier Geestemünde).....	45
4.4.7	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude (Moschee).....	45
4.5	Grünflächen	45
4.6	Wasserflächen	45
4.7	Verkehrsflächen.....	46
4.7.1	Örtliche Hauptverkehrsstraßen	46
4.7.2	Geplante Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	46
4.8	Für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.....	47
5	Hinweis auf die verbindliche Bauleitplanung	48
6	Verfahrenshinweise.....	48
	ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS.....	49

RECHTSVERZEICHNIS.....	49
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	50
TABELLENVERZEICHNIS	50
ANLAGENVERZEICHNIS	50

1 Beschreibung der Planänderung

1.1 Geltungsbereich der Planänderung

Der Geltungsbereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) befindet sich räumlich in den Bremerhavener Stadtteilen Fischereihafen und Geestemünde und kann der nachfolgenden Abb. 1 (vgl. auch Anlage A) entnommen werden:

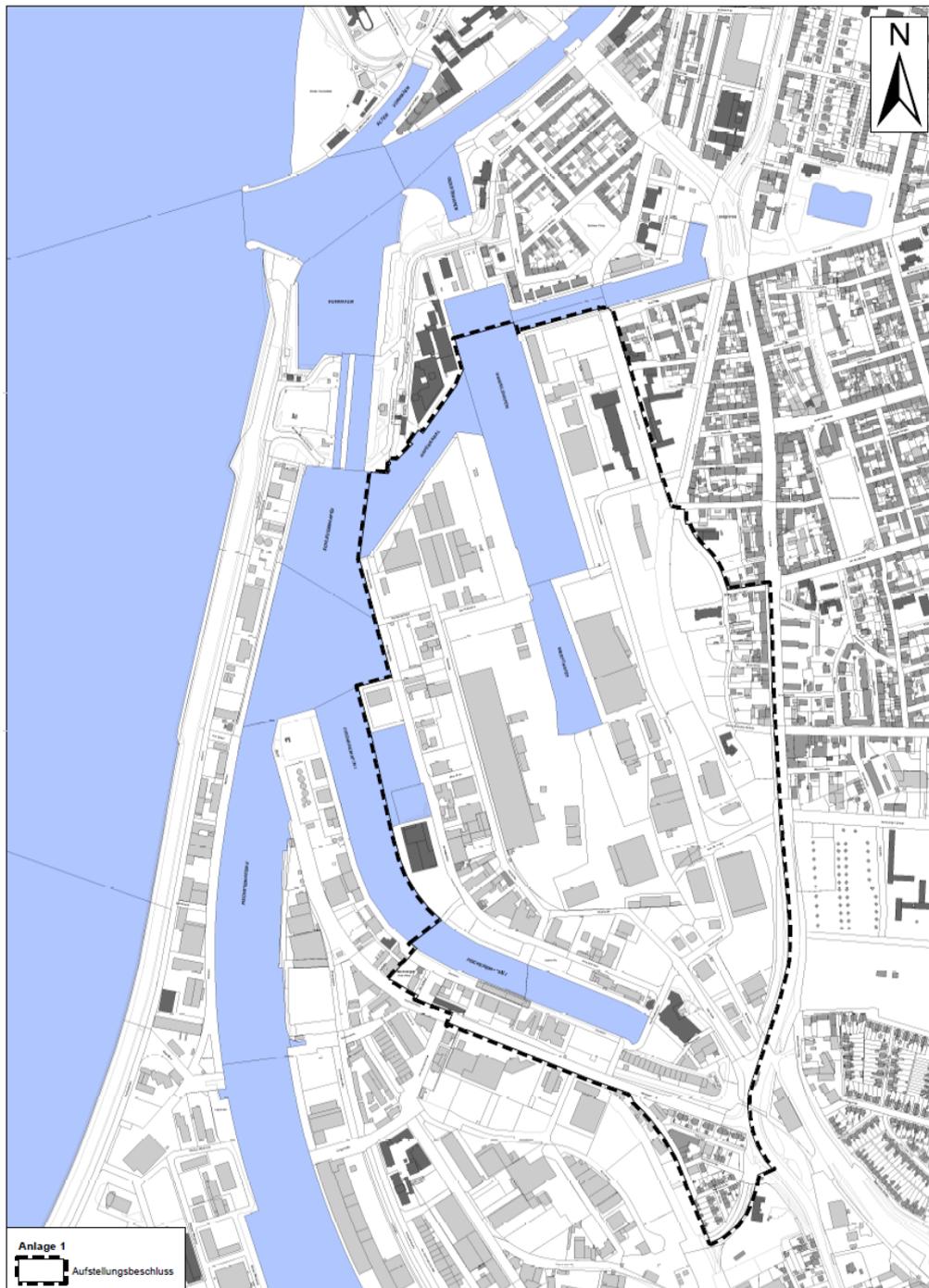


Abbildung 1: Geltungsbereich der 23. FNP-Änderung.

(Quelle: Stadtplanungsamt Bremerhaven, 2025)

1.2 Anlass und Ziele der Planänderung

Der Geltungsbereich bzw. das Plangebiet der hier vorliegenden 23. FNP-Änderung beträgt rd. 90 ha. Abgesehen von den vorhandenen Siedlungsstrukturen entlang der Georgstraße im Osten des Plangebietes (Stadtteil Geestemünde) sowie im Bereich Hoebelstraße/Weserstraße im Süden des Plangebietes kennzeichnet sich das Plangebiet hauptsächlich aus hafenwirtschaftlichen und gewerblichen Tätigkeiten mit den entsprechenden Infrastrukturen. Signifikant ist zudem der touristisch geprägte zentrale Bereich des Schaufensters Fischereihafen.

Der geltende FNP von 2006 gibt die beschriebenen Rahmenbedingungen in Form der folgend aufgeführten Darstellungen wieder:

Dargestellte Bauflächen im rechtskräftigen FNP (2006)	Größe
Gewerbliche Baufläche (G)	rd. 73,0 ha
Gemischte Baufläche (M)	rd. 3,8 ha
Wasserflächen	rd. 13,2 ha
Gesamtfläche	rd. 90,0 ha

Tabelle 1: Dargestellte Bauflächen im rechtskräftigen FNP.

Das Element Wasser bzw. die lokale Hafenwirtschaft stellte und stellt einen wichtigen Motor und Impulsgeber für die Stadtentwicklung der Seestadt Bremerhaven dar. Durch die attraktive Lage an der Weser- und Geestemündung in kürzester Verbindung zur Nordsee galt das Plangebiet lange Zeit als ein attraktiver Standort für die Fischerei- und Hafenwirtschaft. Bedingt durch den Wandel in der Fischerei- und Hafenwirtschaft, sich verändernder Anforderungen, insbesondere in Bezug auf die infrastrukturelle Ausstattung der Häfen, konnte im Plangebiet ein zunehmender Funktionsverlust beobachtet werden. Ungeachtet dessen, dass mit der Entwicklung des Schaufensters Fischereihafens im Laufe der 1990er-Jahren ein attraktiver touristischer Anziehungspunkt innerhalb des Plangebietes entwickelt wurde, wurde das übrige Plangebiet - mit Ausnahme der vorhandenen Siedlungsstrukturen in den Bereichen Georgstraße sowie Hoebelstraße/Weserstraße - öffentlich kaum wahrgenommen. Eine fehlende Zugänglichkeit des Plangebietes, eine bauliche Geschlossenheit der verbliebenen Strukturen,

eine kaum vorherrschende Aufenthaltsqualität sowie die eingetretene Funktionslosigkeit der hafenwirtschaftlichen Infrastrukturen nebst brachliegender Flächen verstärkten diesen Eindruck.

Eine zukünftige hafenwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes scheidet u.a. angesichts der sich veränderten Rahmenbedingungen im Bereich der Hafenwirtschaft und der hieraus ausgebliebenen Nachfrage aus, so dass eine Revitalisierung des Plangebietes zugunsten einer Siedlungsentwicklung stattfinden soll.

Hierzu wurde im 2020 ein Wettbewerb zur städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes, welches den Namen „Werftquartier“ trägt, gestartet und durchgeführt. Das Wettbewerbsergebnis wurde in Abstimmung mit Akteuren aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft sowie Grundeigentümern und der Öffentlichkeit (mehrstufige öffentliche Beteiligung) bis einschließlich ins Jahr 2022 weitergehend konkretisiert und finalisiert. Ziel der städtebaulichen Rahmenplanung ist die Entwicklung eines attraktiven Wohn- und Arbeitsortes mit regionaler Anziehungskraft. Die städtebauliche Rahmenplanung, die als Anlage B der hier vorliegenden Begründung beigefügt ist und alternativ im Internet unter <https://www.bremerhaven.de/de/verwaltung-politik-sicherheit/stadtplanungsamt/werftquartier.86877.html> eingesehen werden kann, wurde am 05. Juli 2022 durch die Stadtverordnetenversammlung der Seestadt Bremerhaven als Grundlage für die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung beschlossen.

Dem städtebaulichen Rahmenplan folgend stellt die 23. FNP-Änderung daher die folgenden Bauflächen dar:

Beabsichtigte Darstellungen in der 23. FNP-Änderung	Größe
Gemischte Bauflächen (M)	rd. 45 ha
Sonderbauflächen (S)	rd. 10 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	rd. 5 ha
Wasserflächen	rd. 14 ha
Grünflächen	rd. 14 ha
Verkehrsflächen	rd. 2 ha
Gesamtfläche	rd. 90,0 ha

Tabelle 2: Flächendarstellungen in der 23. FNP-Änderung.

Darüber hinaus stellt die 23. FNP-Änderung innerhalb des Geltungsbereiches mehrere Einrichtungen für den Gemeinbedarf dar:

Dargestellte Einrichtungen für den Gemeinbedarf	Adresse / Verortung	Institution / Einrichtung
Öffentliche Verwaltung	Kreuzungspunkt Georgstraße/ Nansenstraße	Polizeirevier Geestemünde; Die Landesbeauftragte für Datenschutz
Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	Georg-Seebeck-Straße 2	Fatih Moschee IGMG Ortsverein Bremerhaven e.V.
Schule	„Schule“ im nördlichen Bereich der geplanten „Hallengärten“	
	„Schule“ im östlichen Bereich des „Campusviertels“	
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	„Kita“, „Familienzentrum“ und „Jugendzentrum“ im südlichen Bereich der geplanten „Hallengärten“	
	„Kita“ auf der Külken-Halbinsel	
	Ellhornstraße 8	Kita
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	„Wassersportbereich“ nördlich des „Werftplatzes“ <i>(unter Vorbehalt der Änderung der Bremischen Hafengebietsverordnung)</i>	
	Neue Marina / Liegeplätze im südöstlichen Bereich des Handelshafens <i>(unter Vorbehalt der Änderung der Bremischen Hafengebietsverordnung)</i>	
	„Sportpark“ südwestlich des neuen Polizeireviere Geestemünde	

Tabelle 3: Dargestellte Einrichtungen für den Gemeinbedarf innerhalb der 23. FNP-Änderung.

Innerhalb des Geltungsbereiches der hier betreffenden 23. FNP-Änderung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) die Aufstellung verschiedener Bebauungspläne (B-Pläne). Zum aktuellen Zeitpunkt (Stand: Juni 2025) wurde das Aufstellungsverfahren für die folgenden B-Pläne eingeleitet:

B-Plan Nr.	Bezeichnung	Aufstellungs- beschluss vom	Aktueller Verfahrensstand
500	Die Werft	26.11.2020	<p>Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB i.V.m. § 4 (1) BauGB fand im Zeitraum vom 19.09.2022 bis einschl. zum 07.10.2022 statt. Die vorgetragenen Anregungen und Bedenken sind in die planerische Abwägung eingeflossen und wurden dem Bau- und Umweltausschuss in der Sitzung am 07.02.2023 vorgelegt.</p> <p>Die Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) findet parallel zur Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) der 23. FNP-Änderung Werftquartier vom 10.06.2025 bis zum 10.07.2025 statt.</p>
501	Külken-Halbinsel	22.04.2021	Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB i.V.m. § 4 (1) BauGB fand im Zeitraum vom 05.05.2025 bis zum 23.05.2025 statt.
502	Riedemannstraße / Ellhornstraße	04.03.2021	Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB i.V.m. § 4 (1) BauGB ist ausstehend.
504	Werfthafen / Ostrampe / Riedemannstraße	01.12.2022	Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB i.V.m. § 4 (1) BauGB ist ausstehend.
510	Am Werfthafen	29.08.2024	Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB i.V.m. § 4 (1) BauGB ist ausstehend.

Tabelle 4: Übersicht der lfd. B-Plan-Verfahren.

Darüber hinaus ist im Geltungsbereich der 23. FNP-Änderung im Jahr 2023 der folgende B-Plan in Kraft getreten:

B-Plan Nr.	Bezeichnung	Aufstellungs- beschluss	Satzungs- beschluss	Amtliche Be- kanntmachung
495	Eingang Geestemünde und Werftquartier	06.02.2020	20.04.2023	06.05.2023

Tabelle 5: Übersicht der rechtskräftigen B-Pläne.

Mit dem vorgenannten B-Plan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen u.a. zur Errichtung des neuen Polizeireviers Geestemünde geschaffen. Gleichzeitig weist der B-Plan verschiedene Festsetzungen auf, mit denen eine Eingangssituation in das Werftquartier definiert und geschaffen wird.

Eine räumliche Verortung der o.g. Bebauungspläne kann der Anlage C entnommen werden.

1.3 Beschreibung des Änderungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich in den Bremerhavener Stadtteilen Geestemünde und Fischereihafen. Es umfasst dabei die hafenwirtschaftlichen Bereiche des Hafenkanals, des Handels- und Werfthafens sowie des Fischereihafens I. Die räumlich konkretisierte Abgrenzung kann der Abb. 1 auf Seite 5 entnommen werden.

