

**Bebauungsplanentwurf Nr. 61 2605/426  
„Barkhausenstraße / Neuer Hafen“**

**Planentwurf vom 24.09.2009**

**Begründung gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)**

**Teil I : Begründung zum Bebauungsplanentwurf**

**Teil II: Umweltbericht**

**1. Beschreibung des Bebauungsplangebietes,  
Anlass und Rechtsgrundlagen**

Das Bebauungsplangebiet liegt im Stadtteil Mitte, Ortsteil Mitte-Süd (141). Es wird durch den Neuen Hafen in zwei Teilbereiche gegliedert. Der westliche Bereich wird begrenzt durch die Schleusenstraße im Norden, durch den Neuen Hafen im Osten, durch die nördliche Begrenzung des ehemaligen Lloydocks im Süden und durch den Weserdeich im Westen. Das östliche Plangebiet wird durch die Schleusenstraße im Norden, durch die Barkhausenstraße, die Schifferstraße und die Columbusstraße im Osten, durch die H.- H.- Meyer - Straße im Süden und durch den Neuen Hafen im Westen begrenzt. Die exakte Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das westliche Plangebiet ist durch die Lohmannstraße und das östliche Plangebiet durch die Barkhausenstraße, die über die Lloydstraße und den Zubringer Mitte mit BAB A 27 direkt verbunden ist, verkehrsgünstig voll erschlossen.

Das Bebauungsplangebiet westlich des neuen Hafens ist gänzlich unbebaut und bereits für eine neue Nutzung weitgehend vorbereitet. Im östlichen Plangebiet, am Neuen Hafen, hingegen ist noch zeitlich befristet der Sand- und Kiesbetrieb G. Grube ansässig. Weiter südlich sind Dienstleistungseinrichtungen, die Technologieparkeinrichtungen Time Port II und III sowie das Auswandererhaus und das ehemalige historische Seeamt angesiedelt.

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Wohnnutzung, Dienstleistungseinrichtungen und nicht störendem Gewerbe zu schaffen.

Der Flächennutzungsplan der Seestadt Bremerhaven von 2006 stellt die gesamte Plangebietsfläche als gemischte Baufläche dar.

Das Plangebiet hat eine Flächengröße von ca. 10,16 ha.

## 2. Städtebauliche Maßnahmen

Mit dem Bebauungsplan wird das städtebauliche Ziel verfolgt, stadthistorisch bedeutsame Hafensflächen und deren Randbereiche einer neuen, zukunftsorientierten Nutzung zuzuführen. Die Bereiche um den Alten und Neuen Hafen waren die Entwicklungsbereiche (Keimzelle) des heutigen Bremerhavens. Sie waren Ausgangspunkt für alle hafen- und schiffahrtsbezogenen Entwicklungen und bestimmten den Aufstieg Bremerhavens zur größten Seehafenstadt an der Nordseeküste. Die rasante Entwicklung im Schiffbau und im Seehandel führte zum Bau des Container-Terminals im Norden der Stadt und machten die Flächen am Alten und Neuen Hafen, die zu klein und somit nicht mehr zeitgemäß waren, überflüssig. Während die Flächen am Alten Hafen bereits vollständig neu belegt sind, ist eine solche Entwicklung am Neuen Hafen erst eingeleitet. Sowohl auf der West- als auch auf der Ostseite des Neuen Hafens stehen noch ausreichend Bebauungsflächen zur Verfügung.

### 2.1 Mischgebiete

Um das städtebauliche Ziel einer verträglichen Nutzung von Arbeiten und Wohnen an diesem bevorzugten innerstädtischen Standort zu ermöglichen, werden die unbebauten Flächen östlich und westlich des Neuen Hafens als Mischgebiete ausgewiesen.

In den Mischgebieten an der Ostseite des Neuen Hafens sind zur Wasserseite hin grundsätzlich Baulinien festgesetzt, um die gradlinige Hafenkaje durch die Gebäudeflucht der Hochbauten nachdrücklich zu betonen. Darüber hinaus wurden zur baukörperlichen Begrenzung von öffentlichen Wegeverbindungen und dem Lloydplatz weitere Baulinien festgesetzt. Die bereits errichteten Neubauten – Call - Center sowie Timeport II und III – haben sich diesem städtebaulichen Grundprinzip untergeordnet. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen sowohl in Baukörper- als auch in Flächenausweisungen bestimmt. Eine Unterschreitung der Abstandflächen gemäß BremLBO ist den Bereichen mit Baukörperausweisungen zulässig.

In den Mischgebieten ist sowohl die offene (o) als auch die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise (a) dürfen ausnahmsweise auch Baukörper mit einer Länge über 50 m errichtet werden. In der abweichenden Bauweise (a1) sind Gebäudelängen über 50 m in Ost-Westrichtung zulässig.

Als Grundflächenzahl ist der Höchstwert der BauNVO, GRZ 0,6, festgesetzt worden, womit die Dichte der künftigen Bebauung diesem zentralen, innerstädtischen Bereich Bremerhavens entsprochen wird.

Um eine harmonisch verträgliche Höhenentwicklung der Kajebebauung planerisch umzusetzen, ist eine Mindest- und maximale Gebäudehöhe festgesetzt worden. Die festgesetzten Höhen nehmen Bezug auf die östlich an das Plangebiet angrenzende innerstädtische Bebauung.

Parallel zur Kaje ist in einer Breite von 7,5 m die private Freiflächenutzung nur eingeschränkt möglich. Diese Flächen sind gemäß dem vom Büro Latz und Partner entwickeltem Freiraumkonzept begehbar und niveaugleich mit den Kajeflächen an-

zulegen. Ziel dieser Festsetzung ist es, diese Flächen bei touristischen Großveranstaltungen als Veranstaltungsorte einbeziehen zu können.

In dem Mischgebiet westlich des Neuen Hafens sind die Ausweisungen und Festsetzungen des südlich angrenzenden Bebauungsplanes „Neuer Hafen“ weitgehend übernommen worden, womit deutlich gemacht wird, dass die bereits realisierten Bauvorhaben nach Norden, bis hin zur Schleusenstraße, fortentwickelt werden sollen.

In den Mischgebieten sind Tiefgaragen grundsätzlich zulässig. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Flächen von Tiefgaragen nicht mit anzurechnen. Freistehende Rampenüberdachungen, Notausgänge und technische Einrichtungen zu den Tiefgaragen sind auf den unbebauten Grundstückflächen nicht zulässig, weil hierdurch optische Beeinträchtigungen zu erwarten sind, die sich in diesem zentralen innerstädtischen Bereich negativ auswirken würden.

Festsetzungen für die Beschränkung von Werbeanlagen haben das städtebauliche Ziel, stadtbildverunstaltende Auswüchse zu unterbinden.

Um das östlich des Neuen Hafens schon vorhandene moderne Stadtbild weiter zu entwickeln, sind auch für künftige Neubauten nur Flachdächer zulässig.

Im Bebauungsplangebiet ist die Eingrenzung der Grundstücke und der Stellplatzflächen grundsätzlich möglich. Zulässig sind Sitzstufenanlagen oder Buchenhecken in einer Höhe von maximal 1,20 m.

Für die Bauflächen östlich des Neuen Hafens sind zum Schutz vor Lärm Maßnahmen vorzusehen, die ein gesundes Wohnen und Arbeiten gewährleisten. Die getroffenen textlichen Festsetzungen basieren auf den Ergebnissen des für diesen Bebauungsplan erarbeiteten Lärmimmissionsgutachtens.

Nördlich der Sonnenstraße ist parallel zur Westseite der Barkhausenstraße ein 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt worden, um den Straßenverlauf optisch zu fassen und betonen.

## **2.2 Kerngebiete**

Die festgesetzte Kerngebietenutzung südlich der Querstraße / Ecke Barkhausenstraße mit einer GRZ 1,0 und einer abweichenden Bauweise wird der benachbarten vorhandenen geschäftlichen Nutzung an der Bürgermeister-Smidt-Straße gerecht. Mögliche Parkebenen in diesem Kerngebiet dienen der Stellplatzversorgung der umliegenden Nutzungen.

Um ein attraktives städtebauliches Straßenbild sich zu stellen, sind allerdings in einer Breite von 10 Meter an der Barkhausenstraße Parkebenen nicht zulässig. Die Festsetzung der Gebäudehöhen ist dem umliegenden Bestand angepasst.

Entlang der südlichen Baugrenze, ist parallel zur Schifferstraße ein 5 m breiter Pflanzstreifen mit einem Pflanzgebot für Bäume festgesetzt worden, um die ehemals vorhandene Bahntrasse zum Neuen/Alten Hafen optisch zu markieren.

## 2.3 Eingeschränkte Gewerbegebiete

Südlich der Schleusenstraße ist in einer Tiefe von 39 m ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) ausgewiesen. Um hier Nutzungskonflikte mit den nördlich angrenzenden Gewerbe- und Industrienutzungen zu vermeiden, ist das Wohnen in diesem Baugebiet grundsätzlich ausgeschlossen. In diesem GEE – Gebiet sind ausschließlich Büro- und Dienstleistungsnutzungen zulässig.

Als Grundflächenzahl ist der Höchstwert der BauNVO mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt worden, um die zulässigen Nutzungen in verdichteter Form zu ermöglichen und somit einen ausreichenden Lärmpuffer für die südlich angrenzenden Mischgebietsnutzungen zu schaffen.

Die festgesetzte Bauweise und die Höhenfestsetzungen entsprechen den Festsetzungen der südlich angrenzenden Mischgebietsausweisungen.

Alle sonstigen Festsetzungen, wie sie für die Mischgebiete in aller Ausführlichkeit beschrieben wurden, sind gleichermaßen für das eingeschränkte Gewerbegebiet festgesetzt worden, um im gesamten Bebauungsplangebiet eine harmonische bauliche Entwicklung zu erzielen.

## 2.4 Sondergebiet SO-Museum

Die Fläche des Deutschen Auswandererhauses ist entsprechend der ausgeübten Nutzung als SO-Gebiet Museum ausgewiesen. Das ehemalige Seeamtsgebäude ist in diese Sondergebietsausweisung einbezogen, da bereits gegenwärtig Teile dieses Gebäudes vom Auswandererhaus genutzt werden.

## 2.5 Verkehrsflächen

Das Bebauungsplangebiet ist durch vorhandene, ausgebaute Strassen erschlossen und kann über die Lloydstraße direkt von der BAB – A 27 erreicht werden. Die Verkehrserschließung der Flächen östlich des Neuen Hafens erfolgt über die Barkhausenstraße und die Columbusstraße. Die Flächen westlich des Neuen Hafens werden über die Schleusenstraße und die Lohmannstraße erschlossen.

Alle Kafenflächen sind mit einer Regelbreite von 12 m, als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, festgesetzt und sollen als Fußgängerbereiche ausgebaut werden. Ziel ist es, damit eine öffentliche, zusammenhängende Begehbarkeit unmittelbar am Wasser zu ermöglichen und um Veranstaltungen unterschiedlichster Art (Märkte, Basar - Maritim, Sail) durchführen zu können.

Anlieferungs- und Ladeverkehr soll allerdings auch über den Kafenbereich zugelassen werden.

Zwei festgesetzte Gehrechte zugunsten der Öffentlichkeit dienen der fußläufigen Ost-West-Verbindung zwischen der Kaje und der Columbusstraße.

## **2.6 Öffentliche Grünflächen**

Die bereits vorhandene, im östlichen Planbereich gelegene Grünanlage wird in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert. Der Pflanzstreifen zur Markierung der ehemaligen Bahntrasse wird auch durch diese Grünfläche weiter geführt.

## **3. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Das städtebauliche Planungskonzept sieht die Errichtung von Geschossbauten für Wohnungen, Büro- und Dienstleistungen vor. Aufgrund der Größe des Plangebietes ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in Teil II dieser Begründung in aller Ausführlichkeit dargelegt.

### **3.1 Gutachten**

#### **3.1.1 Bodengutachten**

Das Bebauungsplangebiet westlich des Neuen Hafens wurde gemeinsam mit den südlich angrenzenden Flächen des Bebauungsplanes Neuer Hafen saniert und baureif gemacht. Für die nördliche, zurzeit von der Firma Grube genutzte Fläche wurde im April 2008 ein Bodengutachten durch die Firma Umtec aus Bremen erstellt. Zusammenfassend wurden Mineralölkohlenwasserstoffe im Boden bis zu einer Tiefe von 2,60 m unter GOK festgestellt, die bei einer Neubebauung beseitigt werden müssen. Bei Nutzungsaufgabe der Firma Grube bzw. vor Umnutzung dieses Geländes werden auch hier noch vertiefende Untersuchungen notwendig sein.

#### **3.1.2 Lärmgutachten**

Für die unbebauten nördlichen Bereiche des Bebauungsplangebietes wurde durch die Firma ted GmbH, Bremerhaven, ein Lärmgutachten erstellt. Die Vorbelastung des Gebietes durch Verkehrs-, Hafen- und Industrielärm führte letztlich zu der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes, in dem nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sind.

## **4.0 Eingriffe in Natur und Landschaft**

Die Ausweisung von Baugebieten kann einen Eingriff in Natur und Landschaft ermöglichen, der nach § 1 a Baugesetzbuch in Verbindung mit § 8 und § 8 a Bundesnaturschutzgesetz sowie § 11 Bremisches Naturschutzgesetz durch geeignete Maßnahmen auszugleichen ist. Die Prüfung hinsichtlich der Größe des Eingriffs ist nachfolgend in dieser Begründung ausführlich vorgenommen worden.

Durch das Landschaftsprogramm vom 11.09.1991 ist eine landschaftsplanerische Vorgabe vorhanden, die das Plangebiet dem besiedelten Bereich zuordnet. Bei der Einbindung neuer gewerblich genutzter Bereiche sind u. a. entsprechende Pflanzungen, wie die Begrünung von Parkplätzen mit Bäumen und Fassaden- und Dachbegrünung an Gebäuden anzustreben.

## **4.1 Vorhandene Situationen**

Das gesamte Bebauungsplangebiet westlich des Neuen Hafens ist unbebaut und bereits baureif hergerichtet. Östlich des Neuen Hafens, zwischen Schleusenstraße und Querstraße, ist derzeit noch die Firma Grube (Sand- und Kieswerk) angesiedelt. Weiter nach Süden schließen sich unbebaute und bereits bebaute Grundstücke an. Die unbebauten Grundstücke werden derzeit überwiegend als Parkplätze genutzt. Für alle diese Flächen liegen noch keine Bodengutachten vor.

## **4.2 Merkmale der Planung**

Städtebauliches Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Umnutzung von brachgefallenen, hafenbezogenen Industrie- und Gewerbeflächen. Die bereits eingeleitete Entwicklung am Alten Hafen und im südlichen Bereich des Neuen Hafens soll durch diesen Bebauungsplan ihre städtebauliche Fortsetzung finden.

## **4.3 Eingriffe und Ausgleich**

Gemäß der Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen erfolgte die Überprüfung, Bewertung und Feststellung des Eingriffs.

Durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst, die nach § 1 a Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §§ 8 und 8 a Bundesnaturschutzgesetz sowie § 11 BremNatSchG durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen wären.

## **4.4 Maßnahmen**

- Erschließung und Wiederbelebung von brachgefallenen, ehemals gewerblich genutzten Hafentflächen
- Bau von Wohn-, Büro- und Dienstleistungseinrichtungen
- Errichtung von Wohnungsbauten mit direktem Weserblick
- Erweiterung der vorhandenen Marina auf der Westseite des Neuen Hafens

## **5.0 Nachrichtliche Eintragungen**

**5.1** Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfunde zu rechnen, bei Erdarbeiten ist eine Beteiligung des Landesarchäologen und der Denkmalschutzbehörden erforderlich.

**5.2** Im Plangebiet sind mehrere Gebäude mit Nebenanlagen als Baudenkmäler gekennzeichnet, die in die Baudenkmalliste des Landes Bremen aufgenommen worden sind. Veränderungen und Unterhaltungsarbeiten an diesen Gebäuden und Nebenanlagen bedürfen grundsätzlich die Zustimmung des Landesamtes für Denkmalschutz.

## **6.0 Hinweise**

In den Bebauungsplan ist ein Hinweis des Kampfmittelräumdienstes aufgenommen worden, wonach dieser vor Beginn von Bautätigkeiten zu benachrichtigen ist.

## **6.1 Bodenordnende Maßnahmen**

Im Bebauungsplangebiet sind keine bodenordnenden Maßnahmen zur Durchführung der Planung vorgesehen.

## **6.2 Kosten**

Die von der öffentlichen Hand zu tragenden Kosten sind von der Bremerhavener Entwicklungsgesellschaft Alter/Neuer Hafen (BEAN) zu finanzieren.

Aufgestellt: Bremerhaven, 24.09.2009  
Stadtplanungsamt – 61/3

## **Teil II: Umweltbericht**

### **1. Einführung**

Der gemäß § 2 Absatz 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB geforderte und in Verbindung mit der Anlage zum BauGB inhaltlich definierte Umweltbericht dokumentiert die grundsätzliche Verpflichtung jeder nach dem 20. Juli 2004 aufgestellten Bauleitplanung zu einer förmlichen Umweltprüfung. Damit soll den Belangen des Umweltschutzes entsprechend den gültigen EU-Richtlinien hinreichend Rechnung getragen werden.

Der Bebauungsplanentwurf ist aus dem Flächennutzungsplan 2006 der Seestadt Bremerhaven entwickelt worden.

Das gesamte Plangebiet ist als gemischte Baufläche darstellt. Geringfügige Abweichungen gibt es durch das festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet und durch die ausgewiesene Sondergebietsfläche Parkierungsanlage.

### **2. Überprüfung von anderweitigen Lösungsmöglichkeiten**

Planungsabsicht ist die Stärkung des Kernbereiches des Oberzentrums Bremerhavens. Die touristischen Attraktionen am Alten und Neuen Hafen sollen durch die bereits eingeleitete Entwicklung von hochwertigem Wohnen an der Weser und durch die Fortsetzung der Büro- und Dienstleistungseinrichtungen, ergänzt durch Wohnen, an der Ostseite des Neuen Hafens fortgeführt werden.

Alternativen hierzu gibt es nicht.

### **3. Ausgangssituation**

Das gesamte Bebauungsplangebiet westlich des Neuen Hafens ist unbebaut und bereits baureif hergerichtet. Östlich des Neuen Hafens, zwischen Schleusenstraße und Querstraße, ist derzeit noch die Firma Grube (Sand- und Kieswerk) angesiedelt. Weiter nach Süden schließen sich unbebaute und bereits bebaute Grundstücke an. Die unbebauten Grundstücke werden derzeit überwiegend als Parkplätze genutzt.

#### **3.1 Bebauung**

Im Bebauungsplan sind überwiegend Mischgebiete mit einer GRZ von 0,6/ 0,8 ausgewiesen.

Damit wird insgesamt eine Versiegelung von 80% ermöglicht und dauerhaft in Anspruch genommen.

#### **3.2 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausschließlich durch das bereits ausgebaute Straßennetz. Rund um den Neuen Hafen sind zweckbestimmte öffentliche begehbare Flächen in einer Breite von 12,00 m ausgewiesen.

## **4. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan**

Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet (§ 2 Absatz 4 Satz 1 BauGB). Die durchgeführte Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Absatz 4 Satz 3 BauGB).

### **4.1 Gutachten**

Bei der Umweltprüfung wurden folgende Unterlagen für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen mit herangezogen:

Bodengutachten auf der Ostseite des Neuen Hafens durch die Firma Umtec Bremen.

Schalltechnisches Gutachten für das gesamte Plangebiet durch die Firma Kiwitz, Bremerhaven.

### **4.2 Landschaftsprogramm Bremen**

Durch das Landschaftsprogramm vom 11.09.1991 ist eine landschaftsplanerische Vorgabe vorhanden, die das Plangebiet dem besiedelten Bereich zuordnet. Bei der Einbindung neuer gewerblich genutzter Bereiche sind u.a. entsprechende Pflanzungen sowie die Begrünung von Parkplätzen mit Bäumen und Fassaden- und Dachbegrünung anzustreben.

### **Eingriffsregelung**

Entsprechend der Eingriffsregelung nach § 1 a Baugesetzbuch in Verbindung mit §§ 18-21 Bundesnaturschutzgesetz sowie § 11 Bremisches Naturschutzgesetz sind Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichs ist die Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung im Land Bremen. Der Bebauungsplan eröffnet für die Bauflächen auf der Ostseite des Neuen Hafens Bebauungsoptionen, die erst umgesetzt werden können, wenn die derzeit ausgeübte gewerbliche Nutzung entfernt wird. Bei einem Rückbau dieser gewerblichen Nutzung ( Dekontamination der verunreinigten Böden ) ist künftig nur noch eine umweltverträglichere Nutzung zulässig. Auf der Westseite des Neuen Hafens ist die gewerbliche Nutzung bereits zurückgebaut und die Böden sind saniert worden. Darüber hinaus ist künftig eine geringere Versiegelung aller Grundstücksflächen von max. 80% zulässig, sodass Ausgleichsmaßnahmen hier nicht erforderlich werden.

## **5. Auswirkungen der Planung**

### **5.1 Auswirkungen auf den Menschen**

#### **5.1.1 Lärm**

Durch die geplanten Nutzungen dieses Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen Lärmimmissionen zu erwarten, die die bereits vorhandenen Lärmwerte übersteigen. Zu diesem Ergebnis kommt die TED GmbH, die ein schalltechnisches Gutachten erstellt hat.

#### **5.1.2 Erholung und Freizeit**

Die derzeitige öffentliche Zugänglichkeit der Kajebereiche rund um den Neuen Hafen wird durch den Bebauungsplan mit der Ausweisung von zweckbestimmten Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert.

Weitere Erholungs- und Freizeitbereiche außerhalb des Plangebietes, wie zum Beispiel der Weserdeich, werden durch diese Planung nicht berührt.

### **5.2 Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild**

Entsprechend den Festlegungen des Landschaftsprogramms vom 11.09.1991 liegt der Planbereich im bebauten Innenbereich der Stadt. Hochwertige Biotopstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die bisherige gewerbliche und industrielle Nutzung ermöglichte bisher eine 100%ige Überbauung der Grundstücke. Die Ausweisungen des vorliegenden Bebauungsplanes beschränken die Versiegelung der Grundstücke künftig auf maximal 80 %.

#### **5.2.1 Flora und Fauna**

Das Plangebiet ist durch menschliche Nutzung geprägt und weist daher eine geringe Artenvielfalt auf. Mit dem Vorkommen von gefährdeten oder geschützten Arten ist nicht zu rechnen.

Die vorhandenen Flächen im Plangebiet haben ihre Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna verloren. In den randständigen vorhandenen Gehölzbeständen auf der öffentlichen Grünfläche und den neu gepflanzten Baumbeständen im südlichen Bereich auf der Westseite des Neuen Hafens, ist mit dem Vorkommen vereinzelter anspruchsloser Vogelarten zu rechnen. Das gleiche gilt für andere betroffene Artengruppen. Vorhandene Baum- und Strauchbestände sind durch die bremische Baumschutzverordnung teilweise geschützt.

#### **5.2.2 Boden**

Durch die vorherige Gewerbe-, Industrie- und Hafennutzung können Bodenkontaminationen nicht ausgeschlossen werden.

Daher sind vor Bebauung Bodenuntersuchungen durchzuführen, um auf dieser Basis eventuelle Sanierungserfordernisse in Abhängigkeit der geplanten Bauvorhaben beurteilen zu können.

### **5.2.3 Wasser**

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird in Regenwasserkanälen abgeleitet und kann nicht direkt in den Boden und anschließend in das Grundwasser gelangen. Die Grundwasserspense ist dadurch erheblich reduziert.

Die Grundwasserneubildungsrate ist in diesem Bereich gering, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten sind.

### **5.2.4 Klima / Luft**

Durch die Lage des Plangebietes, unmittelbar hinter dem Weserdeich, sind keine Auswirkungen auf Klima und Luft zu erwarten. Südwestlich, außerhalb des Plangebietes, unmittelbar an der Weser befindet sich eine Schlepperanlegestation. Während der Liegezeiten werden die Schlepper von Land aus mit Energie versorgt, sodass Abgase nur während des An- und Ablegens erzeugt werden.

### **5.2.5 Landschaftsbild**

Eine negative Beeinträchtigung des Stadt-/und Landschaftsbildes findet nicht statt, da die Maßnahmen im engen Zusammenhang mit der Revitalisierung der brachgefallenen Hafenable sind und eine Fortsetzung der bereits am Alten und Neuen Hafen eingeleiteten Maßnahmen darstellen.

### **5.2.6 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Sämtliche Erd- und Bauarbeiten sind deshalb mit dem Landesarchäologen und der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

### **5.2.7 Wechselwirkungen**

Aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet, der Vorbelastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm und der bisherigen Gewerbenutzungen sind beachtenswerte Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern nicht zu erwarten.

Im Rahmen des Umwelt-Scopings wurden keine weiteren Umweltauswirkungen durch diese Planung von den zuständigen Fachbehörden und Trägern der Umweltbelange benannt.

### **5.3 Prognosen der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen weiterhin brachliegen und die vorhanden erheblichen Schadstoffeinträge im Boden könnten sich unkontrolliert ausbreiten.

Aufgrund der Vornutzung des Geländes ist das ökologische Entwicklungspotential der Fläche eher als gering einzustufen und somit ohne Bedeutung.

### **6.0 Vermeidung und Verminderung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen**

Die bisherige gewerbliche Nutzung mit seinen Auf- und Einbauten lassen keine schutzwürdigen Strukturen aus der Sicht von Natur und Landschaft im Plangebiet erkennen. Durch die geplanten künftigen Nutzungen wird der Versiegelungsgrad deutlich verringert. Möglichen Bodenverunreinigungen auf den Baugrundstücken sind vor Baubeginn zu überprüfen.

Die durch diesen Bebauungsplan ausgelösten Eingriffe sind für den Naturhaushalt von geringer bzw. ohne Bedeutung.

### **7.0 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2004 aufgestellt.

Mit diesem Bebauungsplan wird vorrangig das städtebauliche Ziel verfolgt, bisher gewerblich genutzte Hafенflächen für eine neue bauliche Entwicklung vorzubereiten. Die bereits eingeleitete Umstrukturierung im südlichen Planbereichsgebiet – Wohnen am Wasser, Büro- und Dienstleistungseinrichtungen - soll bis zu Schleusenstraße fortgesetzt werden.

Die bisher vorhandene öffentliche Zugänglichkeit der Kajenflächen rund um den Neuen Hafen ist planungsrechtlich gesichert worden, sodass auch künftig Hafenfeste etc. durchgeführt werden können.

Die bisherigen Gewerbe- und Industrienutzungen haben zu erheblichen Bodenverunreinigungen in der Vergangenheit geführt, die grundsätzlich überprüft werden müssen.

Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Als Ergebnis dieser Prüfung wurde festgestellt, dass durch den Bebauungsplan keine erheblichen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und keine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgelöst werden.

### **7.1 Merkmale der wichtigsten verwendeten technischen Verfahren**

Die Beurteilung der Schallimmissionen zum Bebauungsplanverfahren wurde von der Firma TED GmbH, Bremerhaven durchgeführt. Für die Ermittlung der Immissionen

aus dem Verkehrs- und Gewerbelärm wurden die TA Lärm, die DIN 18005 und 16./18. BIMSchV herangezogen.

Ein Gutachten über die Schadstoffuntersuchungen auf Teilflächen des Neuer Hafens wurde von der Firma UMTEC, Bremen, erarbeitet.

Grundlage für die Beurteilung der Erheblichkeit des Eingriffs auf Natur und Landschaft bildete die Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen aus dem Jahre 1998, in Verbindung mit der aktuellen Fortschreibung (SBUV 2004). Danach wurden die Natur- und Landschaftspotenziale für das Plangebiet erfasst und bewertet.

Aufgestellt: Bremerhaven, 24.09.2009  
Stadtplanungsamt – 61/3