

SEESTADT BREMERHAVEN



23. Änderung des Flächennutzungsplans „Werftquartier“

Stellungnahmen zu den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen

- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

1. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 10.06.2025 bis einschließlich 10.07.2025

Keine Anregungen und Hinweise

- Stadt Nordenham, Stellungnahme vom 10.06.2025
- Landkreis Wesermarsch, Stellungnahme vom 12.06.2025
- NLWKN, Stellungnahme vom 16.06.2025
- Verkehrsbund Bremen / Niedersachsen, Stellungnahme vom 19.06.2025
- Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung, Stellungnahme vom 03.07.2025

Schriftliche Stellungnahmen

Nr.	Träger öffentl. Belange (alphabetisch geordnet)	Schreiben vom ...	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
1	Amt für Straßen- und Brückenbau	30.06.2025	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, bei Berücksichtigung folgender Punkte bestehen seitens des Amtes 66 keine Bedenken gegen die Festsetzungen des B-Plans 500 „Werft“:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wir weisen darauf hin, dass die Zuständigkeit für die bauliche Erhaltung der Kaianlage durch das Amt für Straßen und Brückenbau nicht übernommen wird. 2. Sofern die Planstraße auch der Ver- und Entsorgung dient, ist diese mit einer entsprechenden Wendeanlage für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu versehen. 	Die vorgetragene Anregung bzw. den vorgetragenen Hinweis nimmt der Bau- und Umweltausschuss zur Kenntnis. Eine weitergehende Prüfung und Berücksichtigung erfolgt auf der Ebene des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 500 „Die Werft“.
2	Bremenports GmbH & Co. KG	02.07.2025	Vielen Dank für die Möglichkeit zur Stellungnahme zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans „Werftquartier“ sowie zum Bebauungsplan Nr. 500 „Die Werft“.	Die vorgetragene Anregung bzw. den vorgetragenen Hinweis nimmt der Bau- und Umweltausschuss zur Kenntnis.

		<p>Der Fischereihafen in Bremerhaven stellt seit mehr als 125 Jahren ein bis heute aktiv u. a. von der Berufsschifffahrt sowie von Werften genutztes Hafengebiet dar, welches u. a. auch von der Lebensmittelwirtschaft als verarbeitendes bzw. produzierendes Gewerbegebiet genutzt wird.</p> <p>Die bremenports GmbH & Co. KG schafft als Unternehmen die Voraussetzungen für die überwiegend hafenbezogenen Nutzungen des Fischereihafens, indem die wasserseitige Infrastruktur einschließlich der Wassertiefen geplant, unterhalten und bedarfsgerecht ausgebaut wird. Hierzu wurden und werden jährlich erhebliche öffentliche Mittel in die Infrastruktur sowie in die Erhaltung der Wassertiefen investiert. Um diese Investitionen nicht zu entwerten und die vorhandene Infrastruktur weiterhin sinnvoll nutzen zu können, gilt es, sämtliche heute vorhandenen hafenwirtschaftlichen und gewerblichen Funktionen des Fischereihafens auch in Zukunft zu stärken und restriktionsfrei zu erhalten. Das bedeutet, dass im gesamten Fischereihafen auch in Zukunft „rund-um-die-Uhr“ uneingeschränkt Schiffs-, Werft- und Lebensmittelproduktionsbetrieb durchgeführt wird, der zu Geruchsbelästigungen sowie Luftschadstoff- und Lärmemissionen führen kann.</p> <hr/> <p>Vor diesem Hintergrund muss jede neue Planung, wie auch die hier betriebene Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes, formal als so genannter „Zustandsstörer“ behandelt werden. Dies beinhaltet, dass alle möglichen bzw. absehbaren Konflikte, die sich z.B. aus den heute vorhandenen und/ oder künftig erwartbaren Geruchs-, Luftschadstoff- und Lärmemissionen ergeben können, innerhalb der Änderungsgebiete -und nicht innerhalb des Bestandsgebietes zu lösen sind. Einschränkungen der aktuell und künftig</p>	<hr/> <p>Es herrscht ein Bewusstsein über die Problematik zwischen Hafenbetrieb und Wohnnutzung. Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wird es durch die geplanten Wohnbebauungen zu gewissen Einschränkungen kommen. Auch in den angrenzenden Bereichen mit hafennahen Nutzungen wird es Einschränkungen geben. In den betroffenen Bereichen sind, mit Ausnahme des vorhandenen Ölumschlags der Fa. Hoyer derzeit keine klassischen Seehafenumschlaganlagen wie z. B. Containerterminal, Stückgutumschlaganlagen oder Automobilumschlaganlagen vorhanden.</p>
--	--	---	---

23. Änderung des Flächennutzungsplans „Werftquartier“

		<p>planungsrechtlich zulässigen Nutzungen im Bestandsgebiet sind insofern auszuschließen. Als Beispiel seien hier die, den nächtlichen Orientierungswert in den Änderungsgebieten überschreitenden, tieffrequenten Schallemissionen der im Bestandsgebiet liegenden Schiffe genannt. So können grundsätzlich z.B. weder eine Verlagerung dieser Schiffe (bzw. ihrer Liegeplätze), noch eine nächtliche Reduktion ihrer Liegezeiten, noch die Installation von Landstromanlagen Lösungen darstellen. Einzig solche, innerhalb der Änderungsgebiete realisierbaren Maßnahmen, wie auf der Ebene der Flächennutzungsplanung, die Darstellung von Freiflächen, auf der Ebene der Bebauungsplanung, die Ausrichtung oder Gestaltung von Gebäuden oder auf der Zulassungsebene der Einbau von Schallschutzfenstern in Wohngebäuden, können eine Lösung darstellen.</p> <hr/> <p>Es ist sicherzustellen, dass sich durch die Änderungsplanungen keine Einschränkungen für bestehende, planungsrechtlich verfestigte oder politisch gewollte infrastrukturelle, hafengewirtschaftliche oder gewerbliche Nutzungen ergeben.</p> <hr/> <p>Als Planungsträger für den EnergyPort Bremerhaven weisen wir konkret darauf hin, dass sich jedwede zeitliche oder emissionsbezogene Einschränkung der Nutzung die notwendige Planrechtfertigung damit die Zulassungsfähigkeit des Projektes weiter belastet. Derzeit ist der teilweise im Geltungsbereich des B-</p>	<p>Es ist jedoch darauf zu achten, dass die Einschränkungen im Randbereich des Plangebietes bereits heute durch vorhandene Wohn- und Hotelnutzungen sowie Wohnmobilstellplätze/Camping vorhanden sind. In den Randbereichen des Plangebietes kann es durch die laufenden Hilfsmaschinen zur elektrischen Versorgung der Schiffe zu Störungen in der benachbarten Nutzung kommen. Hierzu wurde angeregt in den betroffenen Bereichen eine Landstromversorgung zu installieren und deren Nutzung in diesen Bereichen vorzuschreiben. Seitens bremenports wird vorgebracht, dass dies keine Lösung sei. Hierzu verweisen wir auf die Verordnung der Europäischen Union (EU) über die Nutzung erneuerbarer und kohlenstoffarmer Kraftstoffe im Seeverkehr (Richtlinie 2009/16/EG) vom 13.09.2023, die langfristig die Verwendung von Landstrom oder emissionsfreier Technologie an Liegeplätzen vorsieht. Somit stellt die Landstromversorgung durchaus eine Lösungsmöglichkeit dar. Die Ausrichtung und Gestaltung von Gebäuden oder der Einbau von Schallschutzfenstern in Wohngebäuden können weitere Lösungsmöglichkeiten sein, welche auf der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung bedacht werden können.</p> <hr/> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der 23. FNP-Änderung „Werftquartier“ um die vorbereitende bauleitplanerische Umsetzung der 2022 politisch beschlossenen städtebaulichen Rahmenplanung handelt.</p> <hr/> <p>Seitens bremenports wird weiterhin Bezug genommen zu den möglichen Konflikten des B-Planes Nr. 445 „Offshore-Terminal Bremerhaven“ mit ihren Lärmkontingenten tags/nachts von LWA‘ = 70/60dB(A)/m2 sowie die Bredo Dry Docks GmbH. Die Docks der Bredo Werft befinden sich ca. 2 km vom Plangebiet entfernt,</p>
--	--	---	--

23. Änderung des Flächennutzungsplans „Werftquartier“

		<p>Planes Nr. 445 „Offshore-Terminal Bremerhaven“ gelegene EnergyPort in Form von zulässigen Lärmemissionen in Höhe von $L_{wa} = 70/60\text{dB(A)}$ (tags/ nachts) zu berücksichtigen. In gleichem Sinne ist auch die Planrechtfertigung zum Neubau der Nordmole auf die künftig weiter bzw. wieder prosperierende und restriktionsfreie wirtschaftliche Entwicklung großer Unternehmen im Fischereihafen, wie die Bredo Dry Docks GmbH-Werft, ausgerichtet. Der gesamtgesellschaftliche Nutzen dieser Maßnahme würde durch Begrenzungen der Nutzungsmöglichkeiten substantiell eingeschränkt.</p>	<p>während die Wohnbebauung im Stadtteil Wulsdorf, welche einen deutlich höheren Schutzstatus besitzt, nur ca. 750 m entfernt ist. Daher sind die Einschränkungen bereits durch den Bestand vorhanden. Eine weitere Einschränkung der Bredo Werft und alle anderen Betriebe im südlichen Fischereihafen gibt es durch das Plangebiet nicht.</p> <p>Bei dem geplanten „Offshore-Terminal Bremerhaven“ im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes Nr. 445 gibt es eine Besonderheit. Es handelt sich bei dem Projekt um eine klassische Seehafenumschlaganlage. Seehafenumschlaganlagen sind vom Anwendungsbereich der TA Lärm ausgeschlossen. Nach der gängigen Rechtsprechung kann dem Schallschutz an benachbarten Wohnbereichen auch durch passive Schallschutzmaßnahmen Rechnung getragen werden. Im westlichen Bereich des geänderten Flächennutzungsplangebietes errechnen sich mit den festgesetzten Lärmkontingenten des „Offshore-Terminal Bremerhaven“ von $L_{WA}' = 70/60\text{ dB(A)}/\text{m}^2$ (tags/nachts) tagsüber Beurteilungspegel zwischen 52 und 53 dB(A). Damit liegen die Immissionsorte tagsüber außerhalb des Einwirkungsbereiches des „Offshore-Terminals Bremerhaven“. Nachts ergeben sich durch den „Offshore-Terminal Bremerhaven“ zwischen 42 und 43 dB(A). Im Zusammenwirken mit den übrigen Betrieben des Fischereihafens kann es nachts zu Überschreitungen des angestrebten Immissionsrichtwert der TA Lärm von 45 dB(A) kommen. Geringfügige Überschreitungen lässt selbst die TA Lärm zu, da es sich nicht um Grenzwerte, sondern um Immissionsrichtwerte handelt. Darüber hinaus können in den nachgelagerten Bebauungsplanverfahren für diese Bereiche auch passive Schallschutzmaßnahmen, gerade in Bezug auf die Seehafenumschlaganlage, vorgeschrieben werden. Darüber hinaus kann der geringfügigen Überschreitung nachts durch entsprechende Gebäudestellungen und Grundrissgestaltungen der geplanten Wohnbebauungen</p>
--	--	--	--

		<p>—</p> <p>Große Gebietsteile der Änderungsplanungen sind aktuell Bestandteil des Sondervermögens Fischereihafen. Gemäß Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der Freien Hansestadt Bremen (Land) und der bremenports GmbH & Co. KG ist unsere Gesellschaft u. a. für die wasserseitige Unterhaltung der Hafenumflutungen, soweit sie der bremischen Hafengebietsverordnung unterliegen, zuständig. Hierzu zählen auch die Kajen inklusive der sogenannten Leinenpfade. Gleichzeitig sind große Gebietsteile derzeit Hafengebiet und Bestandteil der Hafengebietsverordnung (HaGeVO). Für die dort künftig vorgesehenen Nutzungen muss die HaGeVO angepasst bzw. geändert werden. Hierbei ist abzuwägen, ob sich weitere Rechtsfolgen ergeben, wenn diese Gebietsteile aus der HaGeVO herausgelöst werden und ob dann trotzdem eine gewerbliche Nutzung der Wasserflächen möglich wäre.</p> <p>Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass bei einem Herauslösen der Wasserflächen aus der HaGeVO der derzeitige Unterhaltungstatus (Wer trägt zukünftig die Unterhaltungslast?) und auch der zuständige ordnungsrechtliche Status, sofern das für die Hafenumflutung zuständige Hafenamtsamt nicht mehr zuständig ist, verändert werden müssen.</p> <p>Diese ordnungsrechtlichen Fragestellungen sind nach unserem Verständnis durch die Trägerin des Vorhabens zu klären.</p> <p>Neben den beschriebenen ordnungsrechtlichen Fragestellungen sind uns derzeit auch die eigentumsrechtlichen Belange unklar, die jedoch von entscheidender Bedeutung für potenziell anstehende Genehmigungsverfahren sind. So ist z. B. ungeklärt, wer für</p>	<p>entgegengewirkt werden. Damit ist sichergestellt, dass im Geltungsbereich der 23. Flächennutzungsplanänderung gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen geschaffen werden können.</p> <p>—</p> <p>Die vorgetragene Anregung bzw. den vorgetragenen Hinweis nimmt der Bau- und Umweltausschuss zur Kenntnis. Die Änderung der Hafengebietsverordnung (HaGeVO) liegt nicht in der Zuständigkeit des Magistrats Bremerhaven. Laut der senatorischen Dienststelle für Wirtschaft, Häfen und Transformation wird die Hafengebietsverordnung bis zum Ende des Jahres 2025 geändert. In diesem Zuge sind ordnungsrechtliche Fragestellungen und eigentumsrechtliche Belange zu klären. Die Darstellungen in der 23. FNP-Änderung „Werftquartier“ entspricht laut der senatorischen Dienststelle dem Planungsstand der Änderung der HaGeVO.</p>
--	--	---	---

23. Änderung des Flächennutzungsplans „Werftquartier“

			<p>den Neubau der Kajen berechtigt ist, die entsprechenden Genehmigungsanträge zu stellen, zumal die Zuständigkeit für die Kajen derzeit in unserem Hause liegt. Mit dieser Frage ist unmittelbar auch die Frage der operativen und finanziellen Unterhaltungsverpflichtung der neuen Kajen verbunden.</p> <p>Derzeit befinden sich die Kajen eigentumsrechtlich beim Land Bremen, vertreten durch das Sondervermögen Fischereihafen. Die zweckmäßige Bestimmung dieser Kajen dient dem Hafенbetrieb. Sofern die Stadt Bremerhaven beabsichtigt, die Kajen und Wasserflächen für Zwecke zu gestalten, die keinen Hafенbetrieb mehr ermöglichen, müssen diese Flächen aus dem Sondervermögen Fischereihafen herausgelöst und der Stadt Bremerhaven übertragen werden. Damit wurde dann die zukünftige Unterhaltungslast für die Kajen und Wasserflächen auf die Stadt Bremerhaven übertragen werden.</p> <p>Hierzu wäre seitens der Trägerin des Vorhabens darzulegen, dass die Übertragung der Kajen an die Stadt Bremerhaven erfolgen und auch hinsichtlich der Unterhaltungslasten eine Regelung erfolgen kann.</p> <p>Weiterhin befinden sich Teile der an die Änderungsplanungen angrenzenden Kajen Hafенkanal Süd Kaje 15 und Boschung 33, Schleusenhafen Ost, Kaje 13 und 14, Handelshafen Ost Kaje 17a, 17, 22a, 22 im Zuständigkeitsbereich unseres Unternehmens.</p> <p>Bei baulichen Veränderungen in diesen Kajenbereichen ist eine Rücksprache mit unserem Unternehmen erforderlich.</p>	
3	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	08.07.2025	<p>Mit o. g. Anschreiben, welches mir vom Thünen Institut Bremerhaven zugeleitet wurde, haben Sie darüber informiert, dass der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Bremerhaven in seiner Sitzung am 07. Februar 2023 für die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes „Werftquartier“ und den Bebauungsplan Nr. 500 „Die Werft“ die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 Bau-gesetzbuch (BauGB) und die öffentliche Auslegung</p>	<p>Die vorgetragene Anregung bzw. den vorgetragenen Hinweis nimmt der Bau- und Umweltausschuss zur Kenntnis. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben wird im weiteren Verfahren beteiligt.</p>

23. Änderung des Flächennutzungsplans „Werftquartier“

			<p>gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen hat. In diesem Rahmen geben Sie die Möglichkeit, zu diesen Planungen eine Stellungnahme abzugeben.</p> <p>Nach Prüfung der zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen nimmt die BlmA als Eigentümerin wie folgt Stellung:</p> <p>Es wird festgestellt, dass die BlmA-eigene Wirtschaftseinheit (WE) 147499 - Thünen Institut Bremerhaven im Betrachtungsgebiet belegen ist und somit von der beabsichtigten 23. Änderung des Flächennutzungsplanes „Werftquartier“ und des Bebauungsplan Nr. 500 „Die Werft“ der Stadt Bremerhaven betroffen sein könnte.</p> <p>Die Liegenschaft ist im Rahmen des Einheitlichen Liegenschaftsmanagement an das Thünen Institut Bremerhaven vermietet. Die Wahrnehmung der Aufgaben der Träger öffentlicher Belange wird vom Thünen Institut Bremerhaven wahrgenommen, Aus Sicht der BlmA als Eigentümerin bestehen nach derzeitigem Stand der Planungen keine Einwände oder Bedenken zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes „Werftquartier“ und zum Bebauungsplan Nr. 500 „Die Werft“ der Stadt Bremerhaven.</p> <p>Um Beteiligung im weiteren Verfahren wird gebeten.</p>	
4	EWE Netz GmbH	12.06.2025	<p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p>	Die vorgetragene Anregung bzw. den vorgetragenen Hinweis nimmt der Bau- und Umweltausschuss zur Kenntnis. Eine weitergehende Prüfung und Berücksichtigung erfolgt im Zuge der Umsetzungsplanung.

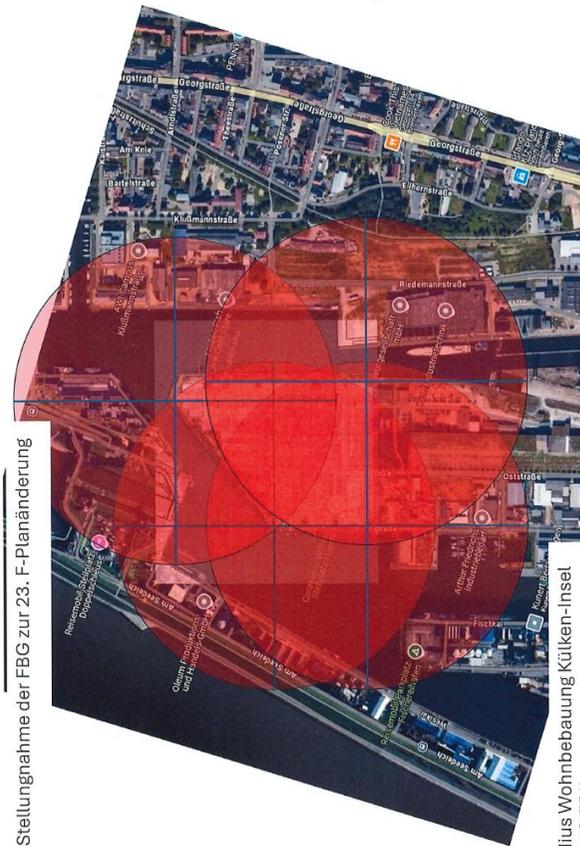
		<p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik. Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit ein. Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit: https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neu-baugebietserschliessung</p> <p>In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern.</p>	
--	--	---	--

23. Änderung des Flächennutzungsplans „Werftquartier“

			<p>Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagenauskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportale über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren:</p> <p>https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</p>	
5	Fischereihafen-Betriebsgesellschaft mbH (FBG)	10.07.2025	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>seitens der FBG ergeben sich zur 23. Änderung des F-Planes folgende Hinweise:</p> <p>—</p> <p>1. Laut Begründung S. 14 und 15 sieht die Rahmenplanung die Errichtung einer Wasserbühne am Kopfende des Beckens vor. Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass die Wasserfläche in diesem Bereich in der Zuständigkeit der FBG liegt. Zu klären ist für diese Nutzung die Verkehrssicherungspflicht sowie Zuständigkeit für die Unterhaltung.</p> <p>—</p> <p>2. In der Begründung heißt es auf S. 31, dass im Rahmen der Bebauungsplanung sicherzustellen ist, dass ein nächtlicher Betrieb ausbleibt oder die Energieversorgung im Abstand von 300 m zur Wohnbebauung per Landstrom erfolgt. Wir weisen darauf hin, dass diese Einschränkung weitreichende Auswirkungen auf die gewerbliche Schifffahrt hat. Der Radius von 300 m umfasst zahlreiche Liegeplätze, u. a. entlang des Westkais und der AWI-Kajen sowie auch die Doppelschleuse (s. Anlage). Weiterhin kann die Versorgung mit Landstrom nicht immer unmittelbar nach Festmachen des Schiffes erfolgen, da ein gewisser Vorlauf und ein von</p>	<p>Die vorgetragene Anregung bzw. den vorgetragenen Hinweis nimmt der Bau- und Umweltausschuss zur Kenntnis.</p> <p>—</p> <p>Zu 1.: Die Beschreibung einer Wasserbühne am Kopfende des Beckens bezieht sich auf die Rahmenplanung und wird in der 23. FNP-Änderung „Werftquartier“ nicht dargestellt. Eine entsprechende Planung würde in der nachgelagerten Bebauungsplanung stattfinden. In diesem Zuge würden Zuständigkeitsfragen geklärt werden.</p> <p>—</p> <p>Zu 2.: Die Begründung der 23. FNP-Änderung „Werftquartier“ wird dahingehend angepasst, dass eine Regelung auf Ebene der Bebauungsplanung sicherzustellen ist. Diese Regelung kann zum Beispiel durch das Ausbleiben des nächtlichen Betriebes oder der Energieversorgung mit Abstand von 300 m zur Wohnbebauung per Landstrom erfolgen. Wir weisen darauf hin, dass ein 300 m Radius von den bestehenden Liegeplätzen zu messen wäre und nicht von der möglichen Wohnbebauung. Daher folgt die durch die FBG dargestellte Karte einer falschen Logik und bezieht sich zudem auf willkürliche Punkte auf der Külken-Halbinsel.</p>

23. Änderung des Flächennutzungsplans „Werftquartier“

der Schiffsgröße abhängiges Zeitfenster für Anschlussarbeiten erforderlich sind.



Anlage zur Stellungnahme der FBG zur 23. F.-Planänderung

300 m-Radius Wohnbebauung Kükken-Insel
(Übersicht ist nicht maßstablich)

6	Gartenbauamt	04.07.2025	<p>Flächennutzungsplanänderung Nr. 23 „Werftquartier“ Entwurf vom Juni 2025</p>	<p>Die vorgetragene Anregung bzw. den vorgetragenen Hinweis nimmt der Bau- und Umweltausschuss zur Kenntnis. Die Darstellungen in einem Flächennut-</p>
---	--------------	------------	--	---

		<p>Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch</p> <p>Wir empfehlen, die im Nordosten, südlich der Fläche für den Gemeinbedarf (Schule, Bereich Campusviertel) gelegene gemischte Baufläche ebenso als Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) darzustellen, um hier an die Grünfläche angrenzend Schulhofflächen bzw. andere der Schule zugeordnete Nutzungen entwickeln zu können.</p>	<p>zungsplan sind nicht parzellenscharf. Daher steht einer beschriebenen Entwicklung auf dem als gemischte Baufläche dargestellten angrenzenden Bereich nichts entgegen. Eine weitergehende Prüfung und Berücksichtigung erfolgt auf der Ebene der nachgelagerten Bebauungsplanung.</p>
		<p>Bebauungsplanentwurf Nr. 500 „Die Werft“ Planentwurf vom Juni 2025 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Wir haben den Planentwurf geprüft und haben folgende Anmerkungen:</p> <p>1. Das Begrünungskonzept des B-Planes stellt Baumpflanzungen lediglich auf den privaten Flächen dar, auch die Baumpflanzungen entlang der Riedemannstraße und der Planstraße. Die Bäume entlang der Straßen sollten unbedingt in den öffentlichen Flächen gepflanzt und entwickelt werden. Somit würde eine artentsprechende Entwicklung und fachgerechte Pflege der Bäume gewährleistet, die erfahrungsgemäß auf privaten Flächen nur erschwert oder nicht durchgesetzt werden kann bzw. wird. Zudem ist für eine artgemäße Entwicklung der in der Pflanzenliste angegebenen großkronigen Bäume ein ausreichender Abstand zu den Gebäuden zu gewährleisten. Hierbei muss berücksichtigt werden, dass die festgesetzten Baugrenzen durch Balkone bis zu 2m überschritten werden dürfen.</p>	<p>Die vorgetragene Anregung bzw. den vorgetragenen Hinweis nimmt der Bau- und Umweltausschuss zur Kenntnis. Eine weitergehende Prüfung und Berücksichtigung erfolgt auf der Ebene des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 500 „Die Werft“.</p>

23. Änderung des Flächennutzungsplans „Werftquartier“

			<p>2. Aufgrund der zunehmenden klimatischen Veränderungen empfehlen wir, auch sogenannte Zukunfts- bzw. Klimabaumarten in die Pflanzenliste aufzunehmen.</p> <p>3. Ebenso empfehlen wir eine breiter gefächerte Pflanzenvorschlagsliste für die Grüne Mitte. Da hier Spielflächen vorgesehen sind, sollten dort keine dornigen Gehölze als Heister gepflanzt werden, sondern nur als Hochstamm.</p> <p>4. An den Promenaden/der Wasserseite sind abweichend vom Rahmenplan keine Bäume vorgesehen. Aufgrund der Aufenthaltsqualität sollen auch hier Bäume gepflanzt und entwickelt werden.</p> <p>5. Der in der Liste für die Fassadenbegrünung angegebene Wilde Wein (Parthenocissus) ist ein Selbstklimmer, der sich mit Haftscheiben an den Wänden befestigt und kein Gerüst benötigt. Des Weiteren empfehlen wir, auch diese Pflanzenliste zu erweitern.</p> <p>6. Für die Einfriedungen ist ein Pflanzabstand der Hecken- und Strauchpflanzung von mindestens 0,5 und max. 1,0 m vorgegeben. Bei den genannten Arten und Pflanzengrößen ist für eine Heckenpflanzung ein Pflanzabstand von ca. 0,3 m sinnvoll. Weitere Abstände ergeben keine geschlossene Hecke.</p> <p>7. Es sind private Spielflächen dargestellt, die öffentlich zugänglich sind und andere für die Bewohner. Gibt es für die (in der halböffentlichen Grünen Mitte) öffentliche Spielflächen in privater Hand Regelungen hinsichtlich der Gestaltung, Nutzung und Unterhaltung, um dauerhaft die Qualität und die Nutzungsmöglichkeiten für die Öffentlichkeit zu gewährleisten?</p>	
7	Gesundheitsamt	04.07.2025	<p>23. Änderung des Flächennutzungsplanes „Werftquartier“</p>	Die vorgetragene Anregung bzw. den vorgetragenen Hinweis nimmt der Bau- und Umweltausschuss zur Kenntnis.

23. Änderung des Flächennutzungsplans „Werftquartier“

		<p>aus Sicht des umweltbezogenen Gesundheitsschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den o. g. F-Planentwurf.</p> <p>Die Forderung der schalltechnischen Untersuchung, die Energieversorgung der am Kai liegenden Schiffe in einem Abstand von < 300 m zur entstehenden Wohnbebauung mittels Landstromversorgung sicherzustellen und verpflichtend zu nutzen, bedarf einer gesonderten Abstimmung, da sich einige Schiffsliegeplätze außerhalb des F-Plangebiets befinden. Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans und der Gebäudetechnik würden u. E. nicht zu einer gleichwertigen Lösung beitragen.</p> <p>—</p> <p>Weiterhin sollte die vorgelegte gutachterliche Stellungnahme „Emissionen und Immissionen“, die einerseits emissionsarme Betriebe berücksichtigt, andererseits über das ganze Jahr organoleptisch deutlich wahrnehmbare Betriebe wie Fischräuchereien und Ölumschlag nicht mit einbezieht, dahingehend ergänzt werden.</p>	<p>Die Begründung der 23. FNP-Änderung „Werftquartier“ wird dahingehend angepasst, dass eine Regelung auf Ebene der Bebauungsplanung sicherzustellen ist. Diese Regelung kann zum Beispiel durch das Ausbleiben des nächtlichen Betriebes oder der Energieversorgung mit Abstand von 300 m zur Wohnbebauung per Landstrom erfolgen.</p> <p>—</p> <p>Die Stellungnahme wurde um die Beurteilung der genannten Betriebe erweitert. Die genannten Räuchereien sind im Bereich „Schaufenster Fischereihafen“ 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 Räuchereien entstehen.</p> <p>Die größeren Räuchereien, welche nach dem BImSchG genehmigt sind, verfügen nach Kenntnis des Sachverständigen über Abluftreinigungen und können daher in Bezug auf des Plangebiet als geruchlich nicht relevant angesehen werden. Teilweise kann es im direkten Nahbereich um z.B. die Öllager zu Geruchsemissionen kommen. Nach Kenntnis des Sachverständigen 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. Teilweise kann es im direkten Nahbereich um die Tanklager zu Geruchsimmissionen kommen. Nach Kenntnis des Sachverständigen werden jedoch alle</p>
--	--	--	---

				<p>Flüssigkeiten innerhalb von Leitungen gepumpt. Daher können relevante Geruchsemissionen hier nur im Havariefall bzw. bei Leckagen entstehen und nicht im Regelbetrieb.</p>
			<p>Bebauungsplan Nr. 500 „Die Werft“</p> <p>Aus Sicht des umweltbezogenen Gesundheitsschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplanentwurf. Die Gesundheitsverträglichkeitsprüfung zeigt jedoch für das östliche Plangebiet bzw. den Lärmpegelbereich IV, dass dort grenzwertige Wohnverhältnisse insbesondere für Kleinstkinder, Schwangere und Menschen über 65 Jahre vorliegen.</p> <p>Dargestellt ist, dass im Lärmpegelbereich IV im östlichen Plangebiet die Luftschalldämmung der Fassaden nur eingehalten werden kann, wenn die Fenster geschlossen sind. Der notwendige Luftwechsel bei den energetisch hoch optimierten Baukörpern soll ohne Festsetzung (vgl. „Schalltechnische Untersuchung“, Pkt. 11.2) trotz Überschreitung des Orientierungswertes von 4 dB(A) auch nachts durch Stoßlüftung erreicht werden. Neben dem fehlenden Abtransport der verbrauchten Atemluft und der anfallenden Kondensationsfeuchte steht ebenfalls die fehlende Möglichkeit eines ruhigen nächtlichen Kühlüftens während Sommermonaten einer ungestörten Nachtruhe entgegen und kann gesundheitliche Beeinträchtigungen auslösen. Raumtemperaturen, die 26 °C nicht überschreiten, sind anzustreben. Bei Außentemperaturen ab 32 °C ist wenigstens eine Temperaturdifferenz zwischen Außen- und Raumtemperatur von 6 °C einzuhalten. Insbesondere für Säuglinge, Kleinkinder, Schwangere und Menschen über 65 Jahre stellt ein fehlendes dauerhaftes nächtliches Kühlüften ein gesundheitliches Risiko dar, da das thermophysiologische System dieser Personengruppen die Temperaturen noch</p>	<p>Die vorgetragene Anregung bzw. den vorgetragenen Hinweis nimmt der Bau- und Umweltausschuss zur Kenntnis. Eine weitergehende Prüfung und Berücksichtigung erfolgt auf der Ebene des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 500 „Die Werft“.</p>

23. Änderung des Flächennutzungsplans „Werftquartier“

			<p>nicht bzw. nicht mehr kompensieren kann. Entsprechende Festsetzungen und Hinweise sollten aus Sicht des umweltbezogenen Gesundheitsschutzes angepasst bzw. ergänzt werden.</p> <p>Weiterhin sollte die vorgelegte gutachterliche Stellungnahme „Emissionen und Immissionen“, die einerseits emissionsarme Betriebe berücksichtigt, andererseits über das ganze Jahr organoleptisch deutlich wahrnehmbare Betriebe wie Fischräuchereien und Ölumschlag nicht mit einbezieht, dahingehend ergänzt werden.</p>	
8	Gewerbeaufsicht des Landes Bremen – Dienstort Bremerhaven	10.07.2025	<p>Aus Sicht des Immissionsschutzes haben wir folgende Anmerkungen:</p> <p>1. Lärmschutz</p> <p>a. In der schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan 500 als auch zur 23. Änderung des FNP kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass aus Gründen des Lärmschutzes die Energieversorgung am Kai liegende Schiffer in einem Abstand von < 300 Meter zur geplanten Wohnbebauung mit Landstrom sichergestellt sein muss und verpflichtend genutzt werden muss. Wir bitten dies als textliche Festsetzung aufzunehmen.</p>	<p>Die vorgetragene Anregung bzw. den vorgetragenen Hinweis nimmt der Bau- und Umweltausschuss zur Kenntnis.</p> <p>Zu a.: Hilfsmaschinen von am Kai liegenden Schiffen erzeugen beim Betrieb Schallemissionen und -immissionen. Vergleichsmessungen am Ölumschlagplatz im nördlichen Bereich des Fischereihafens ergaben diesbezüglich Schalleistungspegel von ca. 105 dB(A). Im Nahfeld der Liegeplätze kann es daher zu Beeinträchtigungen kommen. Dies betrifft nicht unmittelbar den Bereich des BP 500 aber durchaus teilweise den Geltungsbereich der geplanten 23. Flächennutzungsplanänderung. Daher wurde dahingehend eine Empfehlung ausgesprochen. Wie auch den Beteiligten bekannt ist, sind Seehafenumschlaganlagen vom Geltungsbereich der TA Lärm ausgeschlossen. Aus diesem Grund kommen neben der Umsetzung von Maßnahmen zum Landstrom z. B. auch passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen. Die Begründung der 23. FNP-Änderung „Werftquartier“ wird dahingehend angepasst, dass eine Regelung auf Ebene der Bebauungsplanung sicherzustellen ist. Diese Regelung kann zum Beispiel durch das Ausbleiben des</p>

			<p>—</p> <p>b. Zum Schutz im Inneren der schutzbedürftigen Räume/Schlafräume sind die unter 11.2 aufgeführten Schallschutzmaßnahmen, insbesondere die schalldämmten Lüftungseinrichtungen, erforderlich. Dies sollte ebenfalls textlich festgeschrieben werden.</p> <p>—</p> <p>c. Gemäß Abbildung 2 in der schalltechnischen Untersuchung zur 23. Änderung des FNP wurden für die gewerblichen Schallimmissionen auf das Plangebiet flächenbezogenen Schalleistungspegel für Gewerbegebiete herangezogen. Nach unserer Kenntnis werden einige Flächen westlich zum Plangebiet, z. B. im Bereich Hoebelstraße, bisher als Sondergebiet Hafen/Industriegebiet eingestuft, für die dann höhere flächenbezogene Schalleistungspegel herangezogen werden müssten.</p>	<p>nächtlichen Betriebes oder der Energieversorgung mit Abstand von 300 m zur Wohnbebauung per Landstrom erfolgen.</p> <p>—</p> <p>Zu b.: Die vorgetragene Anregung bzw. den vorgetragenen Hinweis nimmt der Bau- und Umweltausschuss zur Kenntnis. Eine weitergehende Prüfung und Berücksichtigung erfolgt auf der Ebene des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 500 „Die Werft“. In der Begründung der 23. FNP-Änderung „Werftquartier“ wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p> <p>—</p> <p>Zu c.: Für die westlich des Plangebietes gelegenen Flächen zwischen den Straßen „Am Seedeich“ und Westkai wurden in unserem Gutachten 21-190-GJH-06 nach fachlicher Rückkopplung höhere Schallkontingente von tags/ nachts 65/50 dB(A)/m² angesetzt. Dies entspricht auch der Vorgehensweise vorausgegangener Untersuchungen. Bei den dort angesiedelten Betrieben handelt es sich mehrheitlich nicht um Seehafenumschlaganlagen. Damit liegen diese Betriebe im Anwendungsbereich der TA Lärm. Neben einigen Wohnnutzungen innerhalb der Gewerbefläche selbst befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite des Hafenbeckens des Fischereihafens II ein ausgewiesener Wohnmobil-/Campingplatz. Bereits durch diese Nutzung ist die westliche Gewerbefläche schalltechnisch eingeschränkt. Gleiches trifft auch auf die Betriebe an der Ostseite des Fischereihafens II zu. Hier grenzen die Betriebsflächen teilweise direkt an den Wohnmobil-/Campingplatz. Die Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte von tags/nachts 55/40 dB(A) werden am Wohnmobil-/Campingplatz durch die angesetzten Kontingente der Gewerbeflächen an der West- und Ostseite des Fischereihafens II zwar schon geringfügig überschritten, sind aber in</p>
--	--	--	---	---

			<p>—</p> <p>d. Unter 9.2 Satz 1 des Gutachtens (Ergebnisse Verkehrslärm) wird auf Abschnitt 8 Bezug genommen. Hier sollte der korrekte Bezug zu 8.1 geändert werden.</p> <p>—</p> <p>e. Unter 9.6 Satz 1 des Gutachtens (Ergebnisse gewerbliche Schallimmissionen auf das Plangebiet) wird auf Abschnitt 8.1 (Verkehrslärm) Bezug genommen. Hier sollte der korrekte Bezug zu 8.5 geändert werden.</p> <p>—</p> <p>f. Bezüglich der Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet stellt der Gutachter fest, dass die Grenzwerte gemäß 16. BImSchV, die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung erheblich überschritten werden. Es sind entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zu treffen, um die v. g. Werte sicher einzuhalten.</p>	<p>Anbetracht einer Gemengelage nicht zu beanstanden. Im weiter östlich gelegenen Plangebiet der 23. FNP-Änderung „Werftquartier“ werden die angestrebte Orientierungswerte von Urbanen Gebieten durch diese gewerbliche Nutzung unterschritten. Darüber hinaus kann im östlichen Planbereich der Flächennutzungsplanänderung durch die Ausrichtung und die Grundrissgestaltung sowie die Einrichtungen von Landstromanlagen ein weiterer reduzierender Einfluss auf die Schallimmissionssituation erreicht werden. Somit können auch in diesem Bereich des Plangebietes gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen erreicht werden. Näheres kann im nachgelagerten Bebauungsverfahren geregelt werden.</p> <p>—</p> <p>Zu d.: Die Anregung ist korrekt, es handelt sich um einen Tippfehler. Bei einer Revision wird das korrigiert.</p> <p>—</p> <p>Zu e.: Die Anregung ist korrekt, es handelt sich um einen Tippfehler. Bei einer Revision wird das korrigiert.</p> <p>—</p> <p>Zu f.: Es ist richtig, dass an den Bestandsgebäuden an der Georgstraße die Grenzwerte gemäß 16. BImSchV, die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung teilweise überschritten werden. In der Georgstraße sind bereits Schallminderungsmaßnahmen umgesetzt worden. In der Bestandssituation ist es schwierig, Maßnahmen umzusetzen, die die Grenzwerte gemäß 16. BImSchV, die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung,</p>
--	--	--	---	---

			<p>g. Für die geplante Marina wurde ein nächtlicher Orientierungswert von 50 dB(A) angesetzt, der gerade so eingehalten wird. Gemäß TA Lärm gilt für urbane Gebiete ein Nachtgrenzwert von 45 dB(A).</p>	<p>außen vor dem Fenster, allesamt unterschreiten. Sofern in diesen Bereichen etwaige Neuplanungen umgesetzt werden sollen, sollte diesem Punkt aber eine gesonderte Beachtung geschenkt werden. Dies kann im Rahmen eines nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens erfolgen.</p> <p>Zu g.: Im Rahmen der schalltechnischen Betrachtung wurden auch die Auswirkungen einer geplanten Marina im nördlichen Bereich untersucht. Der Untersuchung wurde zu Grunde gelegt, dass Marina wie eine öffentliche, gebührenpflichtige Stellplatzanlage (Parkplatz) zu betrachten ist. Damit ist dort nachts ein Orientierungswert für Verkehrslärm von nachts 50 dB(A) anzusetzen. Im Normalfall gehen von derartigen Einrichtungen bei geringen Windgeschwindigkeiten keine erheblichen Störungen aus. Dies ist auch durch Untersuchungen im Bereich der Marina „Neuer Hafen in Bremerhaven“ bekannt. Jedoch kann es an Tagen und Nächten mit höheren Windgeschwindigkeiten zu Störungen kommen. Immer dann, wenn die Takelage- Seile mit Anbauteilen bei höheren Windgeschwindigkeiten an den Aluminiummasten von Segelschiffen und -yachtentklappern, treten ggf. Störungen durch Lärm auf. Aus diesem Grund wurde eine Betrachtung für diese wenigen Zeiträume durchgeführt. Das Ergebnis zeigt, dass die Orientierungswerte von nachts 50 dB(A) für Verkehrslärm auch an diesen Tagen und Nächten eingehalten oder unterschritten werden.</p> <p>Selbst wenn die Marina als Gewerbebetrieb zu betrachten wäre, ergibt sich im langzeitlichen Mittel eine Einhaltung oder Unterschreitung des Orientierungswertes von nachts 45 dB(A). Die oben beschriebenen Situationen treten am betrachteten Standort nur gelegentlich auf. An der nächstgelegenen Wettermessstation an der Doppelschleuse herrschen im langfristigen Mittel nur zu ca. 40 % der Zeit Windgeschwindigkeiten > 4 m/s. Windgeschwindigkeiten von 8 bis 10 m/s, wie</p>
--	--	--	--	---

			<p>—</p> <p>2. Luftreinhaltung</p> <p>a. In der gutachterlichen Stellungnahme für die 23. Änderung des FNP wurden nicht alle bzw. wesentlich geruchsintensive Betriebe nicht oder nicht ausreichend betrachtet. So befinden sich z. B. im Plangebiet selbst im Bereich Schaufenster Fischereihafen sowie im angrenzenden Bereich An der Packhalle IX und Am Lunedeich Fischereihafen einige nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigte Fischräucheranlagen. Auch das Tanklager in der Hoebelstr. wurde nicht betrachtet.</p> <p>—</p> <p>b. Aus unserer Sicht wurden die Auswirkungen der Emissionen aus dem Schiffsverkehr nicht ausreichend betrachtet. Ein Verweis auf ein Gutachten, das die Luftschadstoffe im Überseehafen in Bremerhaven betrachtet sowie die Schlussfolgerung, dass aufgrund der dortigen Einhaltung der Grenzwert keine wesentlichen Emissionen bzw. Immissionen im Plangebiet zu erwarten sind, reicht nicht aus.</p>	<p>sie der Betrachtung aus unserem Gutachten 21-190-GJH-06 zu Grunde gelegt wurden, sind am Standort nochmal deutlich weniger häufig vorhanden. Im langfristigen Mittel sind, insbesondere in der Nachtzeit, durch die geplante Marina an der Bebauung im innerhalb des Bebauungsplangebietes BP Nr. 500 Langzeitbeurteilungspegel < 45 dB(A) zu erwarten.</p> <p>—</p> <p>Zu a.: Die Stellungnahme wurde um die Beurteilung der genannten Betriebe erweitert. Die genannten Räuchereien sind im Bereich „Schaufenster Fischereihafen“ 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 Räuchereien entstehen. Die größeren Räuchereien, welche nach dem BImSchG genehmigt sind, verfügen nach Kenntnis eines Sachverständigen über Abluftreinigungen und können daher in Bezug auf des Plangebiet als geruchlich nicht relevant angesehen werden. Teilweise kann es im direkten Nahbereich um z.B. die Öllager zu Geruchsemissionen kommen. Nach Kenntnis eines Sachverständigen werden jedoch alle Flüssigkeiten innerhalb von Leitungen gepumpt. Daher können relevante Geruchsemissionen hier nur im Havariefall bzw. bei Leckagen entstehen und nicht im Regelbetrieb.</p> <p>—</p> <p>Zu b.: Eine genauere Untersuchung bzw. Beurteilung der Emissionen und Immissionen aus dem Schiffsverkehr im Fischereihafen wurde nicht durchgeführt. Das Gutachten für den Überseehafen (Lohmeyer 2022) scheint aus Sicht des Sachverständigen als zunächst ausreichend um abschätzen zu können, dass keine wesentlichen Emissionen bzw. Immissionen aus dem</p>
--	--	--	--	---

23. Änderung des Flächennutzungsplans „Werftquartier“

			<p>—</p> <p>c. Zur Beurteilung wird ein Gutachten benötigt, dass die Einhaltung der Grenzwerte gemäß TA Luft für Luftschadstoffe und Gerüche an den maßgeblichen Beurteilungspunkten im Plangebiet nachweist.</p> <p>-----</p> <p><u>Nachtrag zur Stellungnahme vom 11.07.2025:</u> alle aufgeführten Anmerkungen betreffen beide Verfahren gleichermaßen. Zwar bezieht sich der Punkt 1c auf den Abschnitt 11.2 der schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan 500, allerdings sollte dies unseres Erachtens auch auf das FNP-Verfahren angewandt werden, da im übrigen Plangebiet offensichtlich ebenfalls schutzbedürftigen Räume/Schlafräume entstehen sollen. Der Punkt 1c bezieht sich zwar auf die schalltechnische Untersuchung zur 23. Änderung des FNP, allerdings sollte vom Gutachter betrachtet werden, ob die Gebietseinstufung Sondergebiet Hafen/Industriegebiet auch Auswirkungen auf das B-Plan-Verfahren hat.</p>	<p>Schiffsverkehr in Bezug auf die geplanten Nutzungen im Plangebiet zu erwarten sind.</p> <p>—</p> <p>Zu c.: Weder im Scoping-Termin, noch im Zuge einer Stellungnahme bei der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde durch das Gewerbeaufsichtsamt oder andere Träger öffentlicher Belange die Notwendigkeit eines Gutachtens beschrieben. In Absprache mit dem Gesundheitsamt wurde die Vorgehensweise einer analytischen Stellungnahme zur Einordnung der Emissionen und Immissionen frühzeitig vereinbart. In der Begründung der 23. FNP-Änderung „Werftquartier“ wird ergänzt, dass in den nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanverfahren, mit Ausnahme des Bebauungsplanes Nr. 500 „Die Werft“, die Durchführung von Gutachten gemäß TA Luft für Luftschadstoffe und Gerüche erforderlich ist.</p> <p>-----</p> <p>Der Nachtrag wurde in die Abwägungen (siehe oben) mit aufgenommen.</p>
--	--	--	---	---

23. Änderung des Flächennutzungsplans „Werftquartier“

			<p>Zu Punkt 1f möchten wir ergänzend anmerken, dass die schalltechnischen Berechnungen lediglich für einen exemplarischen Immissionsort IO 1 (Georgstr. 123) durchgeführt wurden. Ob weiter entfernte Immissionsorte auch betroffen sind, wurde nicht geprüft und ist nicht Bestandteil der Untersuchung. Nach Aussage des Gutachters kann an dieser Stelle nicht beurteilt werden, inwieweit die beschriebenen Pegelerhöhungen derart relevant sind, dass entsprechenden Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind und soll im weiteren Verfahren geprüft werden.</p>	
9	Handelskammer Bremen – IHK für Bremen und Bremerhaven	30.06.2025	<p>Seitens der Handelskammer Bremen – IHK für Bremen und Bremerhaven bestehen keine Bedenken bzgl. der o. g. Planentwürfe.</p> <p>Das Werftquartier stellt zweifellos ein Schlüsselprojekt für Bremerhavens Stadt- und Siedlungsentwicklung dar. Es ist daher wichtig, nunmehr auch den Impuls auszusenden, dass die Umsetzung beginnt. Insofern bitten wir darum, das Bauleitplanverfahren und alle weiteren Genehmigungsverfahren für den 1. Bauabschnitt äußerst zügig abzuschließen.</p>	Die vorgetragene Anregung bzw. den vorgetragenen Hinweis nimmt der Bau- und Umweltausschuss zur Kenntnis.
10	Kampfmittelräumdienst – Polizei Bremen	08.07.2025	<p>Das Vorhandensein von Kampfmitteln ist nicht auszuschließen. Vor der Erschließung von Flächen / vor Beginn von Baumaßnahmen muss daher eine Kampfmittelsuche durchgeführt werden.</p> <p>Es wird um Aufnahme folgenden Textes in die vom Flächennutzungsplan berührten Bebauungspläne gebeten: Im Planbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.</p> <p>Hinweis: Die Auskünfte über mögliche Kampfmittelbelastungen, die durch eine Luftbildauswertung erlangt wurden, verlieren nach Ablauf von fünf Jahren ihre Gültig-</p>	Die vorgetragene Anregung bzw. den vorgetragenen Hinweis nimmt der Bau- und Umweltausschuss zur Kenntnis. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung der 23. FNP-Änderung „Werftquartier“ mit aufgenommen.

		<p>keit. Grundlage hierfür sind ggf. neu gewonnene Erkenntnisse durch zusätzliche Kriegsluftbilder, die bisher nicht ausgewertet werden konnten. Hiervon ausgenommen sind Flächen, die durch eine Sondierung von Kampfmitteln beräumt wurden.</p> <p>Im Bereich des o.g. Bebauungsplanes liegen hier keinerlei Meldungen oder andere Hinweise über noch nicht beseitigte Bombenblindgänger oder vergrabene Munition, Waffen, Kampfstoffe etc. vor. Sondierungen durch den Kampfmittelräumdienst sind nach heutigem Kenntnisstand nicht notwendig.</p> <p>Für alle zukünftigen Bauvorhaben im B-Plan-Gebiet gilt folgende Auflage: Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln ergeben. Auch andere Hinweise legen eine solche Vermutung nicht nahe. Nach den bisherigen Erfahrungen ist jedoch nicht immer auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind die Erd- und Gründungsarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten bei den Erdarbeiten unbekannte Metallteile oder verdächtige Verfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen und die Polizei Bremen - Kampfmittelräumdienst unter der Telefonnummer 0421/362-12232 oder 362-12281 zu benachrichtigen. Außerhalb der regelmäßigen Arbeitszeit oder bei Nichterreich des Kampfmittelräumdienstes unter vorgenannten Telefonnummern ist das zuständige Polizeirevier zu verständigen. Besteht die Notwendigkeit, eine ausdrückliche Kampfmittelfreiheit zu attestieren (zum Beispiel für Ramm- und Bohrarbeiten), müssen die betreffenden Flächen vorher untersucht werden.</p> <p>Hinweis:</p>	<p>Die vorgetragene Anregung bzw. den vorgetragenen Hinweis nimmt der Bau- und Umweltausschuss zur Kenntnis. Eine weitergehende Prüfung und Berücksichtigung erfolgt auf der Ebene des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 500 „Die Werft“.</p>
--	--	--	--

23. Änderung des Flächennutzungsplans „Werftquartier“

			Die Auskünfte über mögliche Kampfmittelbelastungen, die durch eine Luftbildauswertung erlangt wurden, verlieren nach Ablauf von fünf Jahren ihre Gültigkeit. Grundlage hierfür sind ggf. neu gewonnene Erkenntnisse durch zusätzliche Kriegsluftbilder, die bisher nicht ausgewertet werden konnten. Hiervon ausgenommen sind Flächen, die durch eine Sondierung von Kampfmitteln beräumt wurden.	
11	Kreisverband der Wasser- und Bodenverbände im Alt-kreis Wesermünde	24.06.2025	<p>Hiermit nehmen wir zur aktuellen o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung: Nach ausgiebiger Durchsicht der von Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen, sind wir zu dem Entschluss gekommen, das keinerlei Verbandsanlagen unserer Mitgliedsgemeinden betroffen sind. Die Planung befindet sich im Stadtgebiet und es müssen auch keine externen Kompensationsmaßnahmen vorgenommen werden.</p> <p>Wir empfehlen jedoch die Planung der Wasserspeicherung als Brauchwasser. Durch ständig verändertes Klima kommt es verstärkt zu längeren Trockenphase und somit könnte das Oberflächenwasser z. B. zur Bewässerung von Grünflächen genutzt werden.</p>	Die vorgetragene Anregung bzw. den vorgetragenen Hinweis nimmt der Bau- und Umweltausschuss zur Kenntnis. Eine weitergehende Prüfung und Berücksichtigung erfolgt auf der Ebene der Umsetzungsplanung.
12	Landesarchäologie Bremen	08.07.2025	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>aufgrund der Auswertung der vorliegenden Fachdaten stufen wir das Vorhabengebiet der oben genannten FNP / BP als archäologische Verdachtsfläche ein. Somit ist hier das Vorhandensein archäologische Bodenfunde anzunehmen.</p> <p>Denkmalfachliche Begründung:</p> <p>Im Planungsbereich befinden sich bekannte Fundstellen historisch relevanter Einzelfunde (7/, 18/, 22/, 24/ Geestemünde) sowie die Fundstelle 16/ Geestemünde (Siedlung vorgeschichtlich). In großen Teilen des Plangebiets kann mit weiteren archäologischen Einzelfunden gerechnet werden. Teile des</p>	Die vorgetragene Anregung bzw. den vorgetragenen Hinweis nimmt der Bau- und Umweltausschuss zur Kenntnis. Ein entsprechender Hinweis wird in die 23. FNP-Änderung „Werftquartier“ mit aufgenommen. Eine weitergehende Prüfung und Berücksichtigung erfolgt auf der Ebene der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung.

23. Änderung des Flächennutzungsplans „Werftquartier“

			<p>Plangebiets liegen im Bereich des historischen Ortskerns Geestemünde.</p> <p>Nach Bremer Denkmalschutzgesetz (BremDSchG, siehe Bremisches Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmäler, (Bremisches Denkmalschutzgesetz - BremDSchG) vom 18. Dezember 2018 – Transparenzprotal Bremen) ist derjenige, der auf Verdachtsflächen bauliche Maßnahmen durchführt, zu folgendem verpflichtet:</p> <p>Beteiligung der Landesarchäologie an sämtlichen Planungen für Bauvorhaben im oben genannten Gebiet.</p>	
13	Landkreis Cuxhaven – Fachbereich Bauleitplanung & Regionalplanung	01.07.2025	<p>Im Rahmen der 23. Flächennutzungsplanänderung „Werftquartier“ sind Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Einzelhandel/Freizeit geplant. Seitens des Gutachtenbüros GMA wurde eine Potenzialanalyse (2.7.11.2024) durchgeführt, um zu prüfen, ob ein Lebensmittelbetrieb realisierbar sei.</p> <p>Seitens des Landkreises Cuxhaven wird darauf hingewiesen, dass bislang jedoch eine Vereinbarkeit mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept für die Kommunen Bremerhaven, Geestland, Loxstedt und Schiffdorf vom Oktober 2020 nicht geprüft wurde.</p> <p>Es wird angeraten, eine Prüfung der Vereinbarkeit des geplanten Vollsortimenters an dem Vorhabenstandort mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept durchzuführen.</p>	<p>Die vorgetragene Anregung bzw. den vorgetragenen Hinweis nimmt der Bau- und Umweltausschuss zur Kenntnis.</p> <p>Die Darstellung der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel/Freizeit bezieht sich auf die in der städtebaulichen Rahmenplanung beschriebene mögliche Nutzung der identitätsstiftenden Halle südlich des Werfthafens durch ein Kino und mit einem Lebensmittelmarkt. Bei dieser Darstellung im Flächennutzungsplan handelt es sich nicht um eine Umsetzungsplanung, sondern um die bauleitplanerische Übersetzung aus der städtebaulichen Rahmenplanung. Eine mögliche Prüfung der Einzelhandelsverträglichkeit erfolgt im Zuge einer Umsetzungsplanung.</p> <p>Das Regionale Einzelhandelskonzept wurde aufgrund der fehlenden Zustimmung der Gemeinde Schiffdorf nicht beschlossen. Somit ist eine Prüfung der Vereinbarkeit seitens des Vorhabenträgers obsolet.</p> <p>Zudem wird ein Vollsortimenter nicht pauschal an dem Vorhabenstandort geplant. Die Potenzialanalyse des Gutachterbüros GMA beschreibt in verschiedenen Szenarien, unter welchen Bedingungen (Kaufkraftniveau, Einwohnerzahl) ein Lebensmittelmarkt im</p>

23. Änderung des Flächennutzungsplans „Werftquartier“

				Plangebiet in welcher Form ausgebaut werden kann, um das Angebot und die Nachfrage zu bedienen und keine Konkurrenzen zum Stadtteilzentrum Geestemünde zu schaffen. Dabei wird die Raum- und Stadtverträglichkeit im Sinne des Einzelhandelskonzeptes dargestellt.
			Sehr geehrte Damen und Herren, seitens des Landkreises Cuxhaven werden keine Bedenken gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 500 „Werft“ vorgebracht.	Die vorgetragene Anregung bzw. den vorgetragenen Hinweis nimmt der Bau- und Umweltausschuss zur Kenntnis.
14	Landkreis Cuxhaven – Bereich Natur & ländliche Räume Eingriffsregelung	09.07.2025	<p>Naturschutzfachliche Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Cuxhaven zur 23. Flächennutzungsplanänderung „Werftquartier“ der Seestadt Bremerhaven im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 500 „Die Werft“ Neufassung</p> <p>die vorliegende des Flächennutzungsplans „Werftquartier“ in 23.Änderung, umfasst ein rund 90 Hektar großes Areal im Werft- und Hafengebiet der Stadt Bremerhaven. Innerhalb eines Teilbereiches von etwa 3,3 Hektar wird im Parallelverfahren der B-Plan Nr. 500 „Die Werft“ entwickelt.</p> <p>Bisherige gewerbliche Nutzungen des ehemaligen Werftareals sollen in eine gemischte Nutzung (Wohn- und Gewerbebereiche) mit zugehörigen Infrastrukturen entwickelt werden.</p> <p>Maßgeblich neu beplant wird im B-Plan Nr 500 der Teilbereich zwischen Werfthafen und Riedemannstraße.</p> <p>Für diese Stellungnahme liegen vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Begründung zum B-Plan Nr. 500 „Die Werft“, Teil A, Stand Juni 2025, bearbeitet durch Instara Stadt- und Raumplanung 28309 Bremen. 	Die vorgetragene Anregung bzw. den vorgetragenen Hinweis nimmt der Bau- und Umweltausschuss zur Kenntnis.

23. Änderung des Flächennutzungsplans „Werftquartier“

		<ul style="list-style-type: none">- Umweltbericht zum B-Plan Nr. 500 „Die Werft“, Teil B, Stand Juni 2025, bearbeitet durch Instara Stadt- und Raumplanung 28309 Bremen.- Planzeichnung zum B-Plan Nr. 500“ Die Werft“, bearbeitet durch Instara Stadt- und Raumplanung 28309 Bremen.- Begründung zur 23. Flächennutzungsplanänderung „Werftquartier“, Stand Juni 2025, bearbeitet durch E. Eller und S. Rößler- 23.Änderung Flächennutzungsplan (2006), Umweltbericht gem. §2 Abs. 4 BauGB mit Landschaft-pflegerischem Begleitplan, Stand 6.Juni 2025, bearbeitet durch PLF Planungsbüro Landschaft + Freiraum, 26127 Oldenburg- Planung Biotopstrukturen – Lageplan, Stand 19.05.2025, bearbeitet durch PLF PLF Planungsbüro Landschaft + Freiraum, 26127 Oldenburg <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht ergeben sich zu den angestrebten Planungen aus dem B-Plan und der Flächennutzungsplanänderung keine Rückwirkungen oder Beeinträchtigungen auf Schutzgebiete (NSG, FFH, VSG), Artenbestände oder sonstige Flächen im Landkreis Cuxhaven.</p> <p>Die im Rahmen der 23. Flächennutzungsplanänderung durchgeführte FFH-Vorprüfung (Umweltbereich) zur Ermittlung potenzieller erheblicher Beeinträchtigungen auf FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete (VSG), fällt unter der Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen negativ aus. Die FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete liegen alle in einiger Distanz zum Plangebiet. Nächstgelegen ist das FFH-Gebiet „Weser bei Bremerhaven“ (DE 2417-370) und das VSG Luneplate (DE 2417-401) mit jeweils rund 0,25km Distanz.</p> <p>Die im LBP und dem Umweltbericht aufgelisteten Maßnahmen zur Vermeidung, insbesondere während der Bauphasen möglichen Beeinträchtigungen</p>	
--	--	--	--

23. Änderung des Flächennutzungsplans „Werftquartier“

			<p>auf FFH und Vogelschutzgebiete, sind zwingend umzusetzen.</p> <p>Die für den B-Plan Nr. 500 ermittelten Ausgleichsbedarfe werden intern kompensiert. Für diese Planung ergibt sich kein Mehrbedarf an externen Flächen zur Kompensation.</p> <p>Die im Rahmen des Umweltberichtes zur 23.FNP-Änderung ermittelten gem. §30 BNatSchG geschützten Biotope, können voraussichtlich nicht im Gebiet des Flächennutzungsplanes erhalten oder kompensiert werden. Für die einzelnen Bebauungsplanverfahren werden sich entsprechende Mehrbedarfe an externen Kompensationsflächen ergeben.</p> <p>Betroffen sind Biotoptypen der Trockenrasen, wie „Silbergras- und Sandseggen Pionierrasen“ oder „sonstiger Sandtrockenrasen“. Die Gesamtfläche von gem. §30 BNatSchG geschützten Biotopen umfasst rund 13.300qm.</p> <p>Umfänge und konkrete Ausgestaltung der jeweiligen Ausgleichsmaßnahmen richten sich nach den überprägten Flächen und sind im Rahmen des jeweiligen Verfahrens festzulegen. Falls sich in diesem Kontext weitere funktionelle Bezüge zu anderen Schutzgütern ergeben sollten, sind diese für die Kompensation mit zu berücksichtigen.</p> <p>Gehölz- oder Waldbestände, als auch Brachen sind für Brutvogelarten, Fledermäuse als auch Insektenarten grade im städtischen Raum wichtige Lebensräume. In dieser Hinsicht sollten insbesondere halb-offene Gewerbebauten oder alte Gehölze auf mögliche Habitatfunktionen geprüft und wenn möglich erhalten werden.</p>	
--	--	--	--	--

23. Änderung des Flächennutzungsplans „Werftquartier“

			Aus naturschutzfachlicher Sicht des Landkreis Cuxhaven ergeben sich zur 23. Flächennutzungsplanänderung „Werftquartier“ keine weiteren Ergänzungen oder Hinweise.	
15	Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft – Referat 24 Bodenschutz / Altlasten	09.07.2025	<p>Die Stadtgemeinde Bremerhaven beabsichtigt, das Plangebiet für den Geltungsbereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes (ca. 90 ha, in den Stadtteilen Fischereihafen und Geestemünde) von der bisherigen gewerblichen Nutzung in eine überwiegend gemischte Nutzung mit zugehörigen Infrastrukturen zu ändern. Das Plangebiet ist bisher hauptsächlich durch hafenwirtschaftliche und gewerbliche Tätigkeiten mit den entsprechenden Infrastrukturen gekennzeichnet.</p> <p>Der ca. 3,5 ha große Planbereich des Bebauungsplan 500 („Die Werft“) direkt östlich des Werfthafens soll unter Einbeziehung eines Teilbereichs der Riedemannstraße zu einem urbanen Wohngebiet entwickelt werden. Ziel ist eine möglichst flexible Mischung von Wohn- und gewerblicher Nutzung sowie Gastronomie und Dienstleistungsbetrieben zu ermöglichen.</p> <p>Auf der Grundlage von § 4 Abs. 2 BauGB haben Sie mich an den o.g. Bauleitplanverfahren beteiligt. Die Entwürfe beider Bauleitplanungen sind mit Begründungen und einschließlich der Umweltberichte und den bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen im Zeitraum vom 10.06.2025 bis einschließlich 10.07.2025 öffentlich ausgelegt und über die Internetseite des Stadtplanungsamtes abrufbar. Sie haben um Prüfung gebeten, ob bei diesen Bauleitplanungen Konflikte durch mögliche Boden- und Grundwasserverunreinigungen bestehen. Zu den von Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen nehme ich folgendermaßen Stellung:</p> <p>_____</p>	Die vorgetragene Anregung bzw. den vorgetragenen Hinweis nimmt der Bau- und Umweltausschuss zur Kenntnis.

		<p>23. Änderung des Flächennutzungsplans („Werftquartier“) Die Betroffenheit des Bodenschutzes wird in den nachgeordneten Bauleitplanungen im Rahmen einer Umweltprüfung inhaltlich geprüft. Bedingt durch die intensiven langjährigen altlastenrelevanten Vornutzungen sind im Rahmen der Entwicklung des Werftquartiers gutachterliche Untersuchungen zwingend erforderlich.</p> <p>Im Lageplan zum Umweltbericht (Biotopenkartierung 2024, F23-o-Teil_B-Blatt_1) sind Altlastenflächen abgegrenzt. Die Flurstücke Nr. 194/3, 141/30 und 141/25 wurden 2004 für eine gewerbliche Nutzung saniert und aufbereitet. Aufgrund der laut Flächennutzungsplan vorgesehenen gewerblichen Nutzung kann das Flurstück 194/3 demnach aus dem abgegrenzten Altlastenbereich entfallen.</p> <p>—</p> <p>B-Plan 500 („Die Werft“) Im Bereich des Plangebietes wurden historische Recherchen durchgeführt. Diese zeigen auf, dass es in der Vergangenheit auf der Fläche altlastenrelevante Vornutzungen gegeben hat. Im nördlichen Bereich des Plangebietes wurden außerdem technische Untersuchungen 3 4 vorgenommen. Im südlichen Bereich des Plangebietes fehlen bisher technische Untersuchungen.</p> <p>Im nördlichen Bereich des Plangebietes wurden anthropogene Bodenauffüllungen sowie Verunreinigungen von Boden und Grundwasser festgestellt. Die Bodenauffüllungen waren bereichsweise mit Bauschutt, RC-Material und Schlacke durchsetzt und zeigten z.T. organoleptische (MKW-/BTEX-Geruch) Auffälligkeiten. Laboruntersuchungen belegen punktuelle Bodenverunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW), monoaromatischen Kohlen-</p>	<p>Durch die 23. FNP-Änderung „Werftquartier“ wird auf dem Flurstück Nr. 194/3 eine gemischte Baufläche dargestellt und kein Gewerbegebiet. Der Hinweis bzgl. der Flurstücke wird in die Begründung für eine weitere Prüfung mit aufgenommen.</p> <p>—</p> <p>Die vorgetragene Anregung bzw. den vorgetragenen Hinweis nimmt der Bau- und Umweltausschuss zur Kenntnis. Eine weitergehende Prüfung und Berücksichtigung erfolgt auf der Ebene des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 500 „Die Werft“.</p>
--	--	---	---

		<p>wasserstoffen (BTEX) und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK). In einer Tiefe zwischen 0,8 und mindestens 5,5 m wurden MKW-Gehalte zwischen < 5 und 5.900 mg/kg und BTEX-Gehalte zwischen < 0,2 und 91 mg/kg nachgewiesen. Die PAK-Gehalte variieren in den Auffüllungen ab GOK in verschiedenen Tiefenlagen zwischen < 0,1 und 28 mg/kg; an einem Bohrpunkt wurde auch punktuell ein PAK-Gehalt von 170 mg/kg ermittelt.</p> <p>Laboruntersuchungen des Grundwassers ergaben bereichsweise Beeinträchtigungen durch Vinylchlorid von < 0,1 bis 1,4 µg/l (Einzelparameter der LHKW-leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe), durch PAK (Gesamtgehalte ohne Naphthalin von < 0,1 bis 6,3 µg/l) und durch einzelne leicht erhöhte Schwermetallgehalte.</p> <p>Aus Sicht der Bodenschutz- und Altlastenbehörde wird das B-Plangebiet gemäss Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) nach den Prüfwerten der Nutzung „Wohngebiete“ beurteilt. In Bereichen, die für spielende Kinder zugänglich sind, sind die Prüfwerte für „Kinderspielflächen“ anzusetzen. Die in Oberflächennähe in den Auffüllungen ermittelten Gehalte des PAK-Einzelparameters Benzo-a-pyren und einzelne Schwermetallgehalte überschreiten t.w. die Prüfwerte für „Kinderspielflächen“ und/oder „Wohngebiete“. Im Boden sind außerdem punktuell die oberen Maßnahmenschwellenwerte der LAWA - Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden (1994), Orientierungswerte für Bodenbelastungen für die MKW und die BTEX überschritten.</p> <p>Im Grundwasser liegen beim LHKW-Einzelparameter Vinylchlorid und beim PAK-Gesamtgehalt ohne Naphthalin Überschreitungen der Prüfwerte für orga-</p>	
--	--	--	--

		<p>nische Stoffe für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser der BBodSchV vor. Des weiteren wird in einem Beobachtungspegel beim PAK-Gesamtgehalt ohne Naphthalin der obere Maßnahmenschwellenwert der LAWA - Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden (1994) überschritten.</p> <p>Aufgrund der Boden- und Grundwasserverunreinigungen sollten Kennzeichnungen und Festsetzungen im Bebauungsplan 500 („Die Werft“) aufgenommen werden.</p> <p>Kennzeichnungen Da Kennzeichnungen möglichst konkret sein sollen und Verdachtskennzeichnungen unzulässig sind (siehe Leitfaden zur Durchführung und Bewertung der technischen Untersuchungen zu Altlasten und schädlichen Bodenverunreinigungen in der Bauleitplanung im Lande Bremen) solte die im Entwurf enthaltene Kennzeichnung mit Kreuzschraffur (in der Planzeichenerklärung fehlt aktuell die Kreuzdarstellung) auf den nördlichen Bereich reduziert werden (siehe Anlage 1). Der Südteil des Plangebietes wird aus Sicht des Bodenschutzes durch die Kennzeichnung der bedingten Feststellung ausreichend erfasst.</p> <p>Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse empfehle ich den zur Kennzeichnung zugehörigen Text folgendermaßen anzupassen:</p> <div data-bbox="723 1204 981 1305" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX</p> </div> <p>Umgrenzung der Fläche, deren Boden und Grundwasser erheblich mit umweltgefährdenden</p>	
--	--	---	--

		<p>Stoffen belastet und für die gutachterlich ein Sanierungsbedarf nachgewiesen ist (siehe planungsrechtliche Festsetzung 1.7) Im gekennzeichneten Bereich liegen bereichsweise Bodenverunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW), monoaromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX) und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) sowie Grundwasserverunreinigungen mit Vinylchlorid (VC) und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen vor.</p> <p>Gegen die Kennzeichnung der Umgrenzung der bedingten Festsetzung der Teilfläche B bestehen aus Sicht des Bodenschutzes keine Bedenken.</p> <p><u>Festsetzungen</u> Anstatt der bzgl. Altlasten unter Pkt. 5 „Altlasten“ in den Hinweisen vorgenommenen textlichen Darstellung empfehle ich für den mit Kreuzschraffur gekennzeichneten Bereich folgende Festsetzung aufzunehmen:</p> <p><i>Pkt. 1.7: Die Nutzung der Fläche als urbanes Gebiet ist nur zulässig, wenn mittels geeigneter technischer Vorkehrungen (z.B. Bodenaustausch, Herstellung und dauerhafter Erhalt einer Deckschicht oder Versiegelung) dauerhaft sichergestellt wird, dass ein Kontakt mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden ausgeschlossen und zur Gefahrenabwehr für das Grundwasser ein gutachterlich empfohlener Ausbau hochbelasteter Bodenbereiche erfolgt ist.</i></p> <p><i>Die Mobilisierung von Schadstoffen ins Grundwasser ist im Rahmen von Sanierungs- und Gründungsarbeiten zu minimieren und ggf. durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden.</i></p>	
--	--	---	--

		<p><i>Eine Nutzung des Grundwassers wird aufgrund der im Grundwasser vorhandenen Schadstoffeinflüsse, aus denen eine Gesundheitsgefährdung resultieren kann, nicht empfohlen.</i></p> <p><i>Die Sanierungsarbeiten sind in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde durchzuführen und von einem/einer unabhängigen Sachverständigen, die/der über die erforderliche Sachkunde, Zuverlässigkeit und Ausstattung im Sinne des § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz verfügt, durchzuführen, zu begleiten und zu dokumentieren.</i></p> <p>Für die bauplanungsrechtliche Festsetzung 1.6, die sich auf die Kennzeichnung der bedingten Festsetzung der Teilfläche B bezieht, empfehle ich die folgende Ergänzung:</p> <p><i>Die bzgl. des bestehenden Altlastenverdacht es notwendigen Untersuchungen, Bewertungen und ggf. empfohlenen Maßnahmen sind durch eine/n unabhängige/n Sachverständige/n die/der über die erforderliche Sachkunde, Zuverlässigkeit und Ausstattung im Sinne des § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz verfügt, durchzuführen, zu begleiten, zu bewerten und zu dokumentieren.</i></p> <p>Begründung B-Plan 500 In der Begründung des B-Plans empfehle ich für Pkt. 3.4 folgenden Anpassung der Formulierung.</p> <p>Überschrift → <i>Schädliche Bodenveränderungen/Altlasten</i></p> <p>Textteil <i>Im gesamten Bereich des Plangebiets wurden historische Recherchen und im nördlichen Be-</i></p>	
--	--	---	--

reich des Plangebietes technische Untersuchungen durchgeführt. Die historischen Recherchen haben ergeben, dass es in der Vergangenheit altlastenrelevante Vornutzungen gegeben hat, für die Boden- und Grundwasserverunreinigungen nicht auszuschließen sind.

In den technischen Untersuchungen des Nordteils des Plangebiets wurden im Boden anhand von Laboruntersuchungen in einer Tiefe zwischen 0,8 und mindestens 5,5 m bereichsweise MKW-Gehalte zwischen < 5 und 5.900 mg/kg, BTEX-Gehalte zwischen < 0,2 und 91 mg/kg nachgewiesen. In den Auffüllungen liegen außerdem bereichsweise, z.T. ab der Geländeoberkante und in verschiedenen Tiefenlagen PAK-Gehalte zwischen < 0,1 und 28 mg/kg vor; an einem Bohrpunkt wurde auch punktuell ein PAK-Gehalt von 170 mg/kg ermittelt.

Laboruntersuchungen ergaben bereichsweise Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Vinylchlorid von < 0,1 bis 1,4 µg/l (Einzelparameter der LHKW- leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe), durch PAK (Gesamtgehalte ohne Naphthalin von < 0, 1 bis 6,3 µg/l) und durch einzelne leicht erhöhte Schwermetallgehalte.

In den durchgeführten technischen Untersuchungen wurde gutachterlich ein Sanierungsbedarf (Ausbau hochbelasteter Bodenbereiche) festgestellt. Aufgrund der im Grundwasser vorhandenen Schadstoffeinflüsse aus denen eine Gesundheitsgefährdung resultieren kann, wird eine Nutzung des Grundwassers nicht empfohlen. Aus den ermittelten Boden- und Grundwasserverunreinigungen resultieren Kennzeichnungen und Festsetzungen im Bebauungsplan für den Nordbereich des Plangebiets.

Im Südteil des Plangebietes fehlen auf Grundlage der in der Vergangenheit auf der Fläche lang-jährig stattgefundenen altlastenrelevanten Vornutzungen technische Untersuchungen und da-raus sich ggf. ergebende Maßnahmen. Durch eine bedingte Festsetzung wird abgesichert, dass der südliche Bereich des Plangebietes erst bebaut wird, wenn die erforderlichen Altlastenuntersuchungen durchgeführt worden sind und eine von der Fläche ggf. ausgehende Gefahr ausgeräumt worden ist.

Alle im Plangebiet noch erforderlichen Untersuchungs-, Sanierungs- und Erdarbeiten sind von einer/m unabhängige/n Sachverständige/n die/der über die erforderliche Sachkunde, Zuverlässigkeit und Ausstattung verfügt, durchzuführen, zu begleiten, zu bewerten und zu dokumentieren.

Umweltbericht

Auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse empfehle ich folgende Korrekturen und Ergänzungen des Umweltberichtes:

Kapitel 2.3: Ergänzung

Im Nordteil des Plangebietes ist gutachterlich durch technische Untersuchungen ein Sanierungsbedarf nachgewiesen. Eine Bebauung ist erst dann zulässig, wenn die durch Boden- und Grundwasserverunreinigungen bestehenden Konflikte durch geeignete technische Vorkehrungen ausgeräumt sind.

Kapitel 2.6: Ergänzung

Die Versiegelungen werden auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt, zudem wird ein Bereich genutzt, der bereits zum aktuellen Zeitpunkt durch ein sehr hohes Maß an Versiegelungen geprägt ist,

		<p>wodurch die Beeinträchtigungen des Bodens so gering wie möglich gehalten werden. Das Plan-gebiet ist zudem als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Die bekannten Grundbelastungen des Bodens mit Schadstoffen schränken die Versickerungsmöglichkeiten ein. Im Rahmen der Aufstellung eines Entwässerungskonzeptes (Versickerungsgenehmigung) ist die Eignung des Untergrundes für eine Versickerung (keine Schadstoffmobilisation) zu prüfen.</p> <p>Kapitel 3.5: Anpassung und Ergänzung Der nördliche Bereich des Plangebietes wurde orientierend auf Altlasten untersucht (CONSENS Umweltplanung GmbH, 2025; Anhang II). Es liegen außerdem die Ergebnisse einer Detailuntersuchung (CONSENS Umweltplanung GmbH, Juni 2025) in noch nicht mit der Bodenschutz- und Altlastenbehörde endabgestimmter Form vor. da es sich bBeim Plangebiet handelt es sich um einen ehemaligen Werftstandort handelt, bei dem mit verschiedenen Kohlenwasserstoffen und anderen Schadstoffen möglicherweise giftigen Chemikalien umgegangen wurde. Die Wahrscheinlichkeit des Auftretens verunreinigten Bodens und Grundwassers ist aufgrund der Nutzungshistorie als vergleichsweise hoch einzuschätzen.</p> <p>In dem Gutachten wurde festgestellt, dass es oberflächennah zu Auffüllungen mit Schluff, Sand, Bauschutt, Schlacken etc. vorliegen kam. Die darunterliegende Schicht besteht aus schluffig sandigen Geschiebeböden und darunter befindet sich Sand. Den as Altlastengutachten ist zu entnehmen ergab, dass das der Großteil des Untersuchungsgebietes bereichsweise keine relevanten Auffälligkeiten aufweist. Im nordwestlichen Teil des Plangebietes wurden gab es teilweise einen starkern Geruch nach Öl,</p>	
--	--	--	--

		<p>Benzin und Lösungsmitteln und hohe Schadstoffkonzentrationen für KW, BTEX und LHKW im ungesättigten und teilweise auch gesättigten Bodenbereich ermittelt. Zudem wurde fest-gestellt, dass die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für Benzo-a-pyren (Einzelparame-ter der Summe PAK) im Feststoff leicht überschritten wurden. Zusammenfassend ist zu sagen, dass im Plangebiet lokal schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserverunreinigungen ermittelt wurden.</p> <p>Kapitel 3.6: Anpassung und Ergänzung Durch die bestehenden Versiegelungen ist im Süden des Plangebietes keine natürliche Niederschlagsversickerung mehr möglich. Im Norden des Plangebietes ist die oberflächliche Versickerung durch die Bodenbeschaffenheit und die im Boden vorhandenen Schadstoffbelastungen eingeschränkt.</p> <p>Das Grundwasser steht im Norden des Plangebietes je nach Tiefenlage der bindigen Sedimente frei oder gespannt an (CONSENS Umweltplanung GmbH, 2025; Anlage II der Begründung). Der freie Grundwasserspiegel im Norden des Plangebietes liegt bei circa 0,7 m über NN. Im Grundwasser wurden leicht erhöhte Gehalte von PAK, Vinylchlorid (Einzelparame-ter der Summe LHKW) sowie leicht erhöhte Konzentrationen einzelner Schwermetalle von Arsen nachgewiesen.</p> <p>Kapitel 3.8: Anpassung Kriterium Freiheit von Beeinträchtigungen Der Großteil des Plangebiets zeichnet sich durch großflächige Versiegelungen der Gewerbegebäude, Straßen und des Hafenbereichs aus. Das Plangebiet wird beeinträchtigt durch Immissionen der Riedemannstraße und der gewerblichen Nutzungen im Plangebiet und der Umgebung. Zudem sind laut Alt-</p>	
--	--	---	--

		<p>lastengutachten Teile des Plangebietes mit Schadstoffen giftigen Stoffen belastet (CONSENS Umweltplanung GmbH, 2025; Anlage II der Begründung).</p> <p>Kapitel 4.5: Anpassung Die Bereiche, die entsprechend der durchgeführten Altlastenuntersuchung mit Schadstoffen Chemikalien belastet sind, werden saniert. Zudem wird der Boden in den Pflanzbeeten für die anzupflanzenden Bäume ausgetauscht.</p> <p>Kapitel 4.6: Anpassung und Ergänzung Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Kappungsgrenze von 0,8 überschritten, was sich prinzipiell negativ auf das Schutzgut Grundwasser auswirkt, da weniger Flächen vorhanden sind um Niederschlagswasser im Plangebiet zu versickern. Zu beachten ist jedoch hierbei, dass die Möglichkeit zur Versickerung bereits vor Umsetzung der Planung bereits stark eingeschränkt war. Aufgrund möglicherweise im Boden vorhandener Altlasten wäre eine großflächige Versickerung von Niederschlagswasser zudem mit Risiken behaftet. Die Versickerungseignung bzgl. vorhandener Schadstoffbelastungen ist in den nachgeordneten Verfahren (Versickerungsgenehmigung) zu klären. In der Riedemannstraße befindet sich ein Regenwasserkanal, der bereits jetzt für die Oberflächenentwässerung verwendet wird und an welchen das Plangebiet angeschlossen werden soll. Dadurch kann sichergestellt werden, dass das anfallende Niederschlagswasser geordnet abgeführt wird.</p> <p>Die Bereiche, die laut Altlastenuntersuchung mit Schadstoffen Chemikalien belastet sind, werden saniert. Damit soll verhindert werden, dass das Grundwasser weiter mit schädlichen Stoffen belastet wird.</p>	
--	--	---	--

			<p>Kapitel 4.8: Anpassung Freiheit von Beeinträchtigungen Die Bereiche, die entsprechend der durchgeführten Altlastenuntersuchung mit Schadstoffen Chemikalien belastet sind, werden saniert.</p> <p>Kapitel 9.2: Anpassung und Ergänzung Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen geplant: - Sofern während der geplanten Bau-, Sanierungs- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen auftreten, wird unverzüglich die Abfallbehörde benachrichtigt. konkrete Anhaltspunkte oder Umstände, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hinweisen, angetroffen werden, wird unverzüglich die zuständige Bodenschutz- und Altlastenbehörde benachrichtigt.</p> <p>Ich bitte um Berücksichtigung meiner Prüfergebnisse bei der weiteren Bearbeitung der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 500.</p>	
--	--	--	---	--

23. Änderung des Flächennutzungsplans „Wertquartier“

			<p>The image is a detailed site plan for the 'Wertquartier'. It shows a rectangular plot divided into several building footprints and courtyards. The buildings are labeled with Roman numerals I through VIII. The plot is surrounded by a boundary line, with different zoning areas labeled as LPB II, LPB III, and LPB IV. Handwritten annotations in blue and green ink include 'Keine X-Schraffer' (No X-hatching) and 'Anlage 1' (Attachment 1). There are also some technical symbols and a small table-like structure on the right side of the plan.</p>	
16	Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft – Referat 34 Wasserbehörde	10.07.2025	In meiner Stellungnahme vom 14. Oktober 2022 zur Änderung und Aufstellung der o.g. Pläne habe ich bereits ausführlich Stellung zum zu berücksichtigenden Wassermanagement für die Bauleitplanung des	Die vorgetragene Anregung bzw. den vorgetragenen Hinweis nimmt der Bau- und Umweltausschuss zur Kenntnis.

23. Änderung des Flächennutzungsplans „Werftquartier“

			<p>gesamten Geltungsbereiches des Werftquartiers genommen und verweise inhaltlich auf diese Stellungnahme.</p> <p>Aus den von Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen konnte ich kein Gesamtentwässerungskonzept entnehmen. Lediglich die Maßnahmen zur Dachflächen- und Fassadenbegrünung wurden im Bebauungsplan unter Punkt 7. Maßnahmen zum Klimaschutz berücksichtigt.</p> <p>Im Zuge der weiteren Bauleitplanung muss weiterhin sichergestellt werden, dass die Bereiche, die für die Umsetzung des nachhaltigen Entwässerungskonzepts und die Starkregenvorsorge benötigt werden, langfristig gesichert sind und mit keiner konkurrierenden Nutzung belegt sind.</p> <p>Ich bitte um Berücksichtigung meiner Prüfergebnisse bei der weiteren Bearbeitung der Änderung des Flächennutzungsplanes „Werftquartier“ und des Bebauungsplanes Nr. 500 „Die Werft“.</p> <p>Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Erarbeitung eines Gesamtentwässerungskonzeptes wurde an die Arbeitsgruppe Ver- und Entsorgung übergeben.</p>
17	Sozialreferat	10.07.2025	<p>Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 500 nehmen wir hier aus Sicht des Sozialreferats Stellung. Hierbei greifen wir unsere Hinweise aus der Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes („Werftquartier“) aus dem Oktober 2022 und eine Stellungnahme zur Auslobung des Realisierungswettbewerbs aus 2019 auf.</p> <p>Grundsätzlich sind die vorgesehene Revitalisierung des Werftquartiers und die Entwicklung eines attraktiven neuen Stadtraums mit Schwerpunkt auf der Wohnfunktion zu begrüßen. Das Werftquartier stellt als Ganzes eine einmalige Chance dar, die Stadtentwicklung nachhaltig zu stärken, gerade wenn es ge-</p>	<p>Die vorgetragene Anregung bzw. den vorgetragenen Hinweis nimmt der Bau- und Umweltausschuss zur Kenntnis. Eine weitergehende Prüfung und Berücksichtigung erfolgt auf der Ebene der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung.</p>

		<p>lingt, zukunftsweisende und vielfältige Wohn- und Infrastrukturangebote zu schaffen, die für die gesamte Stadt Mehrwerte schaffen. Auch das Mobilitätskonzept ist in dieser Hinsicht zu begrüßen. Aus Sicht des Sozialreferats sollte das „Wertquartier“ divers sein und für vielfältige Bevölkerungsgruppen, breite soziale Milieus und alle Generationen attraktive und bezahlbare Wohn- und Lebensverhältnisse bieten. Dieser Leitgedanke wäre entsprechend auch auf die das Plangebiet zu übertragen. Den zur Verfügung gestellten Unterlagen entnehmen wir, dass dieser Anspruch im Plangebiet nur teilweise mit den derzeitigen Zielen der Planungen einhergeht. Insbesondere die gegenüber dem ursprünglichen Rahmenplan / städtebaulichen Konzept vorgenommenen Änderungen werden als nachteilig angesehen. Die ursprüngliche zumindest in Teilbereich vorgesehene Kleinteiligkeit und gemischte Bebauungsstruktur findet sich nicht wieder. Die Baukörper sind sehr groß und erscheinen wenig durchlässig.</p> <p>Die Strukturen des projektierten Wohnangebotes lassen sich aus den Planungen nicht herauslesen. Es deutet sich aber an, dass das Plangebiet aufgrund der sehr dichten und hohen Bebauung, dem hohen Versiegelungsgrad und entsprechend weniger differenzierter öffentlicher Räume und Aufenthaltsorte, die zu Begegnung, Austausch und Bewegung anregen, für verschiedene Personengruppen nicht so attraktiv sein würde wie auf Grundlage der ursprünglichen Planungen zu erwarten war. Der Charakter eines attraktiven, vielfältigen und zukunftsweisenden Transformationsraumes mit spezifischer Identität würde nur noch bedingt erkennbar sein. Es wird daher empfohlen, im Rahmen der unter den veränderten Rahmenbedingungen gegebenen Möglichkeiten, die Planungen dahingehend zu überarbeiten, dass durch mehr und attraktive, vielfältige (halb-)öffentliche Räume, durchlässigere und identitätsstiftende Baustrukturen, bedarfsgerechte</p>	
--	--	--	--

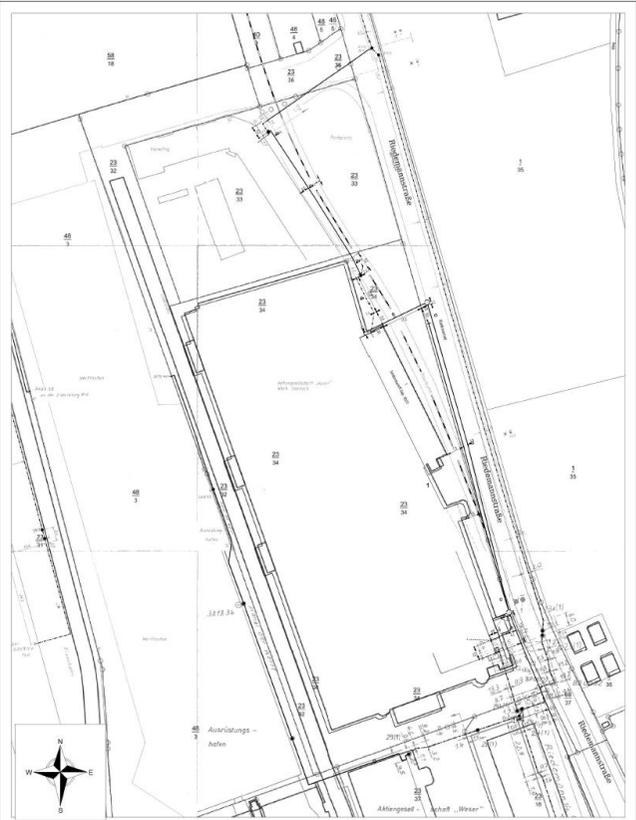
23. Änderung des Flächennutzungsplans „Werftquartier“

			und bezahlbare Wohn- und Infrastrukturangebote eine höhere Attraktivität für breite Bevölkerungsgruppen resultiert und das Plangebiet somit nachhaltig zur Stärkung der städtischen (Sozial-)Strukturen beitragen kann.	
18	Deutsche Telekom Technik GmbH	26.06.2025	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Wir bedanken uns für die Zusendung Ihrer o. g. Planung und nehmen wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom. Ein Lageplan ist beigelegt.</p> <p>Detailpläne entnehmen Sie bitte der kostenlosen Trassenauskunft Kabel: https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html#</p> <p>Zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes „Werftquartier“</p> <p>Das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p>	Die vorgetragene Anregung bzw. den vorgetragenen Hinweis nimmt der Bau- und Umweltausschuss zur Kenntnis. Eine weitergehende Prüfung und Berücksichtigung erfolgt auf der Ebene der Umsetzungsplanung.
			<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Wir bedanken uns für die Zusendung Ihrer o. g. Planung und nehmen wie folgt Stellung:</p>	Die vorgetragene Anregung bzw. den vorgetragenen Hinweis nimmt der Bau- und Umweltausschuss zur Kenntnis. Eine weitergehende Prüfung und Berücksichtigung erfolgt auf der Ebene der Umsetzungsplanung.

23. Änderung des Flächennutzungsplans „Werftquartier“

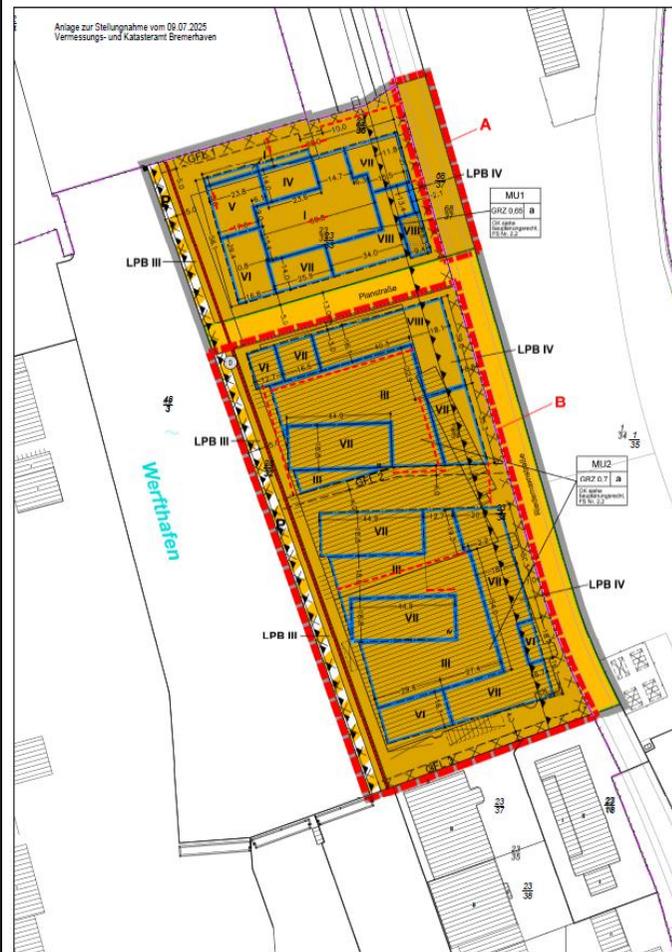
			<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom. Ein Lageplan ist beigefügt.</p> <p>Detailpläne entnehmen Sie bitte der kostenlosen Trassenauskunft Kabel: https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html#</p> <p>Zum Bebauungsplan Nr. 500 „Die Weft“</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen TK-Linien vermieden werden. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Vor dem Rückbau von Gebäuden ist der Hausanschluss an der Grundstücksgrenze fachgerecht zu trennen. Wenden Sie sich dazu bitte rechtzeitig vor Beginn der Abbrucharbeiten an unsere Hotline unter der Rufnummer 08003301903</p> <p>Bei den laufend zu treffenden konkreten Entscheidungen zum Ausbau unserer TK-Netze vor Ort orientieren wir uns an der Markt- und Wettbewerbssituation, den vorhandenen Bau- und Planungskapazitäten, den Kooperationsmöglichkeiten, sowie generell an der Wirtschaftlichkeit.</p> <p>Als Ergebnis dieser Überprüfung teilen wir Ihnen mit, dass Ihr Neubaugebiet B-Plan Nr. 500 „Die Werft“ nicht durch die Telekom Deutschland mit einem TK-Netz ausgebaut wird.</p> <p>Eine mögliche Alternative für eine Glasfaserversorgung in Ihrem Bereich könnte Ihnen unser Kooperationspartner Glasfaser Nordwest anbieten.</p> <p>Für die Kontaktaufnahme nutzen Sie bitte folgende Internetadresse: https://glasfaser-nordwest.de</p> <p>Bitte Informieren Sie uns über die Ausbauentcheidung der Glasfaser Nordwest.</p> <p>Bei Planänderung bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p>	
--	--	--	---	--

23. Änderung des Flächennutzungsplans „Werftquartier“

			 <table border="1" data-bbox="725 1029 1361 1136"> <tr> <td>AT/Vh-Bez.:</td> <td colspan="2">Kein aktiver Auftrag</td> <td>AT/Vh-Nr.:</td> <td colspan="2">Kein aktiver Auftrag</td> </tr> <tr> <td>TI-NL:</td> <td colspan="2">Nieder</td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>PTI:</td> <td colspan="2">Bremen</td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>CNB:</td> <td>Bremerhaven</td> <td>AsB:</td> <td>3</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bemerkung:</td> <td></td> <td>VsB:</td> <td></td> <td>Sicht:</td> <td>Lageplan</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Name:</td> <td>Andreas Groß, PTI 23</td> <td>Maßstab:</td> <td>1:1000</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Datum:</td> <td>26.06.2025</td> <td>Blatt:</td> <td>1</td> </tr> </table>	AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag		TI-NL:	Nieder					PTI:	Bremen					CNB:	Bremerhaven	AsB:	3			Bemerkung:		VsB:		Sicht:	Lageplan			Name:	Andreas Groß, PTI 23	Maßstab:	1:1000			Datum:	26.06.2025	Blatt:	1	
AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag																																										
TI-NL:	Nieder																																													
PTI:	Bremen																																													
CNB:	Bremerhaven	AsB:	3																																											
Bemerkung:		VsB:		Sicht:	Lageplan																																									
		Name:	Andreas Groß, PTI 23	Maßstab:	1:1000																																									
		Datum:	26.06.2025	Blatt:	1																																									
19	Vermessungs- und Katasteramt	10.07.2025	<p>Zum o.g. Entwurf bestehen seitens des Amtes 62 folgende Bedenken und Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Festlegungen der Baugrenzen sind zum Teil nur unter Zuhilfenahme von im Plan abgegriffenen Maßen in die Örtlichkeit übertragbar, da ein eindeutiges Maß fehlt. Die zu ergänzenden Maße sind in der Anlage rot gestrichelt dargestellt. 	<p>Die vorgetragene Anregung bzw. den vorgetragenen Hinweis nimmt der Bau- und Umweltausschuss zur Kenntnis. Eine weitergehende Prüfung und Berücksichtigung erfolgt auf der Ebene des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 500 „Die Werft“.</p>																																										

			<p>Maße, die zur Festlegung nicht notwendig sind, sind in der Anlage rot gestrichen.</p> <ul style="list-style-type: none">- Der Stadt Bremerhaven entstehen voraussichtlich Grunderwerbskosten für die öffentliche Straßenfläche der Planstraße.- Das teilweise betroffene Flurstück 68/37 liegt in der Flur 5, nicht in der Flur 12 der Gemarkung Geestemünde.- Der Stand der Plangrundlage ist nicht näher angegeben. Er ist auch überholt, das südlich des Plangebietes gelegene Flurstück 23/35 wurde mittlerweile in die Flurstücke 23/36 und 23/37 zerlegt.- Die Flurstücksgrenzen innerhalb des Plangebietes sind nicht erkennbar. Da die südliche Straßenbegrenzungslinie der Planstraße nicht mit der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 23/33 und 23/34 identisch zu sein scheint, fehlt hier noch eine Maßangabe zur Festlegung der südlichen Straßenbegrenzungslinie.- Im MU1 fehlt die Geschosszahl im östlichen Teil des 3,6 m breiten nördlichen Baufensters (im Anschluß an das 14m breite IV-geschossige Baufenster).- Der Schriftzug „Riedemannstraße“ sollte um 180° gedreht werden (Ausrichtung zum unteren Blatt- rand zur besseren Lesbarkeit).- Zur besseren Lesbarkeit der Planunterlage sollten die Gebäude mit einer Schraffur versehen werden, siehe Anlage.	
--	--	--	---	--

23. Änderung des Flächennutzungsplans „Werftquartier“



20

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

03.07.2025

Stadt Bremerhaven, 23. Änderung des Flächennutzungsplanes „Werftquartier“

Sehr geehrte Damen und Herren,
wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 10.06.2025.

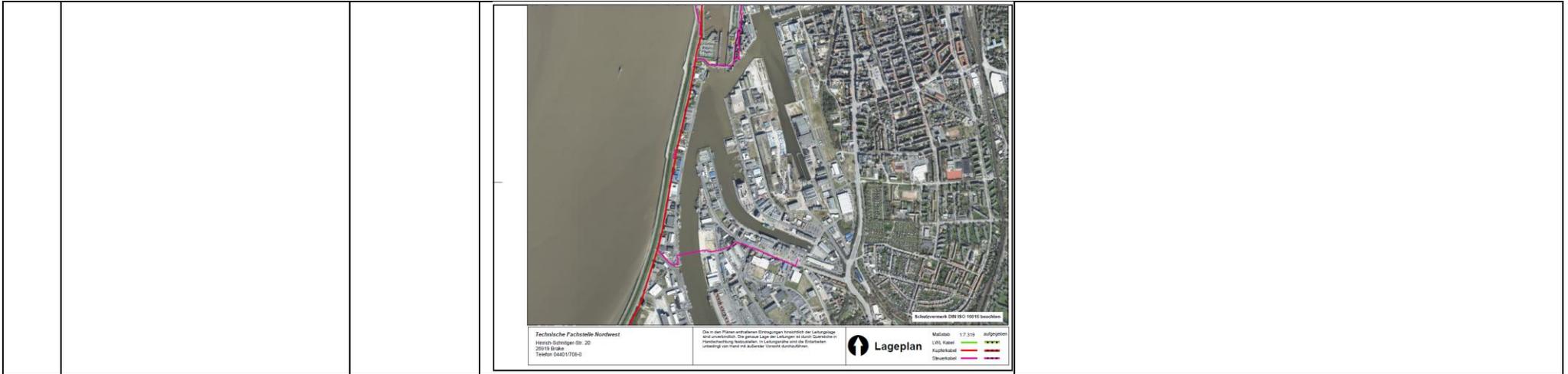
Die vorgetragene Anregung bzw. den vorgetragenen Hinweis nimmt der Bau- und Umweltausschuss zur Kenntnis. Eine weitergehende Prüfung und Berücksichtigung erfolgt auf der Ebene der Umsetzungsplanung.

		<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH 	
		<p>Stadt Bremerhaven, Bebauungsplan Nr. 500 – „Die Werft“</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 10.06.2025.</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p> <p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH 	<p>Die vorgetragene Anregung bzw. den vorgetragenen Hinweis nimmt der Bau- und Umweltausschuss zur Kenntnis. Eine weitergehende Prüfung und Berücksichtigung erfolgt auf der Ebene der Umsetzungsplanung.</p>

23. Änderung des Flächennutzungsplans „Werftquartier“

			<ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH <p>Freundliche Grüße Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH</p>	
21	Wasser- und Schifffahrtsamt Weser-Jade-Nordsee	18.06.2025	<p>Im südlichen Teil des Plangebiets verläuft ein Steuerkabel der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung (siehe Anlage 1, lila Linie im Lageplan). 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. Bitte setzen Sie sich bei einer vermuteten Gefährdungen vor Beginn einer Baumaßnahme mit Herrn Pierschel (Tel.:0421/5378390, mobil: 0175/9340050) vom Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Weser-Jade-Nordsee in Verbindung.</p> <p>Des Weiteren verläuft eine Richtfeuerlinie durch das Plangebiet (siehe Anlage 2). Die Sichtlinie zwischen dem OF- Fischereihafen und dem UF-Fischereihafen darf nicht durch z.B. Hochbauten beeinträchtigt werden. Bitte setzen Sie sich bei einer möglichen Beeinträchtigung der Richtfeuerlinie mit Herrn Olaf Meyer (Tel.:0471/4835201, mobil: 0175/7286306) vom Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Weser-Jade-Nordsee in Verbindung.</p>	Die vorgetragene Anregung bzw. den vorgetragenen Hinweis nimmt der Bau- und Umweltausschuss zur Kenntnis. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung der 23. FNP-Änderung „Werftquartier“ mit aufgenommen.

23. Änderung des Flächennutzungsplans „Wertquartier“



23. Änderung des Flächennutzungsplans „Werftquartier“



**2. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
vom 10.06.2025 bis einschließlich 10.07.2025**

Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschlag
1	Bürger:in, 27.06.2025	<p>Verkehrsplanung An- und Abfahrt Werftquartier</p> <p>Es ist wünschenswert, dass der Radverkehr auf den Zuwegen und im Werftquartier eine Priorisierung erhält, um das Ziel eines autoarmen Werftquartiers zu erreichen und herauszustellen. Bsp. Kreuzungen mit Radverkehr: Aufpolsterung des Radweges im Straßenbereich.</p> <p>Öffentlicher Weg an der Hafenkante vor „Werft 500“ Ich hoffe, dass sichergestellt wird, dass Geestemünde geht zum Wasser auch Teil dieses öffentlichen Weges an der Wasserkante zum Objekt „Die Werft“ wird.</p>	<p>Die vorgetragene Anregung bzw. den vorgetragenen Hinweis nimmt der Bau- und Umweltausschuss zur Kenntnis.</p> <p>Für die konkrete Ausgestaltung der Straßenzüge sind gesonderte Planungen notwendig. Die Anregungen werden im Rahmen der konkretisierenden Straßenplanung berücksichtigt.</p> <p>Die vorgetragene Anregung bzw. den vorgetragenen Hinweis nimmt der Bau- und Umweltausschuss zur Kenntnis.</p> <p>Die „Wasserkanten“ werden entsprechend des städtebaulichen Rahmenplans öffentlich zugänglich gemacht.</p>