Im Wesentlichen kennzeichnet sich das Plangebiet aus den baulichen Strukturen der maritimen-hafenwirtschaftlichen Nutzung. Großflächige bauliche Anlagen mitsamt eines hohen Grades an Versiegelung, breit angelegten Infrastrukturtrassen sowie nicht zugänglicher Flächen am Wasser kennzeichnen den größten Teil des Plangebietes. Eine Ausnahme stellt hier das Schaufenster Fischereihafen dar, welches als überregional bedeutsamer Tourismusstandort fungiert. Im Osten des Plangebietes befinden sich zudem zusammenhängende Grünstrukturen, die aus städtebaulicher Sicht für eine Abgrenzung zwischen den ehemaligen hafenwirtschaftlichen Bereichen gegenüber den Siedlungsstrukturen im Stadtteil Geestemünde sorgen. Die östliche Grenze des Plangebietes bildet zudem die Georgstraße, welche eine als Teil der wichtigen Nord-Süd-Verbindung („alte B 6“) eine regionale Verkehrsbedeutung vorweist. Die Hoebelstraße im Süden des Plangebietes stellt zudem eine Verbindung zwischen dem

südlich zum Plangebiet angrenzenden Fischereihafen und der Georgstraße her und stellt daher die Haupteinfahrtsstraße für den Fischereihafen dar.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich verschiedene Nutzungen und Funktionen. Neben den einzelnen gewerblichen Nutzern innerhalb des Plangebietes existieren vereinzelt auch Angebote und Infrastrukturen der öffentlichen Daseinsvorsorge (bspw. in Form des bestehenden „alten“ Polizeireviers Geestemünde oder des Kindergartens in der Ellhornstraße). Ebenfalls befindet sich im Osten des Plangebietes eine religiöse Einrichtung (Moschee). Mit dem Thünen-Institut sowie dem Alfred-Wegener-Institut ist das Forschungscluster ebenfalls bereits im Plangebiet vertreten. Das Schaufenster Fischereihafen bündelt als überregional bedeutsamer Tourismusstandort gastronomische Angebote mit maritimen-kulturellen Events. Im Osten des Plangebietes (entlang der Georgstraße) sowie im Süden des Plangebietes befinden sich zudem Wohnnutzungen.

1.4 Beschreibung des Vorhabens

1.4.1 Städtebauliche Ziele

Die durch die Bremerhavener Stadtverordnetenversammlung beschlossene städtebauliche Rahmenplanung als Grundlage für die nachfolgende vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung verfolgt das Ziel, mit dem Werftquartier einen attraktiven und zukunftsgerechten Wohn- und Arbeitsort mit regionaler Anziehungskraft unter Berücksichtigung und Integration identitätsstiftender Stadtbausteine (z.B. in Form hafeniindustrieller Bauwerke) zu etablieren. Die Grundlage der zukünftigen Entwicklung stellen drei Komponenten dar: Eine räumlich integrierte Entwicklung eines urbanen, nachhaltigen Stadtquartieres („Das Urbane“) mit der Integration der Elemente Wasser („Das Blaue“) sowie Grün- bzw. Freiraum („Das Grüne“).

Die folgende vereinfachte Abbildung aus dem Bericht zum städtebaulichen Rahmenplan verdeutlicht die maßgeblichen drei Komponenten bzw. städtebaulichen Grundprinzipien:

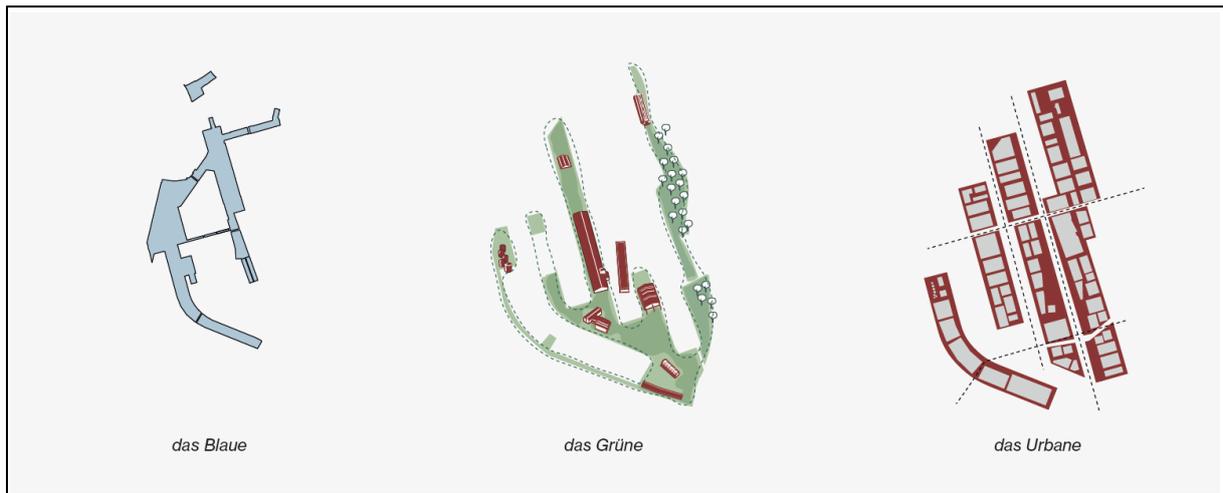


Abbildung 2: Die drei Finger zu den städtebaulichen Grundprinzipien.

(Quelle: Stadt Bremerhaven, 2022: Werftquartier in Bremerhaven. Rahmenplan. März 2022, S. 13. Online unter: https://www.werftquartier-bremerhaven.de/Docs/WQ_Rahmenplan.pdf)

Die nachfolgenden Ausführungen konzentrieren sich ausschließlich auf die reinen städtebaulichen Ziele, während in den anschließenden Kapiteln 1.4.2 und 1.4.3 die Elemente „Freiraum“ und „Wasser“ beschrieben werden.

Die zu entwickelnden Stadtstrukturen bilden sich aus verschiedenen großen Rastern, welche die Durchwegung fördern und Sichtbeziehungen zum Wasser und den Freiraumstrukturen ermöglicht. Zentrales Element bildet der neue von Ost nach West verlaufende Wasserzug mit paralleler Verkehrsstrasse zwischen dem Werfthafen und dem Fischereihafen I, der als direkte Wege- und ÖPNV-Verbindung zwischen den Stadtteilen Geestemünde und Fischereihafen I fungiert und eine wichtige Sichtachse zum Schleusenhafen herstellt. Die ortsbildprägenden Bestandsbauten sollen – soweit möglich – erhalten und neuen Nutzungen zugeführt werden. Sie sollen innerquartierliche Katalysatoren für die weitere Entwicklung des Werftquartiers darstellen. Hierunter fallen „die Eiswerke“, „der Helgen“, „die Halle“, „der Kunst Hub“ sowie „die alte Werft“. Die beabsichtigten neuen Nutzungen können dem Begleitbericht zur städtebaulichen Rahmenplanung ab Seite 23 entnommen werden.

Die Katalysatoren sollen in einem ersten Entwicklungsschritt ihren angedachten Nutzungen zugeführt werden. Hierdurch werden (identitätsbildende) Anziehungspunkte geschaffen, deren Nahumgebungen (öffentlicher Raum) zum selben Zeitpunkt städtebaulich qualifiziert werden. An diesem ersten Entwicklungsschritt anknüpfend ist die Schaffung der neuen Verbindungen vorgesehen. Darunter fällt auch die Errichtung der

bis zu drei neuen Fußgänger- und Radwegebrücken über die Hafenbecken. Einzelne Bestandsstraßen sollen erhalten bleiben und lediglich – aus urbanen Gesichtspunkten betrachtet – umgestaltet werden (bspw. Straßenbegleitgrün, Stadtmobiliar). Entlang der neuen Verbindungen erfolgt letztendlich die städtebauliche Entwicklung, welche die Schaffung von Wohnraum, Arbeitsplätzen sowie sozialen Infrastrukturen vorsieht. Das langfristige Ziel sieht die Schaffung eines identitätsstiftenden durchmischten und nachhaltigen Quartiers vor, welches aus seiner Lage am Wasser sowie den Grünzügen profitiert und eine zukunftsgerichtete Stadtteilentwicklung in Geestemünde und im Fischereihafen I in Gang setzt.

1.4.2 Freiraum

Das zukünftige Werftquartier wird sich auch durch eine Vielzahl an groß- und kleinflächigen Grünstrukturen kennzeichnen, die in ihrer räumlichen Ausprägung als „grüne Hand“ wahrgenommen werden können. Die Grünstrukturen werden nicht nur naturräumliche bzw. wichtige klimatische Funktionen übernehmen oder als Erholungs- und Freizeitraum dienen, sie stellen auch aus städtebaulicher Sicht ein wichtiges innerquartierliches Verbindungselement dar und knüpfen darüber hinaus an die angrenzenden Stadtquartiere an.

Die Grünstruktur, die im Norden des Plangebietes an die vorhandenen Grünstrukturen der Ellhornstraße / Ulmenstraße anknüpft, wird bis in den Süden des Plangebietes verlängert und stellt räumlich die prägnanteste Grünstruktur im Plangebiet dar. In dieser sollen sich Freizeit- und Erholungsorte bündeln, die Sicherung und ein Ausbau der Gehölzstrukturen sollen naturräumliche und klimatische Funktionen übernehmen.

Diese großflächige Grünstruktur wird ergänzt durch mehrere kleinflächige Grünstrukturen, u.a. durch die geplanten Hallengärten, den Werftpark, den Grünstrukturen auf der Külken-Halbinsel sowie den Hafentpark nördlich des Fischereihafens I. All diese Bausteine werden als innerquartierliche Aufenthalts- und Erholungsräume definiert.

1.4.3 Wasser

In gleicher Weise stellt das Wasser ein identitätsstiftendes Merkmal des zukünftigen Werftquartiers dar. Die vorhandenen Hafenbecken bleiben erhalten und sollen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Dabei werden den einzelnen Hafenbecken verschiedenen Funktionen zugewiesen.

Der nördliche Bereich des heutigen Handelshafens wird den zukünftigen „Forschungshafen“ darstellen. Neben einzelnen Schiffsliegeplätzen des AWI, einer neuen Marina für Freizeitboote sollen ebenfalls Hausboote ein Kennzeichen des zukünftigen „Forschungshafens“ darstellen. Komplementiert werden soll dieser zudem durch die Errichtung eines „Hafenlabors“, welches die Themen der lokalen Forschungsstellen in die Öffentlichkeit transportieren soll, und durch die Installation einer attraktiven öffentlichen Außenraumgestaltung (bspw. durch Sitztreppen entlang des Hafenbeckens) werden.

Südlich anschließend befindet sich der zukünftige „Werfthafen“. Dieser soll für verschiedene Wassersportnutzungen und Erholungsfunktionen geöffnet werden. Während der nördliche Bereich des heutigen Handels- und zukünftigen „Werfthafens“ für besondere Wassersportarten (bspw. Kajak fahren, Surfen/Stand-up-Paddling) genutzt werden soll, sollen die Hafenbecken im südlichen Bereich des „Werfthafens“ als Schwimmbecken hergerichtet werden. Abhängig von noch notwendigen fachgutachterlichen Erhebungen ist die Entscheidung noch offen, ob das Hafenbecken für eine Schwimmnutzung nach entsprechenden Altlastensanierungen geöffnet werden kann oder ob alternative Lösungen, bspw. in Form eines Schwimmbeckens im Hafenbecken, notwendig sein sollen. Unabhängig von dieser Entscheidung werden flankierend zu den Schwimm- und Wassersportbereichen durch eine attraktive Außenraumgestaltung Orte der Erholung an den Rändern der Hafenbecken entstehen.

Der Fischereihafen I, dessen Kopfende sich am Schaufenster Fischereihafen befindet, kennzeichnet sich – wie bereits dargelegt – insbesondere aus touristischen und gastronomischen Nutzungen. Die vorhandenen Museums- und Forschungsschiffe verdeutlichen die maritime Kulisse des Fischereihafens I. Gleichzeitig dient das direkt am Fischereihafen I angrenzende Schaufenster bereits heute als Veranstaltungsort bspw. für kulturelle oder gesellschaftliche Events.

Die städtebauliche Rahmenplanung sieht die Sicherung und punktuelle Weiterentwicklung der vorhandenen (Wasser-)Infrastrukturen vor. Der maritime Charakter des Ortes soll weiterhin durch die vorhandenen Museums- und Forschungsschiffe beibehalten, punktuell soll die Zugänglichkeit zum Wasser verbessert werden. Neben der beabsich-

tigten Eröffnung einer durchgehenden Promenade entlang des Beckens des Fischereihafens I sieht die städtebauliche Rahmenplanung die (temporäre) Errichtung einer Wasserbühne am Kopfende des Beckens (im Bereich des Schaufenster Fischereihafens) vor. Die bestehenden Schiffs Liegeplätze westlich der Herwigstraße sollen erhalten bleiben und lediglich aus städtebaulichen Gesichtspunkten qualifiziert bzw. aufgewertet werden.

Als neue wasserwirtschaftliche Elemente sollen ein Retentionskanal innerhalb sowie ein Kanal in Ost-West-Richtung unterhalb der geplanten „Külken-Halbinsel“ entstehen. Dabei stellt aus städtebaulicher und freiraumplanerischer Sicht der vom Werfthafen zum Fischereihafen führende Wasserzug in Kombination mit der parallelen Wegachse das zentrale Verbindungselement dar. Einerseits soll der Kanal die städtebauliche Achse zu den im Osten zum Werftquartier angrenzenden Siedlungslagen des Stadtteils Geestemünde aufgreifen, zum anderen sollen mit dem Kanal auch (naturräumliche) Erholungsmöglichkeiten der lokalen Bevölkerung angeboten werden. Eine naturverträgliche Gestaltung soll zudem die Ableitung des anfallenden Regenwassers in den Kanal ermöglichen.

1.4.4 Mobilität

Einen wichtigen Bestandteil der städtebaulichen Rahmenplanung stellt das Mobilitätskonzept für das Werftquartier dar. Dieses zeigt für sämtliche Verkehrsarten und -nutzer verschiedene Handlungsfelder auf, damit sämtliche Verkehrsteilnehmer – also die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner sowie Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer des Werftquartiers als auch die aktuellen und zukünftigen Gewerbetreibenden – von einer guten inneren Erschließung sowie einer guten äußeren Anbindung profitieren. Zur Förderung der Nahmobilität soll für die direkte Erreichbarkeit sämtlicher Einrichtungen des alltäglichen Bedarfs ein dichtes Netz von Weg- und Radwegverbindungen geschaffen werden. Hierzu ist für das gesamte zukünftige Werftquartier die Errichtung von bis zu drei Weg- und Radwegbrücken vorgesehen. Des Weiteren ist im östlichen Bereich des Werftquartiers der Ausbau der wichtigen städtischen Nord-Süd-Radverbindung zwischen Mitte und Wulsdorf vorgesehen, die im Süden an den Radweg „Fahr(G)Rad 8“ anknüpft.

Einen weiteren Baustein des Mobilitätskonzeptes stellt die Anbindung des Werftquartiers mit dem ÖPNV dar. Die Hauptanbindung soll über die bereits heute auf der Georgstraße verkehrenden Stadt- und Regionalbuslinien erfolgen, wobei eine neue Quartiersbuslinie die Feinerschließung innerhalb des Werftquartiers übernehmen und hierbei eine Anbindung an die Hauptverkehrslinien ermöglichen soll.

Der dritte wichtige Baustein des Mobilitätskonzeptes stellt die Konzeption des zukünftigen Straßennetzes dar. Das Werftquartier soll (neben den bereits vorhandenen Anbindungen in den Anknüpfungspunkten Borriesstraße und Elbinger Platz) zukünftig über die Hoebelstraße im Süden, die Nansenstraße in der Mitte sowie über die Max-Dietrich-Straße im Norden angebunden werden. Die zukünftigen Quartiersstraßen sollen einen Querschnitt aufweisen, der einerseits die zukünftigen Verkehrsströme abbilden kann, andererseits in ihrer Ausstattung zur Urbanität des zukünftigen Werftquartiers beitragen soll. Mehrere über das gesamte Werftquartier verteilte Mobilitätshubs sollen ein ausreichendes Angebot an Stellplätzen und ergänzenden Mobilitätsangeboten gewährleisten.

2 Formelle und informelle Rahmenbedingungen

2.1 Raumordnung

Ein rechtskräftiges Landesraumordnungsprogramm für das Land Bremen existiert zum aktuellen Zeitpunkt nicht. Die Freie Hansestadt Bremen hat in ihrer Senatssitzung vom 16. November 2021 beschlossen, den Landesraumordnungsplan der Freien Hansestadt Bremen (LROP FHB) neu aufzustellen. Das Aufstellungsverfahren wurde mit der Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten gemäß § 9 Abs. 1 des Raumordnungsgesetzes (ROG) und § 6 Abs. 1 des Bremischen Raumordnungsgesetzes (BremROG) am 26. Februar 2025 eingeleitet. Somit sind auf der Landesebene keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung in der Bauleitplanung zu beachten oder zu berücksichtigen.

Unabhängig hiervon ist am 01. September 2021 der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz in Kraft getreten. Die nachfolgenden in der Tabelle aufgeführten Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind im Rahmen des hier betreffenden Bauleitplanverfahrens zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

Kap.	(Z)/(G)	Raumordnerische Festlegung
I.1.1	(Z)	Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.
I.1.2	(G)	Bei raumbedeutsamen Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollen neben den fachrechtlich erforderlichen Belangen auch wasserwirtschaftliche Erkenntnisse aus vergangenen extremen Hochwasserereignissen zugrunde gelegt werden. Gleichfalls sollen die volkswirtschaftlichen Auswirkungen dieser Ereignisse zugrunde gelegt werden, soweit diesbezügliche Daten und Bewertungskriterien bekannt oder bei öffentlichen Stellen verfügbar sind.
I.2.1	(Z)	Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.
I.2.2	(G)	Raubedeutsame Planungen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollen in mittelfristigen Zeiträumen in Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Die Vorschriften des § 73 Absatz 6 und des § 75 Absatz 6 Satz 3 und 4 WHG bleiben unberührt.
I.3	(G)	Raubedeutsame Planungen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollen flussgebietseinheitsbezogen in dem Umfang koordiniert werden, wie es nach ihrem Inhalt und Detaillierungsgrad angemessenerweise verlangt werden kann. Insbesondere sollen die Auswirkungen der Planungen und Maßnahmen nach Satz 1 auf die Unterlieger und die Oberlieger berücksichtigt werden. Die Rückhaltung von Hochwässern soll Vorrang vor dem Bau von Hochwasserschutzanlagen in Fließrichtung wie Deichen haben, soweit dies mit dem integralen Ansatz des wasserwirtschaftlichen Hochwasserrisiko-managements – jeweils angepasst an die örtliche Situation – vereinbar ist. Die Vorschriften des § 73 Absatz 3 und 4 und des § 75 Absatz 4 und 5 WHG bleiben unberührt.
II.1.1	(G)	Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG sollen hochwasserminimierende Aspekte berücksichtigt werden. Auf eine weitere Verringerung der Schadenspotentiale soll auch dort, wo technische Hochwasserschutzanlagen schon vorhanden sind, hingewirkt werden.
II.1.2	(Z)	Im Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist hinter Hochwasserschutzanlagen der Raum, der aus wasserwirtschaftlicher Sicht für eine später notwendige Verstärkung der Hochwasserschutzanlagen erforderlich sein wird, von entgegenstehenden Nutzungen und Funktionen freizuhalten. Gleichermaßen ist der aus wasserwirtschaftlicher Sicht erforderliche Raum für Deichrückverlagerungen von entgegenstehenden Nutzungen und Funktionen freizuhalten. Als erforderlich im Sinne von Satz 1 und 2 ist ein Raum nur dann anzusehen, wenn die für den Hochwasserschutz zuständige Behörde aufgrund einer hinreichend verfestigten Planung gegenüber einem potentiellen Nutzer im Zeitpunkt von dessen Antragsstellung nachweist, dass dort eine bestimmte Verstärkungsmaßnahme oder Deichrückverlegung notwendig werden wird. Die Sätze 1 und 2 gelten nur für den Fall, dass den Maßnahmen des Hochwasserschutzes keine unüberwindbaren Rechte entgegenstehen; Satz 2 gilt nicht, wenn eine Erweiterung bestehender Anlagen den Hochwasserschutz nur unerheblich beeinträchtigt und diese Beeinträchtigung im zeitlichen, räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen wird. § 77 WHG bleibt unberührt.
II.1.3	(Z)	Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwasserermindernd wirkt und Daten über das Wasserhaltevermögen des Bodens bei öffentlichen Stellen verfügbar sind, zu erhalten. Einer Erhaltung im Sinne von Satz 1 wird gleichgesetzt: <ol style="list-style-type: none"> 1. Eine Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens wird in angemessener Frist in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen. 2. Bei notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen sowie Ausbau- und Neubauvorhaben von Bundeswasserstraßen werden mehr als nur geringfügige Auswirkungen auf den Hochwasserschutz vermieden.

II.1.4	(G)	Die in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG als Abfluss- und Retentionsraum wirksamen Bereiche in und an Gewässern sollen in ihrer Funktionsfähigkeit für den Hochwasserschutz erhalten werden. Flächen, die zurzeit nicht als Rückhalteflächen genutzt werden, aber für den Wasserhaushalt aus wasserwirtschaftlicher Sicht geeignet und erforderlich sind, sollen von entgegenstehenden Nutzungen freigehalten und als Retentionsraum zurückgewonnen werden; dies gilt insbesondere für Flächen, die an ausgebaute oder eingedeichte Gewässer angrenzen. Eine Flächenfreihaltung ist nur dann erforderlich, wenn die für den Hochwasserschutz zuständige Behörde aufgrund einer hinreichend verfestigten Planung gegenüber einem potentiellen Nutzer im Zeitpunkt von dessen Antragsstellung nachweist, dass diese Fläche als Retentionsraum genutzt wird oder genutzt werden soll. Auf Flächen nach Satz 1 und Satz 2 sollen den Hochwasserabfluss oder die Hochwasserrückhaltung beeinträchtigende Nutzungen nur ausnahmsweise geplant oder zugelassen werden, wenn überwiegende Gründe des Klimaschutzes oder eines anderen öffentlichen Interesses dies notwendig machen und ein zeit- und ortsnaher Ausgleich des Retentionsraumverlusts vorgesehen ist. Satz 4 gilt nicht für Maßnahmen des Hochwasserschutzes. § 77 WHG bleibt unberührt.
II.1.5	(G)	Werden im Zuge des Ausbaus von Gewässern sowie des Ausbaus, des Neubaus oder der Beseitigung von Bundeswasserstraßen raumbedeutsame Renaturierungsmaßnahmen geplant, die zur Senkung des Hochwasserrisikos führen können, sollen diese Renaturierungsmaßnahmen bei Bedarf auf geeignete Weise räumlich gesichert werden.
II.1.6	(G)	Raubedeutsame Maßnahmen des Hochwasserschutzes sollen auf geeignete Weise räumlich gesichert werden, soweit sie in der zum Zeitpunkt der Sicherung geltenden Maßnahmenliste des Nationalen Hochwasserschutzprogramms enthalten und noch nicht in Bau oder Betrieb sind.
II.1.7	(G)	Negative Auswirkungen von Hochwassern auf die Trinkwasserversorgung, insbesondere auf Anlagen der Trinkwasserversorgung, sollen vermieden werden.
II.2.1	(G)	Überschwemmungsgebiete nach § 76 Absatz 1 WHG, die noch nicht wasserrechtlich vorläufig gesichert wurden, sollen auf geeignete Weise räumlich gesichert werden. § 76 Absatz 3 WHG bleibt unberührt.
II.2.2	(G)	In Überschwemmungsgebieten nach § 76 Absatz 1 WHG sollen Siedlungen und raumbedeutsame bauliche Anlagen entsprechend den Regelungen der §§ 78, 78a WHG nicht erweitert oder neu geplant, ausgewiesen oder errichtet werden. Die Minimierung von Hochwasserrisiken soll auch insoweit berücksichtigt werden, als Folgendes geprüft werden: 1. Rücknahme von in Flächennutzungsplänen für die Bebauung dargestellte Flächen sowie von in landesweiten und regionalen Raumordnungsplänen für die Bebauung festgelegten Gebieten, wenn für sie noch kein Bebauungsplan oder keine Satzung nach § 34 Absatz 4 oder § 35 Absatz 6 BauGB aufgestellt wurde. Dies gilt nicht, wenn in der jeweiligen Gemeinde keine ernsthaft in Betracht kommenden Standortalternativen bestehen oder die Rücknahme eine wirtschaftlich unzumutbare Belastung für die Gemeinde darstellen würde. In diesem Fall soll bei baulichen Anlagen eine Bauweise gewählt werden, die der für den jeweiligen Standort im Überflutungsfall prognostizierten Wassertiefe und Fließgeschwindigkeit angepasst ist. 2. Umplanung und Umbau vorhandener Siedlungen bzw. Siedlungsstrukturen in einem mittelfristigen Zeitraum, soweit es die räumliche Situation in den betroffenen Gemeinden und das Denkmalschutzrecht zulassen und soweit dies langfristig unter volkswirtschaftlichen Gesichtspunkten kosteneffizienter als ein Flächen- oder Objektschutz ist.

II.2.3	(Z)	<p>In Überschwemmungsgebieten nach § 76 Absatz 1 WHG dürfen folgende Infrastrukturen und Anlagen, sofern sie raumbedeutsam sind, weder geplant noch zugelassen werden, es sei denn, sie können nach § 78 Absatz 5, 6 oder 7 oder § 78a Absatz 2 WHG zugelassen werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kritische Infrastrukturen mit länder- oder staatsgrenzenüberschreitender Bedeutung; dies sind insbesondere Infrastrukturen des Kernnetzes der europäischen Verkehrsinfrastruktur außer Häfen und Wasserstraßen sowie die Projects of Common Interest der europäischen Energieinfrastruktur in der jeweils geltenden Fassung der Unionsliste der Vorhaben von gemeinschaftlicher Bedeutung, 2. weitere Kritische Infrastrukturen, soweit sie von der BSI-Kritisverordnung erfasst sind, 3. Anlagen oder Betriebsbereiche, die unter die Industrieemissionsrichtlinie oder die SEVESCO-III-Richtlinie fallen. <p>Satz 1 gilt nicht für die Fachplanung nach § 5 NABEG; die Anwendbarkeit von Satz 1 sowie der §§ 78, 78a WHG auf die Zulassung von Vorhaben nach §§ 18 ff. NABEG bleibt unberührt.</p>
II.3	(G)	<p>In Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG sollen folgende Infrastrukturen und Anlagen, sofern sie raumbedeutsam sind, weder geplant noch zugelassen werden, es sei denn, sie erfüllen die Voraussetzungen des § 78b Absatz 1 Satz 2 WHG:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kritische Infrastrukturen mit länder- oder staatsgrenzenüberschreitender Bedeutung; dies sind insbesondere Infrastrukturen des Kernnetzes der europäischen Verkehrsinfrastruktur außer Häfen und Wasserstraßen sowie die Projects of Common Interest der europäischen Energieinfrastruktur in der jeweils geltenden Fassung der Unionsliste der Vorhaben von gemeinschaftlicher Bedeutung, 2. weitere Kritische Infrastruktur, soweit sie von der BSI-Kritisverordnung erfasst sind, 3. bauliche Anlagen, die ein komplexes Evakuierungsmaßnahmen erfordern. <p>Satz 1 gilt nicht für die Fachplanung nach § 5 NABEG; die Anwendbarkeit von Satz 1 sowie von § 78b WHG auf die Zulassung von Vorhaben nach §§ 18 ff. NABEG bleibt unberührt.</p>
III.1	(Z)	<p>Der Raum, der für eine aus wasserwirtschaftlicher Sicht später notwendig werdende, rechtlich mögliche Verstärkung von technischen Anlagen zum Schutz vor Meeresüberflutungen erforderlich sein wird, ist binnenseitig von entgegenstehenden Nutzungen und Funktionen freizuhalten.</p>
III.2	(Z)	<p>Seewärts der Schutzanlagen gelegenes Vorland ist von entgegenstehenden Nutzungen freizuhalten, soweit es Teil des geltenden, wasserwirtschaftlichen Überflutungsschutzkonzeptes ist.</p>
III.3	(G)	<p>Raubedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Schutz vor Meeresüberflutungen nicht nur unerheblich beeinträchtigen, sollen weder geplant noch zugelassen werden. Zweite Deichlinien, die Teil des geltenden wasserwirtschaftlichen Konzeptes zum Schutz von Meeresüberflutungen sind, sollen erhalten und, soweit dies gemäß § 7 Absatz 4 ROG möglich ist, räumlich gesichert werden. Neues Vorland für den Schutz vor Meeresüberflutungen soll dort geplant und räumlich gesichert werden, wo dies aus wasserwirtschaftlicher Sicht sinnvoll und naturverträglich möglich ist. Soweit hochwasserbedingte Rückstaueffekte zur Beeinträchtigung der Binnenentwässerung führen können und es aus wasserwirtschaftlicher Sicht geboten ist, sollen Speicherflächen im Binnenland für den Rückstau angelegt sowie räumlich gesichert werden.</p>
III.4	(G)	<p>Siedlungen sollen nur in ausreichend geschützten Küstengebieten weiterentwickelt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, wenn die Weiterentwicklung von Siedlungen den Schutz von Meeresüberflutungen nicht beeinträchtigt, und wenn überwiegende Gründe des öffentlichen Interesses die Weiterentwicklung notwendig machen; in diesem Fall soll für die baulichen Anlagen eine Bauweise gewählt werden, die der für den jeweiligen Standort im Überflutungsfall prognostizierten Wassertiefe und hydrodynamischen Belastung angepasst ist.</p>
III.5	(G)	<p>Die in Satz 3 genannten Infrastrukturen und Anlagen sollen, sofern sie raumbedeutsam sind, sowohl in ausreichend geschützten als auch in nicht ausreichend geschützten Küstengebieten nur geplant und zugelassen werden, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ernsthaft in Betracht kommende Standort- oder Trassenalternativen, die weniger überflutungsgefährdet sind, fehlen, oder 2. eine Überflutung bei der konkreten Infrastruktur oder Anlage kein spezifisches Risiko auslöst. <p>Für die in Satz 1 genannten Infrastrukturen und Anlagen, die nicht Satz 1 Nummer 2 entfallen, gilt für den Fall, dass sie in einem nicht ausreichend geschützten Küstengebiet geplant oder zugelassen werden sollen, zudem, dass eine Bauweise gewählt werden soll, die der für den jeweiligen Standort im Überflutungsfall prognostizierten Wassertiefe und hydrodynamischen Belastung angepasst ist.</p>

	<p>Satz 1 gilt für die folgenden Infrastrukturen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kritische Infrastrukturen mit länder- oder staatsgrenzenüberschreitender Bedeutung; dies sind insbesondere Infrastrukturen des Kernnetzes der europäischen Verkehrsinfrastruktur außer Häfen und Wasserstraßen sowie die Projects of Common Interest der europäischen Energieinfrastruktur in der jeweils geltenden Fassung der Unionsliste der Vorhaben von gemeinschaftlicher Bedeutung, 2. weitere Kritische Infrastrukturen, soweit sie von der BSI-Kritisverordnung erfasst sind, 3. bauliche Anlagen, die ein komplexes Evakuierungsmanagement erfordern.
--	--

Tabelle 6: Ziele und Grundsätze des länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz

Die oben in Tabelle 5 aufgeführten raumordnerischen Festlegungen sind grundsätzlich durch das hier betreffende Bauleitplanverfahren zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Dabei sind jedoch die Regelungsinhalte der raumordnerischen Ziele II.2.3 und III.2 sowie der raumordnerischen Grundsätze I.1.2., I.2.2, I.3, II.1.5-7, II.2.1-2, II.3, III.3 sowie III.5 nicht von Bedeutung für das hier betreffende Verfahren, so dass nur die übrigen raumordnerischen Ziele und Grundsätze im Rahmen des weiteren Verfahrens fach- und sachgerecht beachtet bzw. berücksichtigt werden.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtskräftige FNP von 2006 stellt eine rd. 73 ha große gewerbliche, eine rd. 3,8 ha große gemischte Baufläche sowie eine rd. 13,2 ha große Wasserfläche dar.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Im überwiegenden Teil des hier betreffenden Geltungsbereiches befinden sich keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Lediglich im östlichen Teil des Plangebietes im Umfeld zu den Straßen „Georgstraße“, „Ellhornstraße“ sowie „Klußmannstraße“ befinden sich die folgenden rechtskräftigen Bebauungspläne:

- B-Plan Nr. 211 „Bartelstraße/Kaistraße“ (rechtskräftig seit dem 19.08.1980);
- B-Plan Nr. 258 „Ulmenstraße/Schultzstraße“ (rechtskräftig seit dem 04.11.1988);
- B-Plan Nr. 425 „Südliche Georgstraße“ (rechtskräftig seit dem 10.02.2009);
- B-Plan Nr. 431 „Teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 258 Ulmenstraße/Schultzstraße“ (rechtskräftig seit dem 04.03.2011);
- B-Plan Nr. 495 „Eingang Geestemünde und Werftquartier“ (rechtskräftig seit dem 06.05.2023).

Für den Geltungsbereich der hier betreffenden 23. FNP-Änderung setzen die beiden erstgenannten B-Pläne im Wesentlichen Straßenverkehrsflächen fest. Die weiteren Festsetzungen der beiden erstgenannten B-Pläne befinden sich räumlich außerhalb des Geltungsbereiches der hier betreffenden 23. FNP-Änderung. Der im Jahr 2023 rechtskräftig gewordene B-Plan Nr. 495 setzt im Wesentlichen eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Einrichtungen und Anlagen: Öffentliche Verwaltungen“ fest und ermöglicht hierdurch die Errichtung des neuen Polizeireviers Geestemünde.

2.4 Landschaftsprogramm

Das durch die Bremische Bürgerschaft am 11.09.1991 beschlossene Landschaftsprogramm (kurz: LaPro) ordnet das Plangebiet dem besiedelten Bereich zu, wobei folgende Gesichtspunkte berücksichtigt werden sollten:

- Entwicklung zum strukturreichen Lebensraum für Pflanzen und Tiere,
- Förderung des Erlebniswertes von Natur in der Stadt,
- Erhaltung und Entwicklung von Rückzugs- und Ausbreitungsräumen für Flora und Fauna sowie von Verbundachsen mit Anschluss an die freie Landschaft,
- Entwicklung von standortgerechten und vielfältigen Vegetationsstrukturen durch eine ökologisch orientierte Gestaltung und Pflege,
- Erhaltung und Wiederherstellung von alten Nutzungsstrukturen und Vegetationsflächen, z.B. von dörflichen Siedlungsrelikten, alten Friedhöfen, Parkanlagen und Nutzgartenanlagen.

Für das Landschaftsbild wurden zudem folgende Ziele festgelegt:

- Die Einbindung neuer gewerblich genutzter Bereiche ist durch entsprechende Pflanzungen anzustreben,
- Die Begrünung von Parkplätzen und Gebäuden mit Bäumen sowie Fassaden- und Dachbegrünung ist anzustreben.

Das LaPro wird gegenwärtig durch die senatorische Dienststelle für Umwelt, Klima und Wissenschaft überarbeitet. Dabei wird die städtebauliche Rahmenplanung des Werftquartiers in die Fachplanung mit aufgenommen und übertragen. Abgebildet werden

dabei die Grundzüge der Planung, sprich die Sicherung und Entwicklung von Grünflächen, die Entwicklung von Gewässern sowie die Entwicklung von Bereichen zur Aktivierung von Grünfunktionen. Weitere Informationen sind dem Umweltbericht ab Seite 10 zu entnehmen.

2.5 Immissionsschutz

Die immissionsschutzrechtliche Raumordnungsklausel (§ 50 BImSchG) findet als grundlegendes Instrument des Städtebaurechts und des präventiven Umweltschutzes seine Anwendung.

2.6 Bremische Hafengebietsverordnung und Bremisches Hafenbetriebsgesetz

Ein Teil des Plangebiets fällt unter die Regelungen der Bremischen Hafengebietsverordnung i.V.m. dem Bremischen Hafenbetriebsgesetz. Die Bremische Hafengebietsverordnung nimmt dabei eine wasser- und landseitige Abgrenzung des Hafengebietes vor und ordnet die entsprechenden unter die Verordnung fallende Flächen u.a. in die folgenden Kategorien ein:

- Öffentliche Hafenwasserfläche,
- Nichtöffentliche Hafenwasserfläche,
- Landfläche.

Die in der Bremischen Hafengebietsverordnung dargestellten Flächen fallen unter die Definition des § 2 Abs. 1 Bremisches Hafenbetriebsgesetz und sind dementsprechend als Hafengebiet gewidmet, d.h. sie dienen dem Schiffsverkehr, der Hafenindustrie, dem Güterumschlag oder der Güterverteilung und sind daher dieser Nutzung auch vorzuhalten.

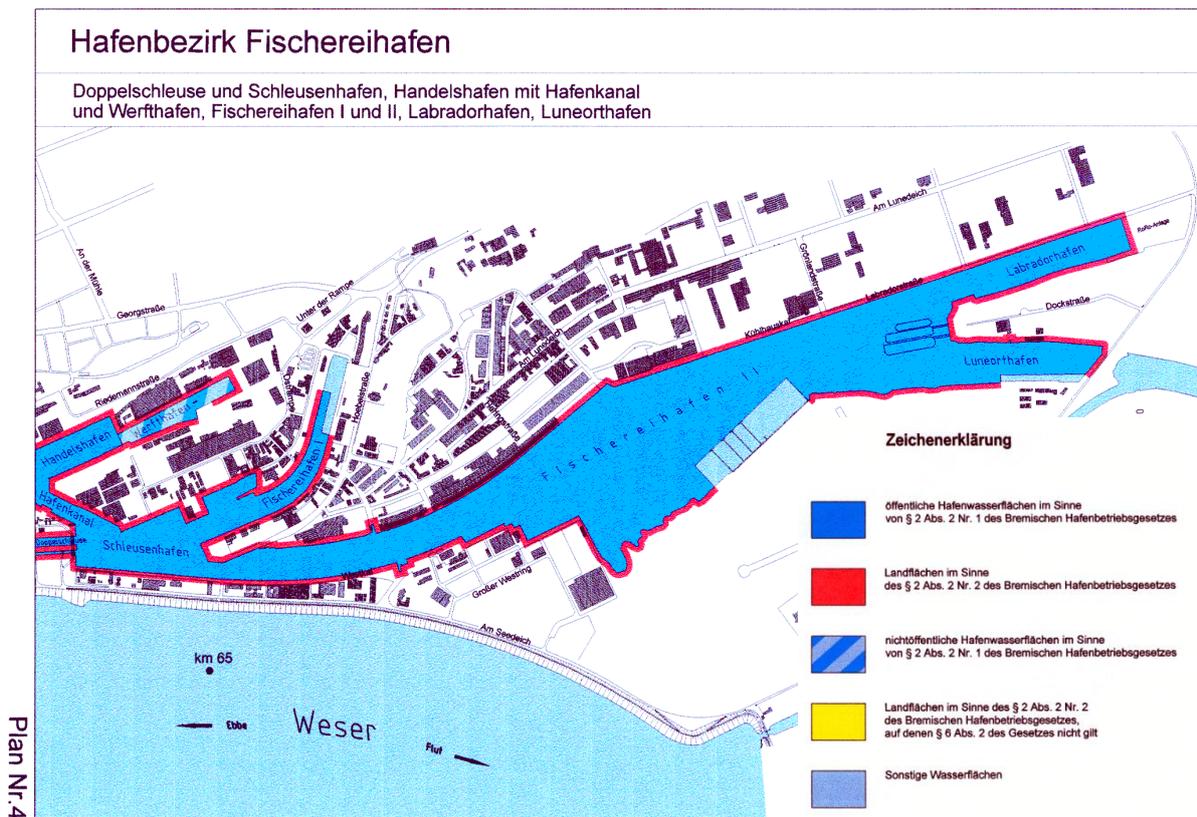


Abbildung 3: Kartenauszug aus der Anlage 1 der Bremischen Hafengebietsverordnung.

(Quelle: Transparenzportal Bremen: Bremische Hafengebietsverordnung.)

Der Bremer Senat und demnach auch die Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation unterstützen die Entwicklung des „Werftquartiers“ und somit auch die 23. FNP-Änderung (siehe Anlage 4). Angelehnt an diese soll unter der Berücksichtigung der Sicherung der Funktionsfähigkeit aktiver Hafenbereiche die Hafengebietsverordnung überarbeitet werden. Diese Überarbeitung stellt eine notwendige Voraussetzung dar, um die städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung des Werftquartiers aktiv voranzutreiben, wenngleich die konkreten Anpassungsbedarfe noch nicht abschließend definiert sind. Um die in der Bremischen Hafengebietsverordnung dargestellten Flächen des Werftquartiers in der nachgelagerten Planung entwickeln zu können, muss die Bremische Hafengebietsverordnung i.V.m. dem Bremischen Hafenbetriebsgesetz angepasst werden.

2.7 Kampfmittelbelastungen

In dem Plangebiet der 23. FNP-Änderung „Werftquartier“ ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist sicher zu stellen, dass in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Ermittlung möglicher Kampfmittel durchgeführt wird. Vor der Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist eine Beseitigung von Kampfmitteln sicherzustellen.

2.8 Archäologische Verdachtsflächen

Aufgrund der Auswertung der vorliegenden Fachdaten wird das Vorhabengebiet der 23. FNP-Änderung „Werftquartier“ als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Somit ist das Vorhandensein archäologischer Bodenfunde anzunehmen. Die Landesarchäologie Bremen sowie der Magistrat Bremerhaven sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung und Bauvorhaben zu beteiligen.

