

<b>Vorlage Nr. VI 52/2025</b>		
für die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.		
Beratung in öffentlicher Sitzung:	<b>ja</b>	Anzahl Anlagen: 4

### **23. Änderung des Flächennutzungsplanes "Werftquartier" Feststellungsbeschluss**

#### **A Problem**

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

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

Hierzu wurde im Jahr 2020 ein Wettbewerb zur städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes, welches den Namen „Werftquartier“ trägt, gestartet und durchgeführt. Das Wettbewerbsergebnis wurde in Abstimmung mit Akteuren aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft sowie Grundeigentümern und der Öffentlichkeit (mehrstufige öffentliche Beteiligung) bis einschließlich ins Jahr 2022 weitergehend konkretisiert und finalisiert. Ziel der städtebaulichen Rahmenplanung ist die Entwicklung eines attraktiven Wohn- und Arbeitsortes mit regionaler Anziehungskraft. Die städtebauliche Rahmenplanung wurde am 05. Juli 2022 durch die Stadtverordnetenversammlung der Seestadt Bremerhaven als Grundlage für die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung beschlossen. Die Grundlage der zukünftigen Entwicklung stellen drei Komponenten (Finger) dar: Eine räumlich integrierte Entwicklung eines urbanen, nachhaltigen Stadtquartieres („Das Urbane“) mit der Integration der Elemente Wasser („Das Blaue“) sowie Grün- bzw. Freiraum („Das Grüne“).

Der geltende FNP von 2006 stellt die Bauflächen des Änderungsbereiches als Gewerbliche Baufläche (rd. 73 ha), Gemischte Baufläche (rd. 3,8 ha) und Wasserfläche (rd. 13,2 ha) dar.

Mit der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes werden bisher als „Gewerbliche Baufläche“, „Gemischte Baufläche“ und „Wasserflächen“ dargestellte Flächen als „Gemischte Bauflächen“, „Sonderbauflächen“, „Fläche für Gemeinbedarf“, „Wasserflächen“, „Grünflächen“ und „Verkehrsflächen“ dargestellt werden.

Im Geltungsbereich der 23. FNP-Änderung werden vier gemischte Bauflächen (rd. 45 ha) dargestellt. Hierbei handelt es sich grundsätzlich um die Flächen, in denen Wohnraum sowie Raum für nicht wesentlich störendes Gewerbe und Dienstleistungen geschaffen wird. Die größten dargestellten gemischten Bauflächen umfassen die Külken-Halbinsel, die Bereiche östlich und westlich der Hallengärten, das Hafenerz nördlich des Schaufensters Fischereihafen sowie die Flächen zwischen dem Werfthafen und der zu entwickelnden Grünfläche im Osten des Plangebietes. Der Geltungsbereich beinhaltet im östlichen Bereich einen Teil des historisch gewachsenen Siedlungsgebietes des Stadtteils Geestemünde. Diese Bereiche, westlich der Georgstraße gelegen, sind durch verschiedene Nutzungsarten gekennzeichnet, die auch weiterhin Bestand haben sollen. Dementsprechend stellt die 23. FNP-Änderung in dem Bereich eine gemischte Baufläche dar. Südlich des Fischereihafens I werden zwei in Ost-West-Richtung verlaufende gemischte Bauflächen, welche durch die Hoebelstraße in der Darstellung getrennt werden, in der 23. FNP-Änderung dargestellt. Hierdurch werden einerseits die vorhandenen Nutzungen (Dienstleistungen, Gewerbe und Wohnen) gesichert, andererseits stellen die zukünftigen gemischten Bauflächen die Grundlage für eine behutsame (Weiter-) Entwicklung des Bestandes unter Beachtung der städtebaulichen Rahmenplanung dar.

Im Geltungsbereich der 23. FNP-Änderung werden drei Sonderbauflächen (rd. 10 ha) dargestellt. Hierbei handelt es sich grundsätzlich um die Flächen, in denen Wohnraum, Raum für Kleingewerbe und Dienstleistungen sowie Einrichtungen für Forschung und Entwicklung geschaffen werden. Den drei Sonderbauflächen sind die Zweckbestimmungen „Einzelhandel/Freizeit“, „Touristische Einrichtung“ und „Forschung und Entwicklung“ zugeordnet.

Darüber hinaus werden innerhalb des Geltungsbereiches mehrere Einrichtungen für den Gemeinbedarf (rd. 5 ha) dargestellt (Öffentliche Verwaltung, Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Schule, Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen).

Die 23. FNP-Änderung beschränkt sich darauf, die großflächige und zusammenhängende Grünstruktur im Osten des Plangebietes sowie die (von Bebauung freizuhaltenden) Grünbausteine „Külken-Garten“, „Hafenpark“ und „Spielgarten“ als Grünflächen (rd. 14 ha) darzustellen.

Der zukünftige „Forschungshafen“, der „Werfthafen“ sowie der Fischereihafen I werden in der 23. FNP-Änderung als Wasserflächen (rd. 14 ha) dargestellt. Diese können nur unter Voraussetzung der Änderung der Bremischen Hafengebietsverordnung i.V.m. dem Bremischen Hafenbetriebsgesetz in der nachgelagerten Planung entwickelt werden. Abschließend wird der Kanal (Wasserzug) südlich der „Külken-Halbinsel“ als wichtiges städtebauliches Element ebenfalls als öffentliche Wasserfläche dargestellt.

In der 23. FNP-Änderung werden sowohl die örtlichen Hauptverkehrsstraßen als auch geplante Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (insgesamt rd. 2 ha) für die innere Erschließung sowie äußere Anbindung dargestellt.

Auf Grundlage des Beschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 07. Februar 2023 hat der Entwurf der 23. FNP-Änderung in der Zeit vom 10. Juni 2025 bis einschließlich 10. Juli 2025 öffentlich ausgelegen. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Für die 23. FNP-Änderung „Werftquartier“ wurden nachfolgend aufgeführte Gutachten erstellt bzw. für die Verfahren herangezogen:

1. Schalltechnische Untersuchung
2. Gutachterliche Stellungnahme Emissionen und Immissionen für die 23. FNP-Änderung
3. Potenzialanalyse Bremerhaven

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

<https://clouderella.bremerhaven.de/nextcloud/index.php/s/Ew8GBCp3ABqDA3y>

## **B Lösung**

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

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, nachstehende Beschlüsse zu fassen:

1. Die zum Entwurf der 23. Flächennutzungsplanänderung „Werftquartier“ eingegangenen Stellungnahmen und die daraus abgeleiteten Beschlussvorschläge werden so berücksichtigt, wie es in der **Anlage 4** dargestellt ist.
2. Die 23. Flächennutzungsplanänderung „Werftquartier“ wird gemäß § 5 BauGB als Feststellung beschlossen und die Begründung gebilligt.

## **C Alternativen**

Keine

## **D Auswirkungen des Beschlussvorschlags**

Das Verfahren hat keine finanziellen und personalwirtschaftlichen Auswirkungen. Das Verfahren hat keine genderspezifischen Auswirkungen. Für eine Gleichstellungsrelevanz gibt es keine Anhaltspunkte. Klimaschutzrelevante Auswirkungen sind zu diesem Verfahrenszeitpunkt nicht zu erkennen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind im Wirkungsbereich des Vorhabens für das vorbelastete Stadtklima nicht zu erwarten. Eine besondere Betroffenheit ausländischer Mitbürgerinnen und Mitbürger liegt nicht vor. Die besonderen Belange von Menschen mit Behinderung sowie sportliche Belange werden im Rahmen der Umsetzung der Planung adäquat berücksichtigt. Die Stadtteilkonferenz Geestemünde wurde im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB adäquat beteiligt.

## **E Beteiligung / Abstimmung**

Durch die Beteiligung der Öffentlichkeit und durch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sachgerecht erfolgt. Dem Magistrat und der Stadtverordnetenversammlung werden gleichlautende Vorlagen vorgelegt.

## **F Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem BremIFG**

Der Feststellungsbeschluss wird in der Nordsee-Zeitung öffentlich bekannt gemacht.  
Es besteht eine Veröffentlichungspflicht nach dem BremIFG.

## **G Beschlussvorschlag**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, nachstehende Beschlüsse zu fassen:

1. Die zum Entwurf der 23. Flächennutzungsplanänderung „Werftquartier“ eingegangenen Stellungnahmen und die daraus abgeleiteten Beschlussvorschläge werden so berücksichtigt, wie es in der **Anlage 4** dargestellt ist.
2. Die 23. Flächennutzungsplanänderung „Werftquartier“ wird gemäß § 5 BauGB als Feststellung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Charlet  
Baustadtrat

Anlage 1: Begründung

Anlage 2: Umweltbericht

Anlage 3: Planzeichnung

Anlage 4: Ergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen