

Vorlage Nr. VI 51/2025		
für die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.		
Beratung in öffentlicher Sitzung:	ja	Anzahl Anlagen: 6

Bebauungsplan Nr. 500 „Die Werft“ Satzungsbeschluss

A Problem

Planungsanlass und -ziel

Das Stadtentwicklungsgebiet „Werftquartier“ ist ein gemeinsames Projekt der Stadt Bremerhaven und des Landes Bremen. Bestandteil des Areals sind Flächen des Landesfischereihafens, kommunale Flächen sowie private Flächen, insbesondere des Investors Seebeck Werftquartier GmbH.

Hierfür wurde Mitte 2019 ein Wettbewerb zur Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplans ausgeschrieben, bei dem die Jury am 13. März 2020 den Entwurf des Büros Cobe aus Kopenhagen als Sieger ausgewählt hat. Die Arbeit bietet mit einer konsequenten fingerartigen Durchgrünung und Wasserbezug, dem Umgang mit den Altbauten und dessen Inwertsetzung sowie einem innovativen Erschließungskonzept eine optimale Grundlage für die weitere Entwicklung des Quartiers.

Die Arbeit von Cobe unterteilt das Wettbewerbsgebiet in 6 Nachbarschaften mit eigenen Qualitäten und baulichen Ausformulierungen.

Diese städtebauliche Rahmenplanung für das Stadtentwicklungsgebiet Werftquartier (Endfassung, März 2022) wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 05. Juli 2022 als Grundlage der Bauleitplanung beschlossen.

Ein Teilbereich ist das rd. 3,5 ha große Plangebiet zwischen Riedemannstraße und Werfthafen. Hier sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer urbanen Bebauung insbesondere für Wohnen, nicht wesentlich störendes Gewerbe, Dienstleistungen u.a.m. in Form eines Urbanen Gebietes (MU) geschaffen werden. Zwischen den markanten Baukörpern verläuft die zentrale Erschließungsachse, die Geestemünde mit dem Werftquartier verbindet und mittels Brücke über den Werfthafen zum Fischereihafen weiterführt. Zugleich öffnet sich hier das Gebiet in Richtung Werfthafen mit der Intention, die Wasserkanten für die Öffentlichkeit in Form von Promenaden zugänglich und erlebbar zu machen.

Zur Umsetzung der o.g. Planungsziele hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 26. November 2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 500 „Die Werft“ beschlossen. Parallel bzw. vorlaufend wird für einen Großteil des Werftquartiers der Flächennutzungsplan geändert. Im Rahmen dieser Änderung - 23. Änderung des Flächennutzungsplanes „Werftquartier“ - werden im Wesentlichen die hier dargestellten gewerblichen Bauflächen in gemischte Bauflächen geändert.

Festsetzungen

Entsprechend der Zielsetzung, dieses Areal am Werfthafen städtebaulich neu zu ordnen und eine Mischung aus Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe in Form markanter Gebäudekomplexe zu etablieren wird die Neubebauung zwischen Riedemannstraße und Werfthafen als Urbanes Gebiet mit bis zu VIII Vollgeschossen festgesetzt. Das Gebiet untergliedert sich in zwei Bauabschnitte, einen nördlichen und südlichen Teil.

Dazwischen verläuft die neue, die ausgehend von der Riedemannstraße mit einem Brückenschlag über den Werfthafen eine Verkehrsachse zur fuß- und radläufigen bzw. ÖPNV-Anbindung (zugleich auch Rettungsweg) der westlich gelegenen neuen Wohnquartiere schafft.

Entlang der Planstraße sind im Erdgeschoss auf einer Tiefe von 15 m nur sonstige Gewerbebetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Gemeinschaftseinrichtungen zulässig.

Mittels zweier bedingter Festsetzungen werden die zukünftige Neuordnung der Erschließung und die Altlastensanierung des südlichen Teilbereichs geregelt.

In den Planungen werden außerdem Lärmschutzbelange berücksichtigt und auf denkmalrechtliche Belange hingewiesen.

Um das Gebiet für die Öffentlichkeit zugänglich und erlebbar zu machen sind die Promenaden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Zudem werden drei Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Die geplante städtebauliche Entwicklung führt zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen der Schutzgüter Natur und Landschaft können innerhalb des Plangebiets durch diverse Begrünungsmaßnahmen (Fassaden- und Dachbegrünung sowie Baumpflanzungen) kompensiert werden.

Planverfahren

Auf Grundlage des Beschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 07. Februar 2023 hat der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 500 „Die Werft“ in der Zeit vom 10. Juni 2025 bis einschließlich 10. Juli 2025 öffentlich ausgelegen. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Ferner erfolgte parallel das Verfahren zur Aufstellung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes „Werftquartier“ in selbiger Abfolge.

Für den Bebauungsplan Nr. 500 „Die Werft“ wurden nachfolgend aufgeführte Gutachten erstellt bzw. für die Verfahren herangezogen:

1. Schalltechnische Untersuchung
 - 1.1 Lärmpegelbereiche Schalltechnische Untersuchung
2. Gutachterliche Stellungnahme Emissionen und Immissionen für die 23. FNP-Änderung
3. Potenzialanalyse Bremerhaven
4. Gutachten zur orientierenden Bodenuntersuchung
5. Gutachten zum Denkmalwert
 - 5.1 Kartierung Seebeck-Werft und erhaltenswerte Objekte
6. Bauwerksuntersuchung Kaje

Die obigen Gutachten sind bis drei Monate nach Beschlussfassung unter folgendem Link zum Download bereitgestellt:

<https://clouddrive.bit.bremerhaven.de/owncloud/index.php/s/qBDFeswPnyeoIMm>

B Lösung

Zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden sachgerechte Abwägungsvorschläge erarbeitet und soweit erforderlich in Form redaktioneller Ergänzungen bzw. Korrekturen in den vorliegenden Satzungsentwurf übernommen. Die Beschlussvorschläge zu den einzelnen Stellungnahmen sind der beigefügten Anlage 6 zu entnehmen.

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, die Abwägung entsprechend der Anlage 6 zu beschließen und den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 500 „Die Werft“ zu fassen.

C Alternativen

Keine

D Auswirkungen des Beschlussvorschlags

Die Bau- und Erschließungskosten übernimmt der Vorhabenträger. Personalwirtschaftliche Auswirkungen bestehen nicht. Das Verfahren hat keine genderspezifischen Auswirkungen. Für eine Gleichstellungsrelevanz gibt es keine Anhaltspunkte.

Klimaschutzrelevante Auswirkungen sind zu diesem Verfahrenszeitpunkt nicht zu erkennen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind im Wirkungsbereich des Vorhabens für das vorbelastete Stadtklima nicht zu erwarten.

Eine besondere Betroffenheit ausländischer Mitbürgerinnen und Mitbürger liegt nicht vor. Die besonderen Belange von Menschen mit Behinderung werden im Rahmen der Umsetzung der Planung adäquat berücksichtigt. Sportliche Belange sind nicht betroffen.

Die Stadtteilkonferenz Geestemünde wurde im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB adäquat beteiligt.

E Beteiligung / Abstimmung

Der Magistrat und die Stadtverordnetenversammlung werden mit gleichlautenden Vorlagen befasst werden.

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Zuge des Verfahrens sachgerecht beteiligt worden.

F Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem BremIFG

Der Satzungsbeschluss wird im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen öffentlich bekannt gemacht.

Es besteht eine Veröffentlichungspflicht nach dem BremIFG.

G Beschlussvorschlag

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, nachstehende Beschlüsse zu fassen:

- 1) Über die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 500 „Die Werft“ eingegangenen Stellungnahmen wird entsprechend der dieser Vorlage beigefügten Aufstellung (Anlage 6) beschlossen.
- 2) Der Bebauungsplan Nr. 500 „Die Werft“ wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

gez.
Charlet
Baustadtrat

Anlagen 1: Planzeichnung (Stand: Satzungsentwurf, August 2025)

- 2: Planzeichenerklärung
- 3: Textliche Festsetzungen und Hinweise
- 4: Begründung
- 5: Umweltbericht
- 6: Abwägung zu den im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der im Parallelverfahren durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen