

**Deputationsvorlage**  
**für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwick-**  
**lung, Energie und Landwirtschaft (S)**

**Bebauungsplan 2473**  
**für ein Gebiet im stadtbremischen Überseehafengebiet Bremerhaven zwischen Schleusen-**  
**straße, Lohmannstraße und dem Kaiserhafen I**  
**(Bearbeitungsstand: 29.04.2016)**

- **zweite öffentliche Auslegung**

**I. Sachdarstellung**

A) Problem

Ein Investor plant auf einer bereits gewerblich genutzten Fläche am südlichen Rand des stadtbremischen Überseehafengebiets, das zur Stadtgemeinde Bremen gehört, eine Neubebauung. In dem ca. 4.700 m<sup>2</sup> großen Plangebiet sollen hochwertige Büroflächen in Verbindung mit gewerblichen Nutzungseinheiten im Erdgeschoss in zwei neuen Baukörpern entstehen. Dafür sind bestehende Gewerbehallen zurückzubauen. Ein im Südwesten des Plangebietes bestehendes ortsbildprägendes Gebäude aus der Gründerzeit soll erhalten bleiben.

Die Planung sieht eine Bebauung mit – im Vergleich zur Bestandssituation – deutlich höheren Gebäuden von rd. 18 - 24 m Höhe vor. Aufgrund der exponierten Lage am südlichen Ende des stadtbremischen Überseehafengebietes im Übergang zum Neuen Hafen der Seestadt Bremerhaven ist zur weiteren Ausbildung der Stadtsilhouette ausnahmsweise ein Baukörper mit einer Höhe von bis zu 35 m denkbar, sofern dieses Gebäude seiner besonderen städtebaulichen Lage architektonisch gerecht wird. Dies könnte etwa über ein architektonisches Qualifizierungsverfahren, z.B. in Form eines Wettbewerbes, gesichert werden.

Für das Plangebiet besteht bislang kein Bebauungsplan. Die vorgesehene Bebauung kann aufgrund ihrer Höhe nicht nach § 34 BauGB errichtet werden.

B) Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Es handelt sich um einen Plan der Innenentwicklung.

C) Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a BauGB

Der Planentwurf (Bearbeitungsstand: 29.04.2016) und die Begründung sind nach der ersten öffentlichen Auslegung geändert bzw. ergänzt worden.

Die Änderungen / Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung nach der ersten öffentlichen Auslegung sind in dem beigefügten Entwurf des Berichtes der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft unter dem Gliederungspunkt A) 7. enthalten; hierauf wird verwiesen.

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2448 wird der beigefügte Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (Entwurf) um das Ergebnis der zweiten öffentlichen Auslegung ergänzt.

D) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Kosten für die Verlegung einer Straße, einschließlich der darin verlaufenden Leitungen, die gegebenenfalls erforderliche Umlegung sonstiger Anlagen und Kabelkanäle von Versorgungsträgern und / oder Kosten für eine dingliche Absicherung werden durch den Investor übernommen. Dies wurde im notariellen Kaufvertrag zwischen dem neuen Eigentümer und der bremenports GmbH & Co. KG gesichert.

Wegen einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass Bremen Kosten entstehen könnten. Die dafür erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

2. Genderprüfung

Die Büro- und Gewerbenutzungen richten sich gleichermaßen an Frauen und Männer. Durch das Vorhaben sind daher grundsätzlich keine geschlechterspezifischen Auswirkungen zu erwarten. Die Erhöhung der Arbeitsplatzdichte durch mehrere Bürogebäude führt zu einer Belebung des direkten Umfeldes und so auch zu einer Erhöhung der sozialen Kontrolle im öffentlichen Raum.

E) Abstimmungen

Der Planentwurf und die Begründung wurden nach der ersten öffentlichen Auslegung geändert bzw. ergänzt. Der geänderte Planentwurf und die geänderte Begründung werden im Rahmen der zweiten öffentlichen Auslegung erneut den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zugesandt.

Das Plangebiet ist keinem Stadtteilbeirat der Stadtgemeinde Bremen zugeordnet. Die Stadtgemeinde Bremerhaven wurde und wird im weiteren Verfahren beteiligt.

**II. Beschlussvorschlag**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Entwurf des Bebauungsplans für ein Gebiet im stadtbremi-

schen Überseehafengebiet Bremerhaven zwischen Schleusenstraße, Lohmannstraße und dem Kaiserhafen I (Bearbeitungsstand: 29.04.2016) einschließlich Begründung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen ist (zweite öffentliche Auslegung).

#### Anlagen

- Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (Entwurf)
- Anlage zum Bericht (Stellungnahmen) (Entwurf)
- Begründung zum Bebauungsplan 2473 (Bearbeitungsstand: 29.04.2016)
- Entwurf des Bebauungsplans 2473 (Bearbeitungsstand: 29.04.2016)

**Entwurf**  
**Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung,**  
**Energie und Landwirtschaft**

**zum Bebauungsplan 2473**

**für ein Gebiet im stadtbremischen Überseehafengebiet Bremerhaven zwischen Schleusenstraße, Lohmannstraße und dem Kaiserhafen I (Bearbeitungsstand: 29.04.2016)**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den Bebauungsplan 2473 (Bearbeitungsstand: 29.04.2016) und die entsprechende Begründung vor.

**A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 03.12.2015 beschlossen, dass für das Plangebiet ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss). Dieser Beschluss ist am 14.12.2015 öffentlich bekannt gemacht worden.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zum Bebauungsplanentwurf 2473 ist am 23.09.2015 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

Änderungen in den Planungszielen haben sich auf Grund der Einwohnerversammlung nicht ergeben. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine schriftlichen Stellungnahmen vorgebracht.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen des Planverfahrens ist vom 14. September 2015 - 28. September 2015 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

4. Gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind für den Bebauungsplan 2473 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 03.12.2015 beschlossen, den Entwurf zum Bebauungsplan 2473 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 04. Januar 2016 bis 04. Februar 2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegen. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung beim Magistrat der Stadt Bremerhaven -Stadtplanungsamt- und dem Hansestadt Bremischen Hafenamt Kenntnis zu nehmen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

5. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung

5.1 Die Architektenkammer Bremen hat mit Schreiben vom 03.02.2016 Folgendes mitgeteilt:

„Zu dem Bebauungsplan 2473 nehmen wir wie folgt Stellung:

Die vorgesehene Planung an diesem Standort lässt teilweise eine Bebauung die weit über die Hochhausgrenze hinausgeht zu. Aus unserer Sicht ist dies städtebaulich nicht passend. Die max. Ausnutzung des Grundstücks sollte sich an § 34 BauGB orientieren. Darüber hinausgehende Planungen sollten unbedingt ein großes Planungsgebiet umfassen. Außerdem sollte für dieses Vorhaben ein städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgelobt werden.

Insgesamt wird auch die unmittelbare Nachbarschaft zum vorhandenen schützenswerten zweigeschossigen Bestandsgebäude als problematisch angesehen.“

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

Die städtebauliche Konzeption für die Neubebauung wurde in einem städtebaulichen Entwurfsprozess anhand von Modellstudien von der Planungsverwaltung Bremen und den Architekten des Investors sowie unter Beteiligung des Stadtplanungsamtes Bremerhaven entwickelt. Dabei wurde in Modellen die Wirkung unterschiedlich großer Baukörper im städtebaulichen Kontext der Bebauung am Neuen Hafen untersucht. Nach abschließender Beratung in einem Gestaltungsgremium der Freien Hansestadt Bremen unter dem Vorsitz der Senatsbaudirektorin wurden die drei Baufelder sowie die differenzierten Höhen für die einzelnen Gebäude als städtebauliche Konzeption für eine Neubebauung des Plangebietes bestimmt. Die Umsetzung dieser städtebaulichen Konzeption wird planungsrechtlich mit dem Bebauungsplan 2473 gesichert.