2.9 Steuerkabel

Im südlichen Teil des Plangebiets verläuft ein Steuerkabel der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung.

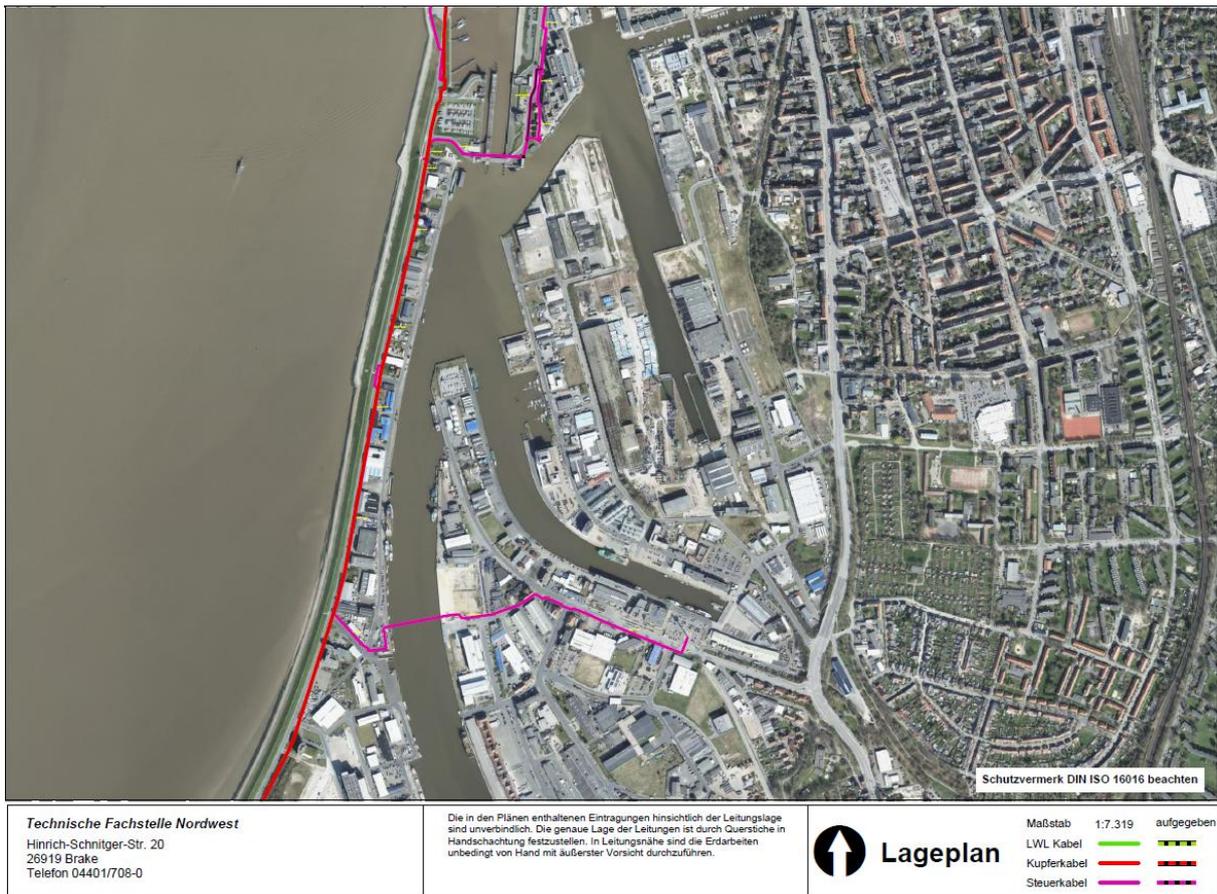


Abbildung 4: Steuerkabel der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung.

(Quelle: Wasser- und Schifffahrtsamt Weser-Jade-Nordsee.)

Die Darstellung im Lageplan kann ggf. von der exakten Lage in der Örtlichkeit abweichen. Sollten auf Grund von Baumaßnahmen eine Leitungsverlegung erforderlich sein, ist diese dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Weser-Jade-Nordsee (WSA WJN) mindestens 3 Monate vor Baubeginn anzuzeigen und abzustimmen.

Des Weiteren verläuft eine Richtfeuerlinie durch das Plangebiet. Die Sichtlinie zwischen dem OF- Fischereihafen und dem UF-Fischereihafen darf nicht durch z.B. Hochbauten beeinträchtigt werden.



© Dienstleistungszentrum des Bundes für Geoinformation und Geodäsie, Informationstechnikzentrum Bund (ITZBund), geoportal.wsv.res.bund.de



0 50 100 150m
 Maßstab 1:5.000
 Gedruckt am 06.05.2025 06:52
<https://gh.wsv.de/2/6e>

Abbildung 5: Richtfeuerlinie Fischereihafen.

(Quelle: Wasser- und Schifffahrtsamt Weser-Jade-Nordsee.)

2.10 Weitere planungsrechtliche Bindungen und Hinweise

Das Verhältnis der Bauleitplanung der Eingriffsregelung gegenüber wird durch § 1a BauGB geregelt. Danach sind im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung Maßgaben der Eingriffsregelung zu prüfen.

Darüber hinaus sind das Ortsgesetz über die Gestaltung von möglichen Stellplätzen für Pkw in der Stadt Bremerhaven sowie die Baumschutzverordnung für das Land Bremen bei den konkretisierenden Planungen zu berücksichtigen.

Gegenwärtig wird eine Machbarkeitsstudie für die Trasse einer Straßenbahnlinie Leherheide - Wulsdorf im Stadtgebiet Bremerhavens erarbeitet. Ein möglicher Trassenverlauf führt durch das Plangebiet der 23. FNP-Änderung: Von Osten in Richtung Riedemannstraße in etwa im Bereich der Planstraße und verläuft dann in Richtung Süden. Bei der verkehrlichen Erschließung des Gebietes ist die strategische Verkehrsplanung des Stadtplanungsamtes mit zu beteiligen.

3 Auswirkungen der Planung

3.1 Exkurs

Die Trägerin der Bauleitplanung hat gem. § 2a BauGB dem Entwurf eines Bauleitplans eine Begründung beizulegen. In dieser sind neben den Zielen und Zwecken der Planung die wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen. Diese sind in den folgenden Punkten aufgeführt. An dieser Stelle wird auf die Zusammenfassung der planungsrelevanten Einzelgutachten zu den Auswirkungen gemäß § 2a BauGB hingewiesen. Detaillierte Darstellungen zu den Methoden, Umfang und Untersuchungsergebnissen sind dem Umweltbericht und den beigefügten Fachgutachten zu entnehmen.

3.2 Alternativen zur 23. FNP-Änderung

Das Plangebiet wird gegenwärtig aufgrund seiner historischen Entwicklung als Hafengebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Flächen entsprechen nicht den hafengewirtschaftlichen Anforderungen und sollen dementsprechend einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Im einem Wettbewerbsverfahren wurden verschiedenste städtebauliche Rahmenplanungen erarbeitet. Der prämierte Entwurf wurde im Sommer 2022 politisch beschlossen wurde.

3.3 Raum- und Stadtverträglichkeit

Das Plangebiet liegt räumlich-integriert im Innenbereich der Stadt Bremerhaven. Die äußere verkehrliche Anbindung erfolgt insbesondere durch die östlich in Nord-Süd-Richtung verlaufende Georgstraße sowie die südlich liegende Hoebelstraße. Auf diesen beiden genannten Straßen verkehren auch mehrere Stadt- und Regionalbuslinien. Der Hauptbahnhof befindet sich östlich des Plangebietes in guter Erschließungsqualität. Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches befindet sich das Schaufenster Fischereihafen, in dem sich insbesondere kulturelle und gastronomische Nutzungen unter Beachtung des maritimen Erbes bündeln und welches einen überregionalen touristischen Anziehungspunkt darstellt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zudem zwei Forschungsinstitute, die das zukünftige Werftquartier auch als Wissenschaftsstandort definieren. Mit dem Polizeirevier Geestemünde befindet sich zudem im nördlichen Bereich direkt angrenzend zum Geltungsbereich ein Angebot der öffentlichen Daseinsvorsorge, welches kurzfristig in einen Neubau an der Georgstraße direkt in den Geltungsbereich verlegt wird. Weitere Angebote der öffentlichen Daseinsvorsorge existieren zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht.

Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes ist eine Sicherung des Stadtteilzentrums Geestemünde in den verschiedenen Entwicklungsstadien des Werftquartiers zu gewährleisten. Aufgrund der sich stetig verändernden Rahmenbedingungen in Bezug auf die Kaufkraft und Einwohnerzahl wurde eine gutachterliche Expertise mit aktualisierten

Rahmendaten sowie verschiedenen Zukunftsszenarien eingeholt. Dabei wurde in verschiedenen Szenarien mit verschiedenen Kaufkraftniveaus und unterschiedlichen Einwohnerzahlen begutachtet, welche Einzelhandelsentwicklung in dem Plangebiet der 23. FNP-Änderung zu den jeweiligen Rahmenbedingungen grundsätzlich möglich ist. Zusammenfassend lässt sich für das Potenzial des Wertquartiers in Bezug auf verschiedene Rahmendaten festhalten, dass bei einer Einwohnerzahl von ca. 3.500 unabhängig von dem Kaufkraftniveau (84,2, 90, 95 und 100) ein kleiner Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von unter 1.200 m² im Plangebiet realisierbar wäre, nicht jedoch ein Drogeriemarkt. Bei einer Einwohnerzahl von ca. 6.400 wäre unabhängig von dem Kaufkraftniveau (84,2, 90, 95 und 100) ein Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von über 1.200 m² realisierbar. Ein Drogeriemarkt ist in keinem der Szenarien realisierbar. Das Potenzial für eine Apotheke wurde auf Empfehlung der Gutachter nicht mehr geprüft, da ein Facharzt oder ein Ärztezentrum i.d.R. für die Ansiedlung von Apotheken erforderlich ist und zudem seit längerem kaum mehr Apotheken angesiedelt werden. Die Potenzialanalyse für den Einzelhandel im Wertquartier ist der Anlage 3 zu entnehmen.

Bei der Entwicklung des Einzelhandels im Plangebiet des Wertquartiers ist die Potenzialanalyse zu berücksichtigen.

3.4 Belange der Raumordnung

Im Kapitel 2.1 sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz festgelegt werden, aufgeführt. Gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG stellen Ziele der Raumordnung „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen (...) zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums“ dar.

Folgende Ziele der Raumordnung sind im hier betreffenden Bauleitplanverfahren zu beachten:

- (I.1.1 - Hochwasserrisikomanagement)
„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öf-

fentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

Durch den Unterhalt und den Ausbau der unmittelbar in Nähe liegenden Deichlinie, der unabhängig von der Entwicklung des Werftquartiers erfolgt und sich durch die allgemein anerkannten Auswirkungen des Klimawandels begründet, wird dieses Ziel der Bundesraumordnung beachtet.

- (I.2.1 - Klimawandel und -anpassung)

„Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Die Fragestellungen rund um die Themen Hochwasserschutz und -vorsorge werden fortlaufend in der Seestadt Bremerhaven mit fachlich zuständigen Behörden erörtert. Insbesondere der kontinuierliche Ausbau der Deichlinie und der Unterhalt sowie der Ausbau weiterer Hochwasserschutzinfrastrukturen erfolgen auch vor dem Hintergrund des Klimawandels und dem hierdurch ansteigenden Anstieg des Meeresspiegels, so dass dieses durch den Bund vorgegebene Ziel der Raumordnung beachtet wird.

- (II.1.2 - Einzugsgebiete nach § 3 Nummer 13 WHG)

„In Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist hinter Hochwasserschutzanlagen der Raum, der aus wasserwirtschaftlicher Sicht für eine später notwendige Verstärkung der Hochwasserschutzanlagen erforderlich sein wird, von entgegenstehenden Nutzungen und Funktionen freizuhalten. Gleichmaßen ist der aus wasserwirtschaftlicher Sicht erforderliche Raum für Deichrückverlegun-

gen von entgegenstehenden Nutzungen und Funktionen freizuhalten. Als erforderlich im Sinne von Satz 1 und 2 ist ein Raum nur dann anzusehen, wenn die für den Hochwasserschutz zuständige Behörde aufgrund einer hinreichend verfestigten Planung gegenüber einem potenziellen Nutzer im Zeitpunkt von dessen Antragstellung nachweist, dass dort eine bestimmte Verstärkungsmaßnahme oder Deichrückverlegung notwendig werden wird. Die Sätze 1 und 2 gelten nur für den Fall, dass den Maßnahmen des Hochwasserschutzes keine unüberwindbaren Rechte entgegenstehen; Satz 2 gilt nicht, wenn eine Erweiterung bestehender Anlagen den Hochwasserschutz nur unerheblich beeinträchtigt und diese Beeinträchtigung im zeitlichen, räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen wird. § 77 WHG bleibt unberührt.“

Dieses Ziel der Raumordnung wird insofern beachtet, als dass im Plangebiet zur hier vorliegenden 23. FNP-Änderung keine Nutzungen ermöglicht werden, die aus wasserwirtschaftlicher Sicht zur Verstärkung der Hochwasserschutzanlagen benötigt werden.

- (II.1.3 - Einzugsgebiete nach § 3 Nummer 13 WHG)

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwassermindernd wirkt und Daten über das Wasserhaltevermögen des Bodens bei öffentlichen Stellen verfügbar sind, zu erhalten. Einer Erhaltung im Sinne von Satz 1 wird gleichgesetzt:

1. Eine Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens wird in angemessener Frist in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen.
2. Bei notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen sowie Ausbau- und Neubauvorhaben von Bundeswasserstraßen werden mehr als nur geringfügige Auswirkungen auf den Hochwasserschutz vermieden.“

Dieses Ziel der Raumordnung wird insofern beachtet, als dass durch die Entwicklung des Werftquartiers die aktuell fast vollständig versiegelten Flächen des Plangebiets entsiegelt werden, so dass an diesen Stellen erstmals überhaupt ein Wasserversickerungspotential ermöglicht wird.

- (III.1 - Schutz vor Meeresüberflutungen)

„Der Raum, der für eine aus wasserwirtschaftlicher Sicht später notwendig werdende, rechtlich mögliche Verstärkung von technischen Anlagen zum Schutz vor Meeresüberflutungen erforderlich sein wird, ist binnenseitig von entgegenstehenden Nutzungen und Funktionen freizuhalten.“

Durch das Werftquartier bzw. die hier vorliegende 23. Änderung des Flächennutzungsplans werden keine Flächen in Anspruch genommen, die perspektivisch binnenseitig für mögliche Verstärkungen von technischen Anlagen zum Schutz vor Meeresüberflutungen erforderlich sein könnten. Dementsprechend wird das o.g. Ziel der Raumordnung beachtet.

Zusammengefasst wird festgehalten, dass die im länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz festgelegten Ziele der Raumordnung durch die hier vorliegende 23. Änderung des FNP beachtet werden.

Darüber hinaus sind die Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen. Gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG stellen Grundsätze der Raumordnung „Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen (...)“ dar.

Folgende Grundsätze der Raumordnung sind im hier betreffenden Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen:

- (II.1.1 - Einzugsgebiete nach § 3 Nummer 13 WHG)

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG sollen hochwasserminimierende Aspekte berücksichtigt werden. Auf eine weitere Verringerung der Schadenspotentiale soll auch dort, wo technische Hochwasserschutzanlagen schon vorhanden sind, hingewirkt werden.“

Dieser Grundsatz der Raumordnung wird insofern beachtet, als dass im Plangebiet zur hier vorliegenden 23. FNP-Änderung etwa 14 ha als neue Grünflächen dargestellt werden. In der Städtebaulichen Rahmenplanung werden u.a. der Rückbau von baulichen Anlagen, Flächenentsiegelung und die Reduzierung von Neuinanspruchnahme von Freiflächen aufgezeichnet.

- (II.1.4 Einzugsgebiete nach § 3 Nummer 13 WHG)
„Die in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG als Abfluss- und Retentionsraum wirksamen Bereiche in und an Gewässern sollen in ihrer Funktionsfähigkeit für den Hochwasserschutz erhalten werden. Flächen, die zurzeit nicht als Rückhalteflächen genutzt werden, aber für den Wasserrückhalt aus wasserwirtschaftlicher Sicht geeignet und erforderlich sind, sollen von entgegenstehenden Nutzungen freigehalten und als Retentionsraum zurückgewonnen werden; dies gilt insbesondere für Flächen, die an ausgebaute oder eingedeichte Gewässer angrenzen. Eine Flächenfreihaltung ist nur dann erforderlich, wenn die für den Hochwasserschutz zuständige Behörde aufgrund einer hinreichend verfestigten Planung gegenüber einem potenziellen Nutzer im Zeitpunkt von dessen Antragstellung nachweist, dass diese Fläche als Retentionsraum genutzt wird oder genutzt werden soll. Auf Flächen nach Satz 1 und Satz 2 sollen den Hochwasserabfluss oder die Hochwasserrückhaltung beeinträchtigende Nutzungen nur ausnahmsweise geplant oder zugelassen werden, wenn überwiegende Gründe des Klimaschutzes oder eines anderen öffentlichen Interesses dies notwendig machen und ein zeit- und ortsnaher Ausgleich des Retentionsraumverlusts vorgesehen ist. Satz 4 gilt nicht für Maßnahmen des Hochwasserschutzes. § 77 WHG bleibt unberührt.“

Grundsätzlich bleiben die Flächen in ihrer Funktion erhalten. Eine kleinere Fläche südlich der Külken-Halbinsel kann als Rückhalteflächen bzw. Retentionsraum gewonnen werden. Der ost-west ausgerichtete Kanal südlich der Külken-Halbinsel soll Regenwasser sammeln und als Retentionsfläche dienen. Langfristig soll eine Anbindung zum Hafenbecken angestrebt werden. Der Kanal wird somit als wichtiger Teil des übergeordneten Entwässerungskonzepts funktionieren.

- (III.4 - Schutz vor Meeresüberflutungen)
„Siedlungen sollen nur in ausreichend geschützten Küstengebieten weiterentwickelt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, wenn die Weiterentwicklung von Siedlungen den Schutz vor Meeresüberflutungen nicht beeinträchtigt, und wenn überwiegende Gründe des öffentlichen Interesses die Weiterentwicklung notwendig machen; in diesem Fall soll für die baulichen Anlagen eine Bauweise gewählt werden, die der für den jeweiligen Standort im Überflutungsfall prognostizierten Wassertiefe und hydrodynamischen Belastung angepasst ist.“

Die Entwicklung des Werftquartiers findet in einem Küstengebiet statt, so dass eine sachgerechte Berücksichtigung des raumordnerischen Belangs stattfindet.

Zusammengefasst wird festgehalten, dass die im länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz festgelegten Grundsätze der Raumordnung durch die hier vorliegende 23. Änderung des FNPs beachtet werden.

3.5 Belange des Immissionsschutzes

3.5.1 Geräuschemissionen

Um die Belange des Immissionsschutzes sachgerecht in die Planung und Abwägung einstellen zu können, wurde die immissionsschutzrechtliche Situation im Plangebiet und der Umgebung gutachterlich bewertet (siehe Anlage 1). Anhand der Rahmenplanung wurde die Verkehrsbelastung durch die geplante verkehrliche Erschließung und den Schiffsverkehr im Fischereihafen berücksichtigt. Weiterhin betrachtet wurden die Auswirkungen der umliegenden Gewerbegebiete auf das Plangebiet, die am Kai liegenden Schiffe, die vorhandene und die geplante Marina sowie der Freizeitlärm exemplarisch anhand der bereits stattfindenden Musikveranstaltungen im Schaufenster Fischereihafen.

Das Gutachten ergab für den Straßenverkehr an den östlichen Bestandsbauten an der Georgstraße (sowohl für die Analyse und die Prognose) erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Grenzwerte der 16. BImSchV. In den Randbereichen der Hauptzufahrten (Hoebelstraße, Nansenstraße, Riedemannstraße) kommt es ebenfalls, aber in geringerem Maße zu Überschreitungen der Orientierungs-

und teilweise auch Grenzwerte. In den weiteren Teilen des Plangebiets und für den Schiffsverkehr im Fischereihafen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 unterschritten. In den Bereichen mit Überschreitungen sind in nachgelagerten Bebauungsplanverfahren Schallminderungsmaßnahmen zu ergreifen.

Durch am Kai liegende Seeschiffe, beispielsweise durch Hilfsmotoren zur Energieversorgung, können sich Überschreitungen der nächtlichen Orientierungswerte ergeben. Im Rahmen der Bebauungsplanung sind daher Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Dabei kommen passive oder aktive Maßnahmen, wie z.B. das Einstellen des nächtlichen Betriebes oder die Energieversorgung von Schiffen per Landstrom, in Frage.

Von einer Marina bei hohen Windgeschwindigkeiten ausgehende Geräusche, können im Nahbereich (< 35 m) zu Überschreitungen der nächtlichen Orientierungswerte der DIN führen. Dies ist auf Bebauungsplanebene bei Wohnnutzung zu beachten.

Die Gewerbelärmimmissionen durch die Betriebe im angrenzenden Fischereihafengebiet bleiben unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm, mit Ausnahme einer geringen, nach TA Lärm abwägungsfähigen Überschreitung von 1 dB, in einem max. 30 m breiten Bandes im südlichen Plangebiet. Auf Bebauungsplanebene ist eine genauere Untersuchung oder ggf. Verschiebung der Baugrenzen notwendig.

Die bestehenden Veranstaltungen im Schaufenster Fischereihafen können aus Immissionsicht nach der Entwicklung des Werftquartiers weiterhin durchgeführt werden. Wie im Bestand sind nächtliche Musikveranstaltungen nur bedingt geeignet. Die Ergebnisse lassen sich auch auf weitere Veranstaltungsorte im Plangebiet übertragen, ggf. nötige gewissen Anpassungen sind auf Ebene der Veranstaltungsgenehmigung oder der Bebauungsplanung bei detaillierteren Kenntnissen zu Veranstaltungsart und -ort sowie der schutzbedürftigen Bebauung zu treffen.

Für die 23. Änderung des Flächennutzungsplans wurde die Verkehrslärmfernwirkung exemplarisch untersucht, um die Auswirkungen außerhalb des Plangebietes zu bestimmen. Im Gegensatz zu nachfolgenden Bebauungsplanungen wird dabei der im gesamten Plangebiet induzierte Verkehr berücksichtigt, um einer Zerstückelung der Verkehrszunahme in verschiedene Teilpläne zu vermeiden. Die aus der Realisierung

der Rahmenplanung resultierende Pegelerhöhung aufgrund der plangebenden Mehrverkehre bleibt unter 1 dB. Zunahmen < 1 dB sind für das menschliche Gehör im Allgemeinen nicht wahrnehmbar. Aufgrund dessen, analog zur TA Lärm und in Übereinstimmung mit einem Urteil des Niedersächsischen OVG ist diese geringe Zunahme einer Abwägung zugänglich. Die Prognosen wurden auf der sicheren Seite getroffen und betreffen den mittelfristigen Zustand nach vollständiger Entwicklung des Werftquartiers. Die zunehmende Elektrifizierung des Verkehrs findet sich in den Lärmrechnungen nicht wieder. Die im Rahmen des Mobilitätskonzepts zum Werftquartier geplante Umsteuerung und Angebotsvielfalt an Nahmobilitätsangeboten soll nicht auf das Werftquartier beschränkt bleiben. Beispielhaft dafür steht die Aufstellung eines „Sustainable Urban Mobility Plan“ (kurz „SUMP“, deutsch: nachhaltiger städtischer Mobilitätsplan) für Bremerhaven. Daher werden aus heutiger Sicht keine Maßnahmen hinsichtlich der Verkehrslärmfernwirkung für erforderlich gehalten. Gleichwohl wird die Entwicklung im Blick behalten, um bei Erfordernis nachsteuern zu können.

Für die nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanverfahren sind schalltechnische Gutachten zu erstellen.

3.5.2 Geruchsimmissionen

Für die geplante Entwicklung des „Werftquartiers“ wurden mögliche Geruchsemitenten im Umfeld des Planbereiches seitens des Magistrats der Stadt Bremerhaven an einen Gutachter übermittelt. Der Gutachter hat verschiedene Unterlagen gesichtet und im Zuge der Beurteilung wurden die potenziellen Emittenten vor Ort in Augenschein genommen und hinsichtlich des Geruchsimmissionspotenzials in Bezug auf das „Werftquartier“ beurteilt (siehe Anlage 2). Messungen bzw. Berechnungen und Ausbreitungsberechnungen zu den Geruchsimmissionen wurden nicht durchgeführt. In Absprache mit der hiesigen Fachbehörde und dem Gutachter wurde – aufgrund der vorhandenen bereits erhobenen Daten – eine analytische Stellungnahme für das Plangebiet zur Beurteilung der Geruchsimmissionen für die 23. FNP-Änderung „Werftquartier“ als hinreichend angesehen (vgl. Scoping).

Südlich des Entwicklungsgebietes „Werftquartier“ befinden sich zahlreiche fischverarbeitende Betriebe und auch Fischräuchereien. Die dort nächsten Betriebe befinden sich ca. 300 - 400 m südlich bzw. westlich der südlichen Plangrenzen. Vor Ort konnte

teilweise im Nahbereich dieser Betriebsstätten Fischgeruch wahrgenommen werden. Dieser wird augenscheinlich durch die Verarbeitung selber und durch die Anlieferung bzw. den Transport in Kisten verursacht. Da der Fisch jedoch mit Eis gekühlt bzw. gefroren ist und die Gebäude weitestgehend geschlossen sind, sind die Gerüche als räumlich sehr begrenzt festgestellt worden. Die Befahrung bzw. die Ortsbesichtigung der Betriebe fand in den Wintermonaten statt. Die Geruchsemissionen aus solchen Betrieben in den Wintermonaten aufgrund der kälteren Temperaturen geringer als in den wärmeren Sommermonaten. Daher kann vermutet werden, dass die Geruchsemissionen im direkten Umfeld dieser Betriebe in den Sommermonaten intensiver sein können. Aufgrund der eingehaltenen Kühlketten kann jedoch vermutet werden, dass sich die Geruchsemissionen in weiteren Entfernungen von den Betrieben auch in den Sommermonaten nicht relevant erhöhen. Eine großräumige Ausdehnung von Fisch- bzw. Hafengerüchen konnte nicht festgestellt werden und wird in den Sommermonaten auch nicht vermutet. Ein Betrieb mit größeren Abluftkaminen bzw. Abluftschächten konnte im Untersuchungsraum nicht festgestellt werden. Weiter südlich an der Straße „Am Lunedeich“ befinden sich größere fisch-verarbeitende Betriebe mit größeren genehmigten Fischräucheranlagen. Nach Rücksprache mit dem Gewerbeaufsichtsamt sind diese Betriebe jedoch mit Abluftreinigungsanlagen ausgestattet. Dieses lässt den Schluss zu, dass diese größeren Fischräuchereien im Plangebiet „Werftquartier“ geruchlich nicht wahrnehmbar sein werden.

Westlich des Gebietes befinden sich entlang des Deiches und an der „Hoebelstraße“ Gewerbebetriebe wie z.B. Werkstätten, Schiffsausrüster, Bootswerften, Mineralölhandel mit Kraftstoff/Ölumschlag, Handwerksbetriebe und Forschungsinstitute. Im Bereich dieser Betriebe konnten keine wesentlichen Geruchsemissionen festgestellt werden. Teilweise kann es im direkten Nahbereich um z.B. die Tanklager zu Geruchsemissionen kommen. Nach hiesiger Kenntnis werden jedoch alle Flüssigkeiten innerhalb von Leitungen gepumpt. Daher können nach hiesiger Einschätzung relevante Geruchsemissionen hier nur im Havariefall bzw. bei Leckagen entstehen und nicht im Regelbetrieb.

Im südöstlichen Bereich der Planfläche, befinden sich im Bereich des „Schaufensters Fischereihafen“ Fischräuchereien. Diese Räuchereien sind dort seit Jahrzehnten ansässig und im Umfeld dieser Betriebe befinden sich bereits jetzt östlich in ca. 200 m und südlich in ca. 100 m zahlreiche Wohnhäuser. Die nächstgelegene Wohnbebauung

im geplanten Gebiet „Werftquartier“ soll nördlich in einer Entfernung von ca. 100 m zu diesen Räumlichkeiten entstehen. Weiterhin befinden sich im Umfeld dieser Räumlichkeiten zahlreiche Büros, Hotels und Gewerbebetriebe. Nach hiesiger Recherche im Internet konnten keine Hinweise gefunden werden, dass Geruchsbeschwerdesituationen hinsichtlich der vorhandenen Nutzungen vorliegen und somit kann angenommen werden, dass die jetzigen Nutzungen und damit auch die zukünftigen Nutzungen miteinander verträglich sind.

Anhand eines Gutachtens für die Überseehäfen (Luftschadstoffe im Überseehafen in Bremerhaven, LOHMEYER 2022), und damit für einen Hafenbereich in dem augenscheinlich ein deutlich höherer Schiffsverkehr herrscht als im Fischereihafen, kann aus gutachterlicher Sicht geschlussfolgert werden, dass auch im Bereich des Fischereihafens die Grenzwerte für Stickoxid, Schwefeldioxid, Feinstaub sowie Kohlendioxid durch den Schiffsverkehr nicht überschritten werden. Daher werden aus gutachterlicher Sicht keine wesentlichen Emissionen bzw. Immissionen aus dem Schiffsverkehr in Bezug auf die geplanten Nutzungen im Plangebiet erwartet.

Für die nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanverfahren, mit Ausnahme des Bebauungsplanes Nr. 500 „Die Werft“, sind Gutachten gemäß TA Luft für Luftschadstoffe und Gerüche zu erstellen.

3.6 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Der Gewerbe- und Industriebereich wurde bis Ende der 1990er-Jahre in der Regel nur in Verbindung mit dem Arbeitsalltag genutzt, öffentliches Leben fand in dem Gebiet kaum statt. Erst mit der Entwicklung des Schaufenster Fischereihafen entstand ein Treffpunkt und strahlt aus.

Aus baukultureller Sicht prägen die altindustriellen Gebäude das Ortsbild. Als raumprägende Elemente können alle in der Rahmenplanung besonders gewürdigte Infrastrukturen / Gebäude angesehen werden. Diese werden als Katalysator (siehe Städtebauliche Rahmenplanung) verstanden und in der hier vorliegenden FNP-Änderung wie folgt berücksichtigt:

- die große Halle, welche zu den Hallengärten entwickelt wird (Darstellung soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen)

- der Helgen und die alte Werft (Darstellung Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung Einzelhandel/Freizeit)

Als weitere Katalysatoren wurden die Eiswerke sowie der Kunst Hub in der Rahmenplanung herausgearbeitet. Diese Strukturen sollen in der verbindlichen Bauleitplanung entwickelt bzw. gesichert werden.

Weitere ortsbildprägende Strukturen werden wie folgt berücksichtigt:

- Schaufenster Fischereihafen (Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung Touristische Einrichtungen)
- Nordöstlicher Bereich des Plangebietes / Campusviertel (Darstellung Sonderbauflächen mit Forschung und Entwicklung)
- Polizeirevier Geestemünde und die Landesbeauftragte für Datenschutz am östlichen Eingangspunkt über die Hamburger Straße in das Quartier (Darstellung Öffentliche Verwaltung)

Das Landschaftsbild des Werftquartiers wird bisher durch raumwirksame Nutzungen, wie Industrie- und Gewerbeanlagen, nahezu vollständig geprägt. Zur konventionellen Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes wird die Landschaft in Landschaftsbildeinheiten unterteilt und anschließend nach den Kriterien Eigenart, Vielfalt, Schönheit bewertet.

Erst durch die Vernetzung des Werftquartiers mit den umliegenden Stadtteilen, der neuen Strukturelemente und der Nutzungsdurchmischung entsteht ein Leitbild, was in den städtebaulichen Zielen verankert ist (vgl. Kapitel 1.4.1). Die zwei Ost-West-Achsen sollen Geestemünde näher ans Wasser bringen und gleichzeitig das Werftquartier näher an die Stadt. Zudem vernetzen die Nord-Süd-Verbindungen die Innenstadt und touristischen Hotspots wie die Havenwelten mit dem Werftquartier. Die Achsen bilden dabei eine Raumfolge von verschiedenen Landmarken und öffentlichen Räumen.

3.7 Umweltprüfung

Im Hinblick auf den Regelungsinhalt des § 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB besteht eine prinzipielle Verpflichtung zu einer förmlichen Umweltprüfung (Umweltbericht) bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) vorgesehen. In der Anlage zum BauGB wird der Umweltbericht inhaltlich definiert. Damit wird den Belangen des Umweltschutzes fach- und sachgerecht Rechnung getragen.

Der Umweltbericht besteht regelhaft aus drei übergeordneten Bestandteilen. Die Einleitung besteht u.a. aus einer Kurzdarstellung des Inhalts, den Beschreibungen hinsichtlich der beabsichtigten Darstellungen (FNP) und Festsetzungen (B-Plan) sowie der Nennung der einschlägigen Fachgesetze und geltenden Fachplänen mit den dahinterstehenden Zielen und Maßnahmen.

Den Hauptteil des Umweltberichtes stellt die Beschreibung und Bewertung möglicher erheblicher Umweltauswirkungen dar. Zusammengefasst bedeutet dies, dass in einem ersten Schritt eine Bestandsaufnahme der vorhandenen umwelt- und naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen erfolgt. Neben der Darstellung zur Entwicklung der umwelt- und naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen bei Nicht-Durchführung der Planung wird in einem Schritt dargelegt, welche Auswirkungen auf Umwelt und Natur bei Umsetzung der Planung zu erwarten sind. Hierbei sind ebenfalls Vermeidungsmöglichkeiten oder Planungsalternativen zu benennen.

Der dritte Teil des Umweltberichtes umfasst i.d.R. zusätzliche Angaben, die für das Planvorhaben zu berücksichtigen sind. Abschließen tut der Umweltbericht mit einer allgemein verständlichen Zusammenfassung.

Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar. Mit der Erarbeitung eines Umweltberichts wird den Anforderungen des UVPG, welches das hier betreffende Bauleitplanverfahren als UVPG-pflichtig einstuft, Rechnung getragen.

3.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. § 13ff BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren bzw. auszugleichen oder zu ersetzen. Nach derzeitigem Erkenntnis-

stand kann davon ausgegangen werden, dass durch das geplante Vorhaben ein Eingriff im Sinne des Gesetzes vorbereitet wird, so dass entsprechende Maßnahmen notwendig werden.

Die Darstellungen eines FNP stellen i.d.R. keine Eingriffe in Natur und Landschaft dar. In Verbindung mit den Festsetzungen eines parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan schaffen sie jedoch die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft. Aus diesem Grunde ist eine der Planungsebene des Flächennutzungsplanes angemessene Vorklärung der Eingriffsregelung vorzunehmen und gem. §1a Abs. 3 Satz 1 BauGB der Ausgleich in geeigneter Weise darzustellen. Die Bestimmung der Größe des Eingriffs und eine daraus resultierende Festlegung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan). Die Eingriffsregelung wird im weiteren Verfahren abgearbeitet und die Ergebnisse werden in die Abwägung der Belange gem. § 1 Abs. 6 BauGB eingestellt.

Im Hinblick darauf, dass das Plangebiet bereits teilentwickelt ist und einen Bestandteil der gewachsenen Siedlungsstrukturen darstellt, wird zum aktuellen Zeitpunkt nicht von substanziellen Eingriffen in Natur und Landschaft ausgegangen, so dass eine Kompensation als möglich angesehen wird.

4 Darstellungen der 23. FNP-Änderung

4.1 Einleitung

Die Überführung städtebaulichen Rahmenplanung, die als Grundlage für die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung politisch in der Bremerhavener Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde, wird durch die folgenden Darstellungen der 23. FNP-Änderung sichergestellt:

4.2 Gemischte Bauflächen

Im Geltungsbereich der 23. FNP-Änderung werden vier gemischte Bauflächen dargestellt. Hierbei handelt es sich grundsätzlich um die Flächen, in denen Wohnraum sowie Raum für nicht wesentlich störendes Gewerbe und Dienstleistungen geschaffen wird.

4.2.1 Werftquartier

Die größten dargestellten gemischten Bauflächen umfassen die Külken-Halbinsel, die Bereiche östlich und westlich der Hallengärten, das Hafenerz nördlich des Schau-fensters Fischereihafen sowie die Flächen zwischen dem Werfthafen und der zu ent-wickelnenden Grünfläche im Osten des Plangebietes. Innerhalb dieser Darstellung wer-den verschiedene Quartiere mit eigener Charakteristik entstehen. Diese werden sich allesamt durch einen Mix an Wohnungen, nicht wesentlich störendem Gewerbe und Dienstleistungen kennzeichnen. Die konkrete Entwicklung der einzelnen Quartiere er-folgt hierbei jedoch durch die verbindliche Bauleitplanung (Aufstellung von Bebauungs-plänen).

4.2.2 Westlich der Georgstraße

Der Geltungsbereich der 23. FNP-Änderung beinhaltet im östlichen Bereich einen Teil des historisch gewachsenen Siedlungsgebietes des Stadtteils Geestemünde. Diese Bereiche, westlich der Georgstraße gelegen, sind durch verschiedene Nutzungsarten gekennzeichnet, die auch weiterhin Bestand haben sollen. Dementsprechend stellt die 23. FNP-Änderung in dem Bereich eine gemischte Baufläche dar.

4.2.3 Südlich des Fischereihafens I

Südlich des Fischereihafens I werden zwei in Ost-West-Richtung verlaufende ge-mischte Bauflächen, welche durch die Hoebelstraße in der Darstellung getrennt wer-den, in der 23. FNP-Änderung dargestellt. Hierdurch werden einerseits die vorhande-nen Nutzungen (Dienstleistungen, Gewerbe und Wohnen) gesichert, andererseits stel-len die zukünftigen gemischten Bauflächen die Grundlage für eine behutsame (Weiter-) Entwicklung des Bestandes unter Beachtung der städtebaulichen Rahmenplanung dar.

4.3 Sonderbauflächen

Im Geltungsbereich der 23. FNP-Änderung werden drei Sonderbauflächen dargestellt. Hierbei handelt es sich grundsätzlich um die Flächen, in denen Wohnraum, Raum für Kleingewerbe und Dienstleistungen sowie Einrichtungen für Forschung und Entwick-lung geschaffen werden.

4.3.1 Zweckbestimmung „Einzelhandel/Freizeit“

Die Halle südlich des Werfthafens als identitätsstiftender Ankerpunkt des Werftquartiers soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die städtebauliche Rahmenplanung sieht hierbei eine Nutzung als Lebensmittelmarkt und Kino mitsamt der Entwicklung von gastronomischen Angeboten vor.

4.3.2 Zweckbestimmung „Touristische Einrichtung“

Das Schaufenster Fischereihafen ist ein überregional bedeutsamer touristischer Schwerpunkt der Seestadt Bremerhaven und wird angesichts seiner Bedeutung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Touristische Einrichtung“ in der 23. FNP-Änderung dargestellt.

4.3.3 Zweckbestimmung „Forschung und Entwicklung“

Im nördlichen Bereich des Plangebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zum Neubau des Alfred-Wegener-Institut (AWI) soll eine Außenstelle der Hochschule Bremerhaven entstehen („Campushub“) und damit das Forschungscluster im Werftquartier stärken. Die Fläche des Campushubs wird daher in der 23. FNP-Änderung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Forschung und Entwicklung“ dargestellt.

4.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Im Geltungsbereich der 23. FNP-Änderung werden drei Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Hierbei handelt es sich grundsätzlich um die Flächen, in denen soziale, religiöse oder öffentliche Infrastrukturen geschaffen werden.

4.4.1 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kita Eilhornstraße)

Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich die vorhandene Kita an der Eilhornstraße. Die Fläche der Kita wird daher als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ in der 23. FNP-Änderung dargestellt.

4.4.2 Schule (Bereich Campusviertel)

Der Bereich des Campusviertels soll als lebendiger maritimer Stadtcampus entwickelt werden. Dabei wird eine Flexibilität in der Nutzungsverteilung angestrebt, bei der eine

Mischung aus Forschung, Studentenwohnungen, einer neuen Oberschule und gemischten Wohnungen entwickelt werden soll. Die Schule soll im östlichen Bereich des Plangebiets entlang der Haupteerschließung an der „Quartiersstraße“ zur Werftbrücke, welche an der Kreuzung Georgstraße/Max-Dietrich-Straße entspringt, errichtet werden. Die Fläche wird in der 23. FNP-Änderung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt.

4.4.3 Schule (Bereich Hallengärten)

Im Bereich der zukünftigen Hallengärten sollen sich nach der städtebaulichen Rahmenplanung verschiedene Einrichtungen und Nutzungen wiederfinden. Hierbei ist im nördlichen Teil der zukünftigen Hallengärten die Errichtung einer Schule nebst entsprechendem Schulhof und von Sportfeldern vorgesehen. Diese Flächen werden daher in der 23. FNP-Änderung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt.

4.4.4 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Bereich Hallengärten)

Südlich angrenzend zur Schule im Bereich der zukünftigen Hallengärten (sh. vorheriges Kapitel 4.4.3) sollen nach der städtebaulichen Rahmenplanung eine Kita, ein Familien- und ein Jugendzentrum errichtet werden. Die Hallengärten sollen auch in Verbindung mit den späteren Nutzern der genannten Einrichtungen stehen. Die Fläche wird daher in der 23. FNP-Änderung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

4.4.5 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Bereich Külken-Halbinsel)

Im Norden des Plangebietes - auf der zukünftigen Külken-Halbinsel - ist östlich des zukünftigen Külkengartens die Errichtung einer Kita vorgesehen. In der städtebaulichen Rahmenplanung war die Ansiedlung der Kita in dem südlich der Grünfläche gelegenen Bestandsgebäude vorgesehen. Da die Ansiedlung dort nicht möglich ist, wird die Fläche der zukünftigen Kita in der 23. FNP-Änderung östlich der Grünfläche als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

4.4.6 Öffentliche Verwaltung (Polizeirevier Geestemünde)

Das nordwestlich zum Kreuzungspunkt Georgstraße/Nansenstraße gelegene Grundstück stellt den Standort für das neue Polizeirevier Geestemünde dar. Das Gebäude, welches derzeit errichtet wird, wird ebenfalls Dienstsitz der Landesbeauftragten für Datenschutz werden. Aufgrund dessen wird der hier betreffende Bereich in der 23. FNP-Änderung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ dargestellt.

4.4.7 Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude (Moschee)

Das Grundstück der Fatih Moschee IGMG und den darauf vorhandenen Gebäuden in der Georg-Seebeck-Straße 2 wird angesichts der vorherrschenden Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude“ in der 23. FNP-Änderung dargestellt.

4.5 Grünflächen

Im Kapitel 1.4.2 wird die städtebauliche Rahmenplanung für die Grünraum- und Freiraumplanung beschrieben. Aufgrund der Maßstäblichkeit des FNPs kann die städtebauliche Rahmenplanung nicht in Gänze in die Planzeichnung zum FNP übertragen werden, insbesondere die zahlreichen kleinflächigen Grünstrukturen können nicht dargestellt werden. Aufgrund dessen beschränkt sich die 23. FNP-Änderung darauf, die großflächige und zusammenhängende Grünstruktur im Osten des Plangebietes sowie die (von Bebauung freizuhaltenden) Grünbausteine „Külken-Garten“ (gelegen auf der Külken-Halbinsel), „Hafenpark“ (direkt nördlich angrenzend zum Becken des Fischereihafen I) und „Spielgarten“ (direkt südlich angrenzend zu den Hallengärten) als Grünflächen darzustellen.

4.6 Wasserflächen

Im Kapitel 1.4.3 wird die städtebauliche Rahmenplanung für das Element „Wasser“ beschrieben. Dementsprechend werden der zukünftige „Forschungshafen“, der „Werfthafen“ sowie der Fischereihafen I in der 23. FNP-Änderung als Wasserflächen dargestellt. Der räumliche Umgriff der Darstellungen umfasst dabei im Wesentlichen die Konturen der bereits heute existierenden Hafenbecken. Ergänzend dazu werden im zukünftigen „Werfthafen“ und in der Neuen Marina / Liegeplätze im südöstlichen

Bereich des Handelshafens die sportinfrastrukturellen Bereiche für die besonderen Wassersportaktivitäten ergänzt. Diese können nur unter Voraussetzung der Änderung der Bremischen Hafengebietsverordnung i.V.m. dem Bremischen Hafenbetriebsgesetz in der nachgelagerten Planung entwickelt werden. Abschließend wird der Kanal (Wasserzug) südlich der „Külken-Halbinsel“ als wichtiges städtebauliches Element ebenfalls als öffentliche Wasserfläche dargestellt.

4.7 Verkehrsflächen

In der 23. FNP-Änderung werden sowohl die örtlichen Hauptverkehrsstraßen als auch geplante Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für die innere Erschließung sowie äußere Anbindung dargestellt.

4.7.1 Örtliche Hauptverkehrsstraßen

Die im Rahmen des Mobilitätskonzeptes ausgearbeitete ÖPNV-Trasse wird in der 23. FNP-Änderung als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt (Verbindung: Georgstraße / Max-Dietrich-Straße - Werftbrücke - Oststraße - Nansenstraße – Georgstraße). Die Streckenführung dient auch der weiteren Erschließung (Ausnahme Brücke).

4.7.2 Geplante Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die in der Rahmenplanung beschriebene Errichtung der bis zu drei neuen Fußgänger- und Radwegebrücken über die Hafenbecken wird aufgrund von aktuellen Planungen differenziert dargestellt. Die Brücke über den Werfthafen wird als örtliche Hauptverkehrsstraße in der 23. FNP-Änderung dargestellt. Aufgrund der Ansprüche von verschiedenen Nutzungen an die Querungsmöglichkeiten über den Fischereihafen I und den Hafenskanal wird derzeit geprüft, wie eine Querung der Wasserflächen möglich wird. Daher wird in der Darstellung des Flächennutzungsplans eine geplante Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung übernommen, um sowohl der Rahmenplanung, als auch den aktuellen Planungsentwicklungen Rechnung zu tragen.

4.8 Für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

In einem Flächennutzungsplan sollen gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB Flächen gekennzeichnet werden, „*deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind*“.

Im „Beiplan XI – Altlasten“ zum FNP 2006 sind im Umgriff des 23. FNP-Änderungsverfahrens zwei Flächen ausgewiesen. Dabei handelt es sich um die Flächen Nr. 44 – Bahngelände Riedemannstraße und Nr. 55 – Teerölschäden. An weiteren Stellen des FNP-Änderungsbereiches sind Altlasten festzustellen. Diese Bereiche sind in Blatt Nr. 1 der Umweltprüfung dargestellt.

Zusammenfassend lässt sich beschreiben, dass sowohl die gesamte Külken-Halbinsel, als auch die Hallengärten 2001 als Altlastenflächen abgegrenzt war. Das gesamte Campusviertel war 2001 mit Ausnahme der Grünfläche an der Westseite der Ellhornstraße und der Straßenfläche der Riedemannstraße als Altlastenfläche abgegrenzt. Im Parkquartier war vor dem Jahr 2001 außerhalb der bebauten Flächen beidseitig der Ellhornstraße im nördöstlichen Teil und außerhalb der Verkehrswege Riedemannstraße und Nansenstraße die Gesamtfläche als Altlastenflächen abgegrenzt. Im gesamten Bereich des Hafenerzes sind auf zahlreichen genutzten oder nicht genutzten Grundstücken Vorkommen von Altlasten eingetragen. Auch im Süzipfel waren 2001 die bebauten Wohn- und Gewerbestandteile als Altlastenfläche verzeichnet. Nicht als Altlastenfläche verzeichnet waren die Straßenflächen und der Straßendamm "Eichstraße". Über die Hafenbecken als Standorte von Altlasten liegen keine Informationen vor.

Die Flurstücke Nr. 194/3, 141/30 und 141/25 wurden im Jahr 2004 für eine gewerbliche Nutzung saniert und aufbereitet.

Gutachterliche Untersuchungen sind in der nachgelagerten Bebauungsplanung somit für die Entwicklung des Werftquartiers zwingend erforderlich.

5 Hinweis auf die verbindliche Bauleitplanung

Das entstehende Werftquartier wird räumlich konkretisiert im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch verschiedene in Aufstellung befindliche Bebauungspläne entwickelt werden. Auf Kapitel 1.2 sowie die Anlage C wird verwiesen.

6 Verfahrenshinweise

Der Beschluss zur 23. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes 2006 wurde am 26.11.2020 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst. Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 10.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB war auf den Zeitraum vom 19.09.2022 bis einschließlich 07.10.2022 datiert. Die Entwurfsunterlagen lagen öffentlich im Technischen Rathaus (Fährstraße 20, 27568 Bremerhaven) aus und waren im Internet auf der Homepage des Stadtplanungsamtes einsehbar.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand im identischen Zeitraum statt. Der Scoping-Termin zur Festlegung des Untersuchungsrahmens zum Umweltbericht fand mit den entsprechenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am 20.09.2022 statt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB nebst Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB war auf den Zeitraum vom 10.06.2025 bis einschließlich zum 10.07.2025 datiert. Die Entwurfsunterlagen lagen öffentlich im Technischen Rathaus (Fährstraße 20, 27568 Bremerhaven) aus und waren im Internet auf der Homepage des Stadtplanungsamtes einsehbar.

Gemäß § 5 Abs. 5 BauGB ausgearbeitet:

Bremerhaven, 26.08.2025

Im Auftrag

gez. Carolin Oltmanns

Amtsleitung

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abkürzung	
Abb.	Abbildung
BPlan	Bebauungsplan
FNP	Flächennutzungsplan
LaPro	Landschaftsprogramm
LSG	Landschaftsschutzgebiet
ROG	Raumordnungsgesetz

RECHTSVERZEICHNIS

Rechtsnorm	
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 394) geändert worden ist.
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I S. 176) geändert worden ist.
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. I S. 58) geändert worden ist.
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I S. 323) geändert worden ist.
BRPHV	Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19. August 2021 (BGBl. I S. 3712).
PlanZV	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
WHG	Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Geltungsbereich der 23. FNP-Änderung.....	5
Abbildung 2: Die drei Finger zu den städtebaulichen Grundprinzipien.	12
Abbildung 3: Kartenauszug aus der Anlage 1 der Bremischen Hafengebietsverordnung.....	23
Abbildung 4: Steuerkabel der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung.....	25
Abbildung 5: Richtfeuerlinie Fischereihafen.	26

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Dargestellte Bauflächen im rechtskräftigen FNP.....	6
Tabelle 2: Flächendarstellungen in der 23. FNP-Änderung.	7
Tabelle 3: Dargestellte Einrichtungen für den Gemeinbedarf innerhalb der 23. FNP-Änderung... ..	8
Tabelle 4: Übersicht der lfd. B-Plan-Verfahren.....	9
Tabelle 5: Übersicht der rechtskräftigen B-Pläne.....	10
Tabelle 6: Ziele und Grundsätze des länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz.....	20

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage A: Geltungsbereich der 23. FNP-Änderung.	51
Anlage B: Städtebaulicher Rahmenplan des Werftquartiers.....	52
Anlage C: Übersicht Geltungsbereiche der Bebauungspläne.....	53

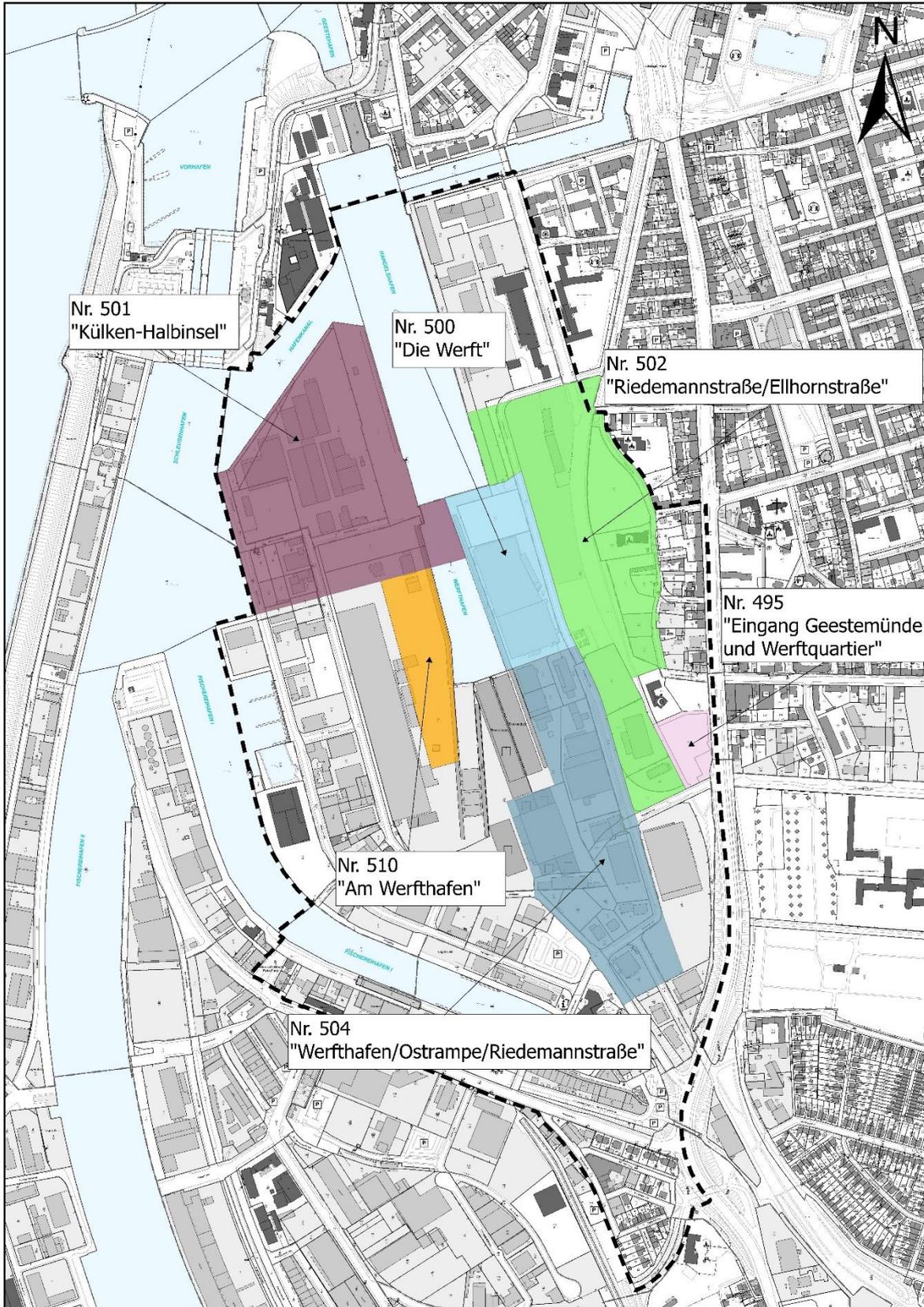


Anlage A: Geltungsbereich der 23. FNP-Änderung.

Rahmenplanung Wertquartier
Bremerhaven



Anlage B: Städtebaulicher Rahmenplan des Wertquartiers.



Anlage C: Übersicht Geltungsbereiche der Bebauungspläne.