Die festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich weitestgehend an den festgesetzten Höhen des südlich angrenzenden Bebauungsplans 426. Eine Bebauung, die diese Höhen überschreitet, ist nur ausnahmsweise im südwestlichen Baufeld möglich und abhängig von einer städtebaulichen Qualifizierung.

Die Erweiterung des Plangebietes ist nicht erforderlich. Für die südlich der Lohmannstraße liegenden Flächen wird die städtebauliche Entwicklung bereits durch den Bebauungsplan Nr. 426 der Stadt Bremerhaven aus dem Jahr 2010 geregelt. Für die nördlich des Plangebietes gelegenen Flächen ist ein Bebauungsplan derzeit planerisch nicht erforderlich. § 34 BauGB ist ausreichend, um die städtebauliche Entwicklung hier zu leiten. Für den Fall einer ausnahmsweisen Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe von 24 m im südöstlichen Baufeld wird vorausgesetzt, dass eine städtebauliche Verträglichkeit dieser Bebauung nachgewiesen wird. Hierfür ist ein Qualifizierungsverfahren notwendig, z.B. in Form eines Architektenwettbewerbes oder eines Gutachterverfahrens mit Architekten. Über den Genehmigungsvorbehalt durch die Baubehörde in Verbindung mit einem Wettbewerb / Gutachterverfahren können sowohl die städtebauliche Qualität des

Entwurfs als auch die Verträglichkeit des Hochhauses mit seiner baulichen Umgebung gesichert werden.

Das Bestandsgebäude an der Ecke Lohmannstraße/Schleusenstraße soll erhalten bleiben und wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert.

Im Rahmen der städtebaulichen Konzeption wurde das Gebäude berücksichtigt, in dem im Sinne einer offenen Blockrandbebauung das Gebäude freigestellt wurde. Die Neubauten halten ausreichend Abstand zu dem Gebäude. Das Gebäude kann jedoch nicht Maßstab für zukünftige Bebauung im Umfeld sein.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der Stellungnahme aus den vorgenannten Gründen nicht zu folgen.

## 5.2 Der NABU Bremerhaven-Wesermünde hat mit Schreiben vom 02.02.2016 Folgendes mitgeteilt:

„Hiermit gibt der NABU Bremerhaven-Wesermünde als "Naturschutzverein für Mensch und Natur " nachfolgende Stellungnahme ab:

Die geplante Bebauung lehnen wir aus städtebaulichen - und Artenschutzgründen ab. Das Gründerzeitgebäude mit den dahinter liegenden Schuppen bildet ein Ensemble und stellt so einen wesentlichen Beitrag zur historischen Hafenbebauung dar. Der geplante Bürokomplex von 35 m Höhe wäre hier ein städtebauliches Monstrum. Vielmehr sollte es eine architektonische Herausforderung sein, die alten Gebäude zu sanieren und einen Neubau in angemessenem Maße zu erstellen und in das alte Ensemble zu integrieren. Andere Städte haben das Potential alter Bausubstanz schon lange erkannt, nur Bremerhaven leider nicht: Das alte Backsteinkühlhaus, die Roggehallen, Gebäude der ehemaligen Schichauwerft sind in diesem Bereich schon vor Jahren unter Protest der Bremerhavener Bevölkerung abgerissen worden. Bremerhaven würde auch durch den Abriss der Gebäude ein Stück seiner Identität durch die neue austauschbare Würfelarchitektur verlieren. Das Gebäude des Restaurants Lloyds mit der Touristinformation gegenüber dem Klimahaus zeigt, dass man Neu und Alt gut' miteinander verbinden kann. Auch dieser alte Backsteinbau sollte vor Jahren abgerissen werden.

Die vorhandene Grünfläche sollte auf jeden Fall erhalten bleiben, da im gesamten Gebiet eklatanter Grünflächenmangel herrscht.

Aus Artenschutzgründen sollten gerade alte Gebäude mit ihrer vielfältigen Struktur erhalten bleiben, da sie Brut- und Lebensräume für Vögel (Mehlschwalben) und Fledermäuse (Breitflügelfledermaus vom NABU 2015 festgestellt) darstellen. Insekten über dem Grasdeich dienen hier mit als Nahrung.

Falls die Gebäude doch abgerissen werden, fordern wir eine rechtzeitige und sorgfältige Untersuchung des gesamten Gebäudekomplexes durch einen Fledermausexperten, wie z.B. von Herrn Lothar Bach und unserer NABU-Expertin Frau Bekil Nowotsch.

Fazit:

Erhalt des Gründerzeitgebäudekomplexes, da die Architektur nicht ersetzbar ist. Bebauung in gemäßigter Form daneben. Erhalt der Grünflächen, die eine Verbindung zu den alten Giebelschuppen bilden und die einen kleinen Beitrag zu dem Grünmangel in diesem Gebiet leisten.“

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

Das Gründerzeitgebäude an der Ecke Lohmannstraße/ Schleusenstraße soll erhalten bleiben. Für die dahinterliegenden Schuppen kann kein besonderer Erhaltungsbedarf erkannt werden. Ein Ensemble im Sinne des Denkmalschutzgesetzes liegt nicht vor. Die Schuppen sollen daher nicht erhalten werden.

Bei der genannten Grünfläche handelt es sich um eine Scherrasenfläche von etwa 5 m Breite und 40 m Länge. Auf dieser befinden sich kleinere Bäume ohne Höhlungen, die

aufgrund ihres geringen Stammumfangs nicht unter die Baumschutzsatzung fallen. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen in einem gewerblich genutzten Umfeld ist lediglich ein Vorkommen vereinzelter ubiquitärer Vogelarten zu erwarten. Ein Erhalt der Grünfläche ist vor diesem Hintergrund nicht erforderlich.

Da das Vorkommen von Fledermäusen in den Gebäudebeständen des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden kann, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass 3-4 Tage vor Abrissbeginn eines Gebäudes, eine Kontrolle auf mögliche Fledermausvorkommen durchzuführen ist und bei einem positiven Befund eine artenschutzrechtliche Befreiung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen ist, die vor Abrissbeginn vorliegen muss.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der Stellungnahme aus den vorgenannten Gründen nicht zu folgen.

- 5.3 Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 7. dieses Berichtes wird verwiesen.

Nach Klärung bestimmter Fragen haben die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die Planung keine Einwendungen.

## 6. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese Stellungnahme sowie die dazu abgegebenen Empfehlungen der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft sind in der Anlage zum Bericht der Deputation aufgeführt. Hierauf wird verwiesen.

## 7. Änderungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Behördenbeteiligung sind der Bebauungsplanentwurf und die Begründung überarbeitet und ergänzt worden.

### 7.1 Änderungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfes

Der Planentwurf ist insbesondere infolge von Hinweisen im Rahmen der Behördenbeteiligung wie folgt geändert bzw. angepasst worden:

- Änderung der textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit von Einzelhandel in „Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme von Betrieben des Versandhandels, sind unzulässig.“,
- Änderung und Ergänzung der Bemaßung zur Lage der öffentlichen Verkehrsfläche und des südöstlichen Baufeldes,
- Aufnahme eines Hinweises auf die Bestimmungen des § 34 Abs. 4 WaStrG in den Bebauungsplan,
- Anpassung des Hinweises auf artenschutzrechtliche Bestimmungen im Hinblick auf Fledermausvorkommen,
- Korrektur der nachrichtlichen Übernahme zur Lage der Schutzzone von 20 Metern ab der landseitigen Grenze der Hochwasserschutzanlage,
- Korrektur des Textes zur nachrichtlichen Übernahme in Bezug auf die Hochwasserschutzanlage entsprechend der jüngsten Gesetzesänderung,

- Streichung der nachrichtlichen Übernahme der Bestimmungen der §§ 14 und 15 LuftVG da diese nicht betroffen werden.

Der beigefügte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 29.04.2016) enthält die vorgenannten Ergänzungen und Änderungen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den vorgenannten Planänderungen bzw. -ergänzungen zuzustimmen.

## 7.2 Änderungen bzw. Ergänzungen der Begründung

Aufgrund der vorgenannten Planänderungen bzw. -ergänzungen und weiterer Hinweise im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde die Begründung entsprechend überarbeitet.

Außerdem wurden folgende Änderungen in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen:

- Aufnahme eines Hinweises, dass aus arbeitsschutzrechtlicher Sicht für Büroräume passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen werden (C.7.),
- Aufnahme eines Hinweises, dass auf Kabel in den angrenzenden Gehwegen außerhalb des Plangebiets sowie auf die Kabel, die in die auf dem Flurstück 82/20 befindliche Garagenstation verlaufende Kabel Rücksicht zu nehmen ist (C.6.),
- Ergänzung von Aussagen zur Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV (C.5.),
- Aufnahme eines Hinweises auf die Lage innerhalb des Achtungsabstandes für Störfallanlagen (CT, Gefahrstoffumschlag) (C.7.),
- Ergänzung der Begründung um eine Zusammenfassung des Ergebnisses der historischen Recherche im Hinblick auf mögliche Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen und Ergänzung eines Hinweises zu Bodenbewegungen für das Plangebiet (C.10.),
- Aufnahme eines Hinweises zur Beachtung der Übergaberegeln von Brücken- und Ingenieurbauwerken des ASV, Abt. 5 im Falle der Neuerstellung von Bauwerken oder der Betroffenheit angrenzender Bauwerke (C.4.).

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 29.04.2016) enthält die vorgenannten Ergänzungen und Änderungen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der geänderten bzw. ergänzten Begründung (Bearbeitungsstand: 29.04.2016) zuzustimmen.

## 8. Zweite öffentliche Auslegung

Durch diese nach der ersten öffentlichen Auslegung erfolgten Planänderungen ist eine zweite öffentliche Auslegung des Planentwurfes erforderlich.

(Der Bericht wird nach Abschluss der zweiten öffentlichen Auslegung fortgeführt).



# Begründung

zum Bebauungsplan 2473

für ein Gebiet im Stadtbremischen Überseehafengebiet Bremerhaven zwischen Schleusenstraße, Lohmannstraße und dem Kaiserhafen I

(Bearbeitungsstand: 29.04.2016)

## A. Plangebiet

Das Plangebiet ist rd. 4.700 m<sup>2</sup> groß und liegt am südlichen Rand des Stadtbremischen Überseehafengebietes in Bremerhaven. Es umfasst die Flurstücke Nr. 82/19, 82/20, 82/38, 82/41 sowie Teile des Flurstücks 82/42 (Gemarkung Überseehafen, Flur 25).

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch den Kaiserhafen I und das Flurstück 82/26,
- im Süden durch die Schleusenstraße,
- im Westen durch die Lohmannstraße,
- im Norden durch das Flurstück 82/22.

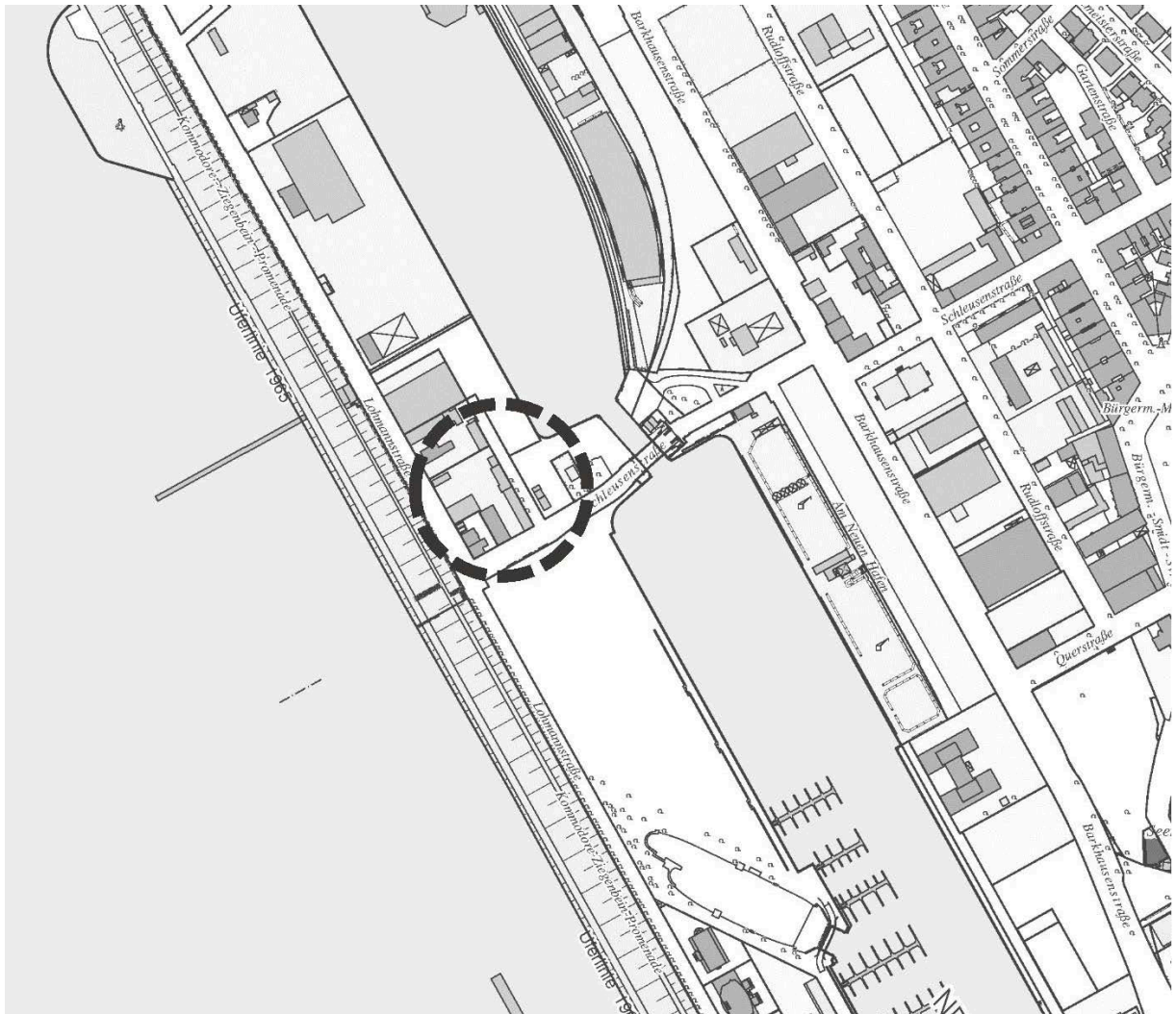


Abb. 1 Übersichtsplan Plangebiet B-Plan 2473 (Quelle: Geoinformation Bremen)

## **B. Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes**

### **1. Entwicklung und Zustand**

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ende des stadtbremischen Überseehafengebiets, nördlich an den Neuen Hafen der Stadt Bremerhaven angrenzend. Es ist durch kleingewerbliche, zum Teil hafenbezogene Nutzungen geprägt. Aufgrund der geringen Grundstückstiefen finden klassische Hafenaktivitäten im Sinne des Ladungsumschlags hier jedoch nicht statt. Für die Hafentwicklung ist das Plangebiet daher, insbesondere in Bezug auf die Kernsegmente des Hafenumschlags, von nachrangiger Bedeutung.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes steht ein zweigeschossiges Gebäude aus der Gründerzeit des beginnenden 20. Jahrhunderts. Im Übrigen ist das Plangebiet mit verschiedenen eingeschossigen Gewerbebauten, Hallen, Baracken und Garagen bebaut. Die Freiflächen sind, abgesehen von einem parallel zur Kajenstraße verlaufenden Grünstreifen, versiegelt und dienen als Lagerflächen, Stellplätze und Zufahrten. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Kajenanlage des Kaiserhafens I. Die dortige Kajenanlage wird noch zum Anlegen von Schiffen genutzt.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch Hafennutzungen und hafenbezogenes Gewerbe geprägt. Östlich des Plangebietes, jenseits des Hafenbeckens Kaiserhafen I, befinden sich Werftnutzungen mit Stahl- und Schiffbauaktivitäten. Südlich des Plangebietes, entlang des Neuen Hafens, hat in den vergangenen Jahren eine umfassende städtebauliche Entwicklung zum maritimen Tourismuszentrum, den sogenannten "Havenwelten", stattgefunden, die auch die Stadtsilhouette Bremerhavens verändert hat. Neuer dominierender Hochpunkt ist hier das Atlantic Hotel Sail City mit einer Höhe von 86 Metern (einschließlich Spitze 147 Meter) und 23 Etagen aus dem Jahr 2008. Eine weitere Landmarke ist der Alte Leuchtturm (Simon-Loschen-Turm) mit einer Höhe von rd. 40 m. Die weitere Bebauungsstruktur wird durch bis zu achtgeschossige Neubauten bestimmt.

### **2. Geltendes Planungsrecht**

Der Flächennutzungsplan der Stadtgemeinde Bremen stellt für das Plangebiet Sondergebiet Hafen dar. Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes auf weniger als 0,5 ha kann der Bebauungsplan aus dieser Darstellung entwickelt werden. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, die unterhalb der relevanten Flächengröße einer Darstellung im Flächennutzungsplan liegt, sowie aufgrund nicht zu erwartender Nutzungskonflikte zwischen dem Gewerbegebiet und der Hafennutzung wird außerdem von einer Anpassung oder auch Berichtigung des Flächennutzungsplans abgesehen.

Für das Plangebiet besteht bislang kein Planrecht. Bauvorhaben sind derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Südlich der Schleusenstraße liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 426 der Stadt Bremerhaven, der als Art der baulichen Nutzung Mischgebiete festsetzt.

### **3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans**

Durch die Lage zwischen klassischer Hafennutzung im Norden und den südlich angrenzenden Mischgebieten und Havenwelten bildet das Plangebiet einen städtebaulichen Übergang, dem die Planung durch eine adäquate Nutzungsstruktur sowie auch städtebauliche Gestaltung Rechnung tragen soll. Dabei sind die Leitlinien des Hafenkonzepts 2020/25 für Bremen/ Bremerhaven zu berücksichtigen. Dieses benennt für den südlichen Bereich des Überseehafens neue Perspektiven für alternative Nutzungsformen wie Tourismus und Dienstleistungen, um so das Gebiet enger mit den Havenwelten und der Bremerhavener Innenstadt zu verknüpfen (vgl. Hafenkonzept 2020/25 Bremen/Bremerhaven, S. 53-55).

Durch den Bau eines hafensorientierten Dienstleistungs- und Bürokomplexes im Plangebiet kann die Attraktivität des Seehafens Bremerhaven weiter erhöht werden, da Büroflächen mit Hafenbezug am Standort bislang kaum vorhanden sind. So sollen in dem Plangebiet an der Lohmannstraße/Schleusenstraße hochwertige Büroflächen in Verbindung mit gewerblichen Nutzungseinheiten im Erdgeschoss entstehen. Vorgesehen ist hierfür die Errichtung von zwei mehrgeschossigen Neubauten sowie die Erhaltung des ortsbildprägenden Gründerzeitgebäudes. Mit dem Abriss der alten Gewerbehallen und Baracken und den beiden Neubauten erfolgt im Plangebiet eine städtebauliche Aufwertung, die die positive städtebauliche Entwicklung der vergangenen Jahre am Neuen Hafen fortsetzen soll.

Die Konzeption für die Neubebauung wurde in einem städtebaulichen Entwurfsprozess anhand von Modellstudien von der Planungsverwaltung Bremen und den Architekten des Investors sowie unter Beteiligung des Stadtplanungsamtes Bremerhaven entwickelt. In den Modellen wurde die Wirkung unterschiedlich großer Baukörper im städtebaulichen Kontext der Bebauung am Neuen Hafen untersucht. Nach abschließender Beratung in einem Gestaltungsgremium der Freien Hansestadt Bremen unter dem Vorsitz der Senatsbaudirektorin wurden drei Baufelder sowie differenzierte Höhen für die einzelnen Gebäude als städtebauliche Konzeption für eine Neubebauung des Plangebietes bestimmt. Dabei sind die Baufelder für die beiden Neubauten mit ihrer schmalen Seite zur Weser ausgerichtet, so dass die Bebauungsstruktur durchlässig ist. Sie haben eine Breite von knapp 15 m bzw. 19 m. Die bestehenden Blickbeziehungen aus den Wohngebäuden der östlich verlaufenden Bürgermeister-Smidt-Straße auf die Weser können damit erhalten werden. Die Baufelder sind durch Baukörperfestsetzungen ebenso wie die Beschränkung der Gebäudehöhen in dem Bebauungsplan festgesetzt worden, so dass die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption planungsrechtlich mit dem Bebauungsplan 2473 gesichert wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplans kann im Verfahren nach § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) erfolgen. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben, da es sich um die Umnutzung einer bereits baulich in Anspruch genommenen Fläche im Innenbereich handelt und die zukünftige Bebauung auf einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> realisiert werden soll. Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) bzw. nach Landesgesetz unterliegen, begründet bzw. vorbereitet. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

## **C. Planinhalt**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Im Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, da dieses den bestehenden Nutzungen entspricht, wie auch dem Ziel ein Angebot für Büro- und Dienstleistungsflächen zu schaffen. Um an dieser besonderen städtebaulichen Lage nördlich des Neuen Hafens unerwünschten Entwicklungen vorzubeugen, sind einzelne Nutzungen eines Gewerbegebietes nur ausnahmsweise zulässig bzw. auch ganz ausgeschlossen. So sind Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie einem dort ansässigen Gewerbebetrieb zugeordnet und deutlich untergeordnet sind (Betriebstankstelle). Die Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund, dass zum einen in dem Plangebiet, in Ergänzung der Bebauung am Neuen Hafen, hochwertige Büronutzungen angesiedelt werden sollen und zum anderen, dass in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet in der Barkhausenstraße zwei Tankstellen bestehen.

Anlagen für sportliche Zwecke können ebenfalls nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie als Nutzung in die Baukörper integriert werden. Mit der Ausnahmeregelung soll verhindert werden, dass in dem relativ kleinen Gewerbegebiet Sportanlagen, die in der Regel über großflächige Plätze oder Hallen verfügen, errichtet werden. Solche Anlagen würden der Zielsetzung, Büro- und Dienstleistungsbetriebe anzusiedeln, entgegenstehen.

Vergnügungsstätten sind im Plangebiet unzulässig, da sie zu Trading-down-Effekten führen können, die sich nachteilig auf die angestrebte Entwicklung eines hochwertigen Büro- und Dienstleistungsstandortes sowie auch auf die Umgebung des Neuen Hafens auswirken können. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Plangebiet ist zulässig, da in weiten Teilen des stadtbremischen Überseehafengebiets Vergnügungsstätten nicht ausgeschlossen sind. Auch die Stadt Bremerhaven verfügt in der näheren Umgebung über Bereiche, in denen Vergnügungsstätten errichtet werden können, wie z.B. entlang der Bürgermeister-Smidt-Straße.

Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme von Betrieben des Versandhandels, sind unzulässig, da im Plangebiet hochwertige Büro- und Dienstleistungsflächen geschaffen werden sollen. Durch eine Einzelhandelsnutzung an diesem Standort würde außerdem eine zentrenschädigende Wirkung für die zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt und Hafenstraße der Stadt Bremerhaven erwartet.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Gebäudehöhe (GH) und in einem Baufeld zusätzlich durch die maximale Anzahl der zulässigen Vollgeschosse begrenzt.

Die GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche bebaut werden dürfen. Es wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt, mit der den Nutzern auch zukünftig die Möglichkeit einer für gewerbliche Zwecke erforderlichen Grundstücksüberbauung eingeräumt wird. Die GRZ 0,8 liegt innerhalb der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für Gewerbegebiete. Durch die textliche Festsetzung Nr. 3 wird ermöglicht, dass für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen einschließlich Lagerplätze die Grundflächenzahl bis zu 1,0 überschritten werden kann. Bereits heute ist das Plangebiet nahezu vollständig versiegelt, so dass durch diese Festsetzung keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Öffentlich nutzbare Freiräume, die durch die zukünftigen Nutzer aufgesucht werden können, sind in der direkten Umgebung des Plangebietes am Deich und am Neuen Hafen vorhanden.

Die Gebäudehöhen in den drei Baufeldern werden – entsprechend der städtebaulichen Konzeption – unterschiedlich festgesetzt. Die Gebäudehöhe im Baufeld des Bestandsgebäudes im Südwesten entspricht mit 15 m etwa der bestehenden Höhe. Diese soll auch zukünftig hierauf beschränkt bleiben. Im nördlichen Baufeld wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 18 m festgesetzt. Zusätzlich wird hier die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf vier Vollgeschosse beschränkt. Die Höhenentwicklung in diesem Baufeld nimmt somit ebenfalls Bezug auf die Gebäudehöhen der jüngeren Bebauung am Neuen Hafen (Ostseite), gleichzeitig wird durch die Begrenzung auf 18 m Gebäudehöhe auch ein Übergang zur niedrigeren Bebauung nördlich des Plangebietes geschaffen.

Im südöstlichen Baufeld wird eine Gebäudehöhe von 18 - 24 m festgesetzt. Dies bedeutet, dass hier ein Gebäude mit einer Mindesthöhe von 18 m und einer maximalen Höhe von 24 m zulässig ist. Damit soll gewährleistet werden, dass an dieser Stelle ein Gebäude entsteht, das baulich die jüngere Bebauung am Neuen Hafen fortsetzt und am Ende des Neuen Hafens einen Schlussspunkt setzt. Die Höhe von bis zu 24 m leitet sich aus der geplan-

ten und teilweise bereits errichteten Bebauung südlich des Plangebietes entlang der Lohmannstraße her.

Die textliche Festsetzung Nr. 5 setzt hierzu ergänzend fest, dass in diesem Baufeld ausnahmsweise auch eine maximale Gebäudehöhe von 35 m zugelassen werden kann. Mit einem bis zu 35 m hohen Gebäude besteht die Möglichkeit, an dieser prägnanten Stelle zwischen den touristisch geprägten Havenwelten im Süden und den Hafennutzungen im Norden eine neue Landmarke zu entwickeln, die Teil der Stadtsilhouette Bremerhavens wird. Eine bis zu 35 m hohe Bebauung soll allerdings nur zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass diese Bebauung städtebaulich verträglich ist. Hierfür ist ein Qualifizierungsverfahren notwendig, z.B. in Form eines Architektenwettbewerbes oder eines Gutachterverfahrens mit Architekten. Über den Genehmigungsvorbehalt durch die Baubehörde in Verbindung mit einem Wettbewerb / Gutachterverfahren können sowohl die städtebauliche Qualität des Entwurfs als auch die Verträglichkeit des Hochhauses mit seiner baulichen Umgebung gesichert werden.

Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Höhe der vor der jeweiligen Fassade liegenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze in der Mittelachse der jeweiligen Fassade.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten, Anlagen zur Wärmeabgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien ist um bis zu 1,5 m zulässig. Die Aufbauten und Anlagen müssen einen Abstand von 1,5 m zur Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses einhalten.

Die Volumenbegrenzung der Baukörper erfolgt über die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen sowie durch die Baukörperfestsetzungen mittels Baugrenzen. Eine Geschossflächenzahl (GFZ) und Baumassenzahl (BMZ) werden nicht festgesetzt. Rechnerisch wird in dem Gewerbegebiet die zulässige Obergrenze der BMZ gem. § 17 Abs. 1 BauNVO von 10,0 bei voller Ausnutzung der auch ausnahmsweise zulässigen Gebäudehöhen nicht überschritten. Die Obergrenze der GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete von 2,4 wird in Bezug auf die allgemein zulässigen Gebäudehöhen eingehalten. Mit der Errichtung eines ausnahmsweise zulässigen Gebäudes im südwestlichen Baufeld mit einer Höhe von 35 m würde allerdings die Obergrenze der zulässigen GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO von 2,4 um rd. 1.000 m<sup>2</sup> bzw. um rd. 0,23 überschritten werden. Diese Überschreitung wäre aufgrund der Zielsetzung einer höheren Nutzungs- und somit auch Arbeitsplatzdichte für Büro- und Dienstleistungsnutzungen und angesichts der benachbarten weitläufigen Freiflächen städtebaulich vertretbar. Die Ausbildung eines 35 m hohen Gebäudes wäre Ergebnis eines städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens. Das Gebäude könnte als neue Landmarke am Ende des Neuen Hafens den Übergang zum Überseehafen markieren.

### **3. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt, die sich aus der städtebaulichen Konzeption einer Bebauung mit drei Gebäuden ergeben. Somit entstehen drei Baufelder im Plangebiet. Im Norden und im Südosten des Plangebietes werden zwei Baufelder für die beiden neuen Baukörper festgesetzt.

Beim Baufeld im Südwesten handelt es sich um das bestehende Gebäude Schleusenstraße 1/ Lohmannstraße 1a. Dessen nördliche Baugrenze wird festgesetzt in Kenntnis der dortigen Grundstückssituation. Dem Gebäude fehlt gegenüber der Garagenstation auf dem Flurstück 82/20 der notwendige Abstand gemäß § 6 BremLBO. Die Garagenstation selbst löst keine Abstandsflächen aus und ist in den Abstandsflächen zulässig.

Die Umsetzung des mit einer Baugrenze festgesetzten Ziels der städtebaulichen Planung an dieser Stelle ist möglich. Im Falle eines Neubaus kann die überbaubare Grundstücksfläche bis zur Baugrenze eventuell nicht vollständig ausgenutzt werden, es sei denn es werden entsprechende Baulasten auf dem Flurstück 82/20 eingetragen. Eventuell erforderliche Maßnahmen zur Sicherung des Brandschutzes sind zu prüfen.

Ebenerdige Garagen sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig, da diese städtebaulich nicht erwünscht sind. Tiefgaragen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, da hierdurch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Die Tiefgaragen sind vollständig unterirdisch anzulegen. Ein Überschreiten der Oberkante der Tiefgarage gegenüber der angrenzenden Verkehrsfläche (Gehweg) ist unzulässig.

Da sich Teile der überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von weniger als 20 m zur landseitigen Grenze einer Hochwasserschutzanlage (Deich) befinden, wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung oder wesentliche Änderung von Anlagen jeder Art gemäß § 76 Abs. 2 Bremisches Wassergesetz einer Befreiung durch die obere Wasserbehörde bedürfen.

#### **4. Öffentliche Verkehrsflächen**

Die im Plangebiet vorhandene Straße dient der Erschließung der nordöstlich gelegenen Kaje und der rückwärtigen Erschließung einzelner nördlich gelegener Grundstücke. Die Straße liegt im Bereich des vorgesehenen südöstlichen Baukörpers und muss daher verlegt werden. Der neue Verlauf der Neuen Kajenstraße ist am östlichen Rand des Plangebietes vorgesehen. Die Breite der zu verlegenden Erschließungsstraße beträgt weiterhin 6,00 m.

Falls im Zuge der Baumaßnahme neue Bauwerke erstellt werden oder angrenzende betroffen sein sollten, sind die Begleitungs- und Übergaberegeln von Brücken- und Ingenieurbauwerken des ASV, Abt. 5, zu beachten. Das ASV ist rechtzeitig zu informieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Pflanzung von Bäumen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen die einschlägigen Normen und Richtlinien sowie das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen zu beachten sind.

#### **5. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Die Zufahrt zum Plangebiet kann sowohl über die Lohmannstraße und die Schleusenstraße als auch über die zu verlegende Neue Kajenstraße erfolgen.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Bremerhaven, Schleusenstraße“. Damit ist eine Anbindung an das Bremerhavener Stadtverkehrsliniennetz gegeben.

#### **6. Entwässerung, Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits bebaut und soll weiterhin an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen in der Schleusenstraße und in der Lohmannstraße angeschlossen werden. Es findet eine Entwässerung im Trennsystem statt. In der Schleusenstraße und in der Lohmannstraße befinden sich öffentliche Niederschlagswasserkanäle und eine öffentliche Schmutzwasserdruckentwässerung.

Eine Versickerung des Regenwassers ist aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers nicht möglich (vgl. auch Kapitel C 10 "Boden").

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich einzelne Anlagen und Kabelkanäle von diversen Versorgungsträgern. Diese dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zugänglich sein. Im Fall der Bebauung des südöstlichen Baufeldes ist eine Umlegung notwendig. Nach Auskunft des Umweltbetriebs Bremen sind im Plangebiet

außerdem zwei Druckstationen für die Schmutzwasserentwässerung vorhanden, die durch Hanse-Wasser Bremen GmbH betrieben werden. Im Rahmen der Ausführungsplanungen muss überprüft werden, ob diese bei einer Neuerstellung durch den Grundstückseigentümer nach dem Entwässerungsortsgesetz zu betreiben sind.

Auch der in der zu überbauenden Straße befindliche Niederschlagswasserkanal muss in die neu geplante Straße verlegt werden. Im Rahmen der noch zu erstellenden kanalbautechnischen Erschließungsvereinbarung mit dem Umweltbetrieb Bremen ist eine Sicherung der Finanzierung vorzunehmen. Die Kosten für die Planverdrängung der abwassertechnischen Anlagen sind durch den Verursacher der Maßnahme zu tragen.

In den angrenzenden Gehwegen außerhalb des Plangebietes verlaufen u. a. Kabel der bremenports GmbH & Co. KG. Sollten evtl. neue Auffahrten entstehen, ist im Baugeschehen auf diese Kabel Rücksicht zu nehmen. Auf dem Flurstück 82/20 befindet sich eine Garagenstation in die mehrere dieser Kabel (TK- und Signalkabel) verlaufen. Auf diese Kabel ist ebenfalls Rücksicht zu nehmen.

## **7. Immissionsschutz**

Die im Rahmen des benachbarten Bebauungsplans Nr. 426 „Barkhausenstraße / Neuer Hafen“ der Seestadt Bremerhaven erstellte Schallimmissionsprognose hat die Geräuschimmissionen durch das Gewerbe am Kaiserhafen I ermittelt/berechnet. Im Ergebnis gibt diese für das Plangebiet Immissionen durch das angrenzende Gewerbe tags von bis zu 65 dB(A) und nachts von bis zu 50 dB(A) an. Diese liegen innerhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Es werden daher weder Konfliktpotenziale mit den verbleibenden Hafennutzungen nördlich und östlich des Plangebietes noch mit dem südlich angrenzenden Mischgebiet erwartet. Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes wird die bestehende Nutzung gesichert und bildet eine Pufferzone zwischen dem Hafenbetrieb und dem Mischgebiet.

Es wird darauf hingewiesen, dass aus arbeitsschutzrechtlicher Sicht in Büroräumen ein maximaler Innenraumpegel von 55 dB(A) gefordert wird. Bei hohen Konzentrationserfordernissen sollte der Innenraumpegel sogar bei 35 bis 40 dB(A) liegen. Passive Schallschutzmaßnahmen und technische Be- und Entlüftung werden daher aufgrund der Immissionen durch Gewerbebetriebe, auch innerhalb des Plangebietes, für die Errichtung von Büroräumen empfohlen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Achtungsabstandes für Störfallanlagen (Gefahrstoffumschlag im Containerterminal).

## **8. Örtliche Bauvorschriften (nach § 85 BremLBO)**

Im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt, die dem Schutz des Stadtbildes dienen und sich auf die Installation von Werbeanlagen beziehen.

Aufgrund der Nähe zu touristischen Nutzungen und Wohnnutzungen am Neuen Hafen und der Zielsetzung zur Schaffung eines hochwertigen Büro- und Dienstleistungsstandortes ist eine stadträumlich verträgliche Regulierung von Werbeanlagen notwendig. Es wird daher festgesetzt, dass oberhalb einer Höhe von 15 m großflächige Werbeanlagen mit einer Fläche von mehr als 2 m<sup>2</sup> nicht zulässig sind, da sie damit eine Fernwirkung auslösen würden, die deutlich über das Plangebiet hinausgeht.

Außerdem wird festgesetzt, dass oberhalb der Gebäudekante Werbeanlagen unzulässig sind und sich freistehende Werbeanlagen der Bebauung unterordnen müssen. Beide Festsetzungen werden getroffen um die städtebauliche Wirkung von Werbeanlagen durch eine Unterordnung gegenüber den Gebäuden zu begrenzen um das städtebauliche Erscheinungsbild des Standortes und der benachbarten Bebauung am Neuen Hafen zu sichern.

Die Bestimmungen des § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) sind zu beachten (siehe nachrichtliche Übernahmen).

## 9. Klimaschutz

Um die Nutzung von Solarenergie zu begünstigen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die tragende Konstruktion der Dächer des Hauptgebäudes so auszubilden ist, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie möglich ist.

## 10. Boden

Gemäß den Aussagen des Geologischen Dienstes für Bremen stehen im Planbereich als jüngste geologische Schicht – unter etwaigen anthropogenen Auffüllungen – etwa 20 m mächtige Schluffe und Tone an (bindige holozäne Schichten), an deren Basis oder innerhalb der Schichten Torfe auftreten. Aufgrund dieser Weichschichten muss der Untergrund als „sehr stark setzungsempfindlich“ eingestuft werden. Mittels Sondierungen sollte vor einer Bebauung die wirkliche Mächtigkeit dieses Weichschichtenpaketes ermittelt werden, um auf die Konsequenzen für eine Bebauung zu schließen.

Unter den Weichschichten stehen Mittel- und Grobsande der Weichsel- und Saale-Kaltzeit an. Diese Wesersande bilden den oberen Grundwasserleiter. Ihre Basis wird in Tiefen ab 25 mNN (= tiefer als 29 m u. GOF) durch die Lauenburger Schichten gebildet. Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (2002) ergaben freie Grundwasserstände um  $\pm 0$  mNN. Das Grundwasser steht gespannt unter den genannten Weichschichten an. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist aus den beschriebenen hydrogeologischen Gründen nicht möglich.

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „betonangreifend“ einzustufen (pH: 6,5 – 7; Gesamteisen: 1-15 mg/l; Chloride: 3900-14000 mg/l („Brackwasser“)).

Die Anlage von geothermischen Installationen für die Gebäudebeheizung und -kühlung ist hydrogeologisch vor Ort möglich.

## 11. Kampfmittel und Altlasten

Die Polizei Bremen, Kampfmittelräumdienst, weist darauf hin, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht auszuschließen ist. Vor der Erschließung von Flächen bzw. vor Beginn von Baumaßnahmen muss daher eine Kampfmittelsuche in Zusammenarbeit mit der zuständigen Stelle durchgeführt werden, um ggf. eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Planzeichnung eingetragen.

Für das Plangebiet wurden eine historische Recherche und Bodenuntersuchungen durchgeführt. Auf den nicht bebauten Flächen folgt unter einer stellenweise vorhandenen Pflasterung eine künstliche Auffüllung aus kiesigen und schluffigen Sanden mit unterschiedlichen Anteilen an Bauschutt und Schlackeresten. Die Mächtigkeit der Auffüllung liegt zwischen 0,5 und 1,4 m. Unterhalb der Auffüllung folgen gewachsene bindige Sedimente (Klei).

Es haben sich keine Hinweise für eine Beeinträchtigung des Grundwassers ergeben.

Gegen eine Festsetzung als Gewerbegebiet bestehen keine Vorbehalte.

Die auf den Grundstücken vorhandene künstliche Auffüllung zeigte stellenweise Analysenwerte für einen oder mehrere Parameter im Bereich der Z 2- Werte nach LAGA. Im Fall von Bodenbewegungen ist daher zu berücksichtigen, dass eine Verwertung von Böden nur eingeschränkt möglich ist.



## 12. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Der Bebauungsplan enthält nachrichtliche Übernahmen, die sich auf weitere Rechtsvorschriften beziehen.

Die Bestimmungen des Artenschutzrechts bleiben von den Festsetzungen unberührt.

Die Errichtung oder wesentliche Änderung von Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter der landseitigen Grenze einer Hochwasserschutzanlage bedürfen gemäß § 76 Abs. 2 Bremisches Wassergesetz vom 12. April 2011 (Brem.GBl. S. 262-2180-a-1), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2015 (Brem.GBl. S. 622) einer Befreiung durch die obere Wasserbehörde. Die Lohmannstraße dient neben ihrer Eigenschaft als öffentliche Straße auch als Deichverteidigungsweg und ist somit Bestandteil der Hochwasserschutzanlage Lohmandeich.

Gemäß § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, dessen Wirkung beeinträchtigen, dessen Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Laut § 3 Abs. 1 Bremischen Hafengesetzes ist diese Bundesregelung auch im Hafengebiet anzuwenden. Aufgrund der Nähe der Bebauung zum Hafengebiet und zur Bundeswasserstraße Weser sind sowohl die Fassadengestaltung als auch die Beleuchtung und Werbeanlagen so zu gestalten, dass diese Anforderungen erfüllt werden. Dies ist durch entsprechende Bemessung der Lichtstärke und der Ausrichtung der Lichtabstrahlung zu gewährleisten. Dies gilt auch während der Bauzeit.

### D. Umweltbelange

Wie unter B 3 beschrieben liegen die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans als Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB vor. In einem solchen Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung von Umweltbelangen abgesehen werden. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Vor diesem Hintergrund wird auf die förmliche Umweltprüfung verzichtet. Gleichwohl werden die für das Vorhaben relevanten Umweltbelange ermittelt und bewertet.

Das Plangebiet ist bereits hafenwirtschaftlich genutzt worden und nahezu vollständig durch Pflasterungen versiegelt. Wenige kleinere Sträucher sind am westlichen Rand des Plangebiets sowie verstreut im weiteren Plangebiet vorhanden. Entlang der durch das Plangebiet verlaufenden Straße stehen einzelne Birken. Gewässer existieren im Plangebiet nicht.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1 a BauGB sowie die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen sind wie folgt betrachtet und bewertet worden:

#### (a) Artenschutzrechtliche Prüfung gem. Bundesnaturschutzgesetz

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob bei der Verwirklichung der Festsetzungen artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 BNatSchG verletzt werden können. Im Rahmen der Artenschutzprüfung relevant sind dabei die streng geschützten Arten von gemeinschaftlichem Interesse (Anhang IV FFH-Richtlinie) sowie die europäischen Vogelarten.

Aufgrund der bereits bestehenden intensiven gewerblichen Nutzung des Plangebietes mit einem hohen Versiegelungsgrad sowie aufgrund der angrenzenden Hafennutzungen ist mit dem Vorhandensein gefährdeter oder geschützter Tierarten nicht zu rechnen. In den sporadisch im Plangebiet vorkommenden Strauchpflanzungen sowie in dem jüngeren Baumbestand ist lediglich ein Vorkommen vereinzelter ubiquitärer Vogelarten zu erwarten. Ältere Baumbestände sowie Baumhöhlen, die Fledermäusen als Quartiere dienen können, bestehen im Plangebiet nicht. Um potenzielle Beeinträchtigungen für Brutvögel zu vermeiden, dürfen die Gehölze gemäß § 39 Absatz 5 BNatSchG nur außerhalb der Vegetationsperiode in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar gefällt werden. Da das Vorkommen von Fledermäusen in den Gebäudebeständen des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden kann, enthält der Bebauungsplan einen Hinweis, dass max. 3-4 Tage vor Abrissbeginn eines Gebäudes, eine Kontrolle auf mögliche Fledermausvorkommen durchzuführen ist. Bei einem positiven Befund ist eine artenschutzrechtliche Befreiung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen, die vor Abrissbeginn vorliegen muss.

(b) Weitere Umweltbelange

Die neuen Gebäude sollen auf einer Fläche errichtet werden, die bereits bebaut und nahezu vollständig versiegelt ist. Für die umliegenden Hafenflächen und gemischt genutzten Flächen ist durch das Bauvorhaben von keinen Beeinträchtigungen auszugehen. Der benachbarte Weserdeich als Erholungs- und Freizeitfläche wird durch die Planung nicht berührt.

Durch die geplante Bebauung wird bereits versiegelter Boden erneut in Anspruch genommen, abgesehen von einem etwa 5 m breiten und ca. 40 m langen Grünstreifen im östlichen Teil des Plangebietes. Einfluss auf die Bodenfunktionen wird hierdurch nicht erwartet.

Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Die Grundwasserneubildungsrate ist in diesem Bereich gering, so dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten sind.

Das Plangebiet befindet sich in einem Siedlungsbereich, der durch Hafen- und Gewerbenutzungen im Umfeld geprägt ist. Südlich liegen Flächen, für die eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe vorgesehen ist und die derzeit auf den unbebauten Flächen noch als Parkplatz genutzt werden. Westlich des Plangebietes liegt die Weser. Eine Beeinträchtigung kleinklimatischer Verhältnisse oder bioklimatischer Wirkungsräume ist durch die Neubebauung nicht zu erwarten.

Es befinden sich acht Bäume im östlichen Bereich des Geltungsbereichs. Da die Bäume Stammumfänge von weniger als 120 cm haben, fallen Sie nicht unter die Baumschutzverordnung des Landes Bremen. Hochwertige Biotopstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Landschafts- und Stadtbild wird durch die Weser und den Weserdeich, eine mehrgeschossige Bebauung im Süden des Plangebietes sowie durch nördlich angrenzende Gewerbehallen und Flachbauten geprägt. Das Erscheinungsbild des Plangebietes selbst wird derzeit durch ein Bürogebäude aus der Gründerzeit und ansonsten durch Hallen und Baracken sowie versiegelte Freiflächen bestimmt. Eine negative Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes durch die neue Bebauung findet nicht statt, da die Planung die Entwicklung im Süden am Neuen Hafen aufgreift und fortführt.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Sonstige Umweltbelange werden durch die Planung nicht berührt. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind nicht bekannt.

## **E. Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung**

### **1. Finanzielle Auswirkungen**

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten.

Die Kosten für die Verlegung der Straße, einschließlich der darin verlaufenden Leitungen, die gegebenenfalls erforderliche Umliegung sonstiger Anlagen und Kabelkanäle von Versorgungsträgern und / oder Kosten für eine dingliche Absicherung werden durch den Eigentümer der Baufläche übernommen. Dies wurde im notariellen Kaufvertrag zwischen dem neuen Eigentümer und der bremenports GmbH & Co. KG gesichert.

Wegen einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass Bremen Kosten entstehen könnten. Die dafür erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

### **2. Genderprüfung**

Die Büro- und Gewerbenutzungen richten sich gleichermaßen an Frauen und Männer. Durch das Vorhaben sind daher grundsätzlich keine geschlechterspezifischen Auswirkungen zu erwarten. Die Erhöhung der Arbeitsplatzdichte durch mehrere Bürogebäude führt zu einer Belegung des direkten Umfeldes und so auch zu einer Erhöhung der sozialen Kontrolle im öffentlichen Raum.

Für Entwurf und Aufstellung

Im Auftrag

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Bremen,

.....

Senatsrat



PLANZEICHNUNG



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE Gewerbegebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
- IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH 15,0 Maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt
- GH 18,0 - 24,0 Minimale und maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

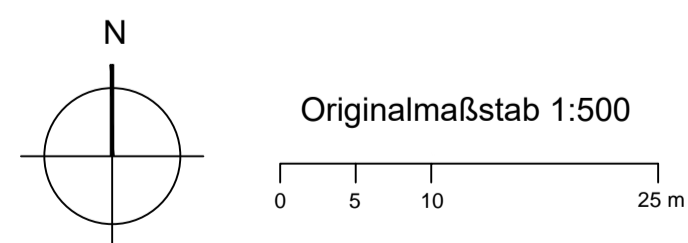
- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

20 m Schutzzone zur Hochwasserschutzanlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der amtlichen Liegenschaftskarte und weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Gebäude und städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen vollständig nach. (Stand von 11/2015) Sie hat eine für den Zweck der Planung hinreichende geometrische Genauigkeit.

Bremerhaven, den 26.11.2015  
gez. Kewes, Vermessungsdirektor  
Vermessungs- und Katasteramt Bremerhaven



Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung von GeoInformation Bremen vervielfältigt, digitalisiert, umgearbeitet, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden. (§ 14 des Vermessungs- und Katastergesetz vom 16.10.1990 – Brem. GBl. S. 313)  
© GeoBasis-DE/GeoInformation Bremen/

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Mit der Bekanntmachung dieses Planes treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne und ihrer Änderungen außer Kraft.
2. Im Gewerbegebiet sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. Vergnügungsstätten sind unzulässig. Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme von Betrieben des Versandhandels, sind unzulässig.
3. Für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen einschließlich Lagerplätze kann die Grundflächenzahl bis zu 1,0 überschritten werden.
4. Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Höhe der vor der jeweiligen Fassade liegenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Mittelachse der jeweiligen Fassade.
5. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 24,0 m im südöstlichen Baufeld durch Gebäude und Gebäudeteile auf bis zu 35,0 m über Bezugspunkt kann ausnahmsweise zugelassen werden.
6. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten, Anlagen zur Wärmegewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien ist um bis zu 1,5 m zulässig. Die Aufbauten und Anlagen müssen einen Abstand von 1,5 m zur Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses einhalten.
7. Ebenerdige Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig. Tiefgaragen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Tiefgaragen sind vollständig unterirdisch anzulegen.
8. Die tragende Konstruktion der Dächer des Hauptgebäudes ist so auszubilden, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie möglich ist.
9. Oberhalb der Gebäudekante sind Werbeanlagen unzulässig. Oberhalb einer Höhe von 15 m sind großflächige Werbeanlagen mit einer Fläche von mehr als 2 m<sup>2</sup> nicht zulässig. Freistehende Werbeanlagen müssen sich der Bebauung unterordnen. (nach § 85 BremLBO)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Die Bestimmungen des Artenschutzrechts bleiben von den Festsetzungen unberührt.

Die Errichtung oder wesentliche Änderung von Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter der landseitigen Grenze einer Hochwasserschutzanlage bedürfen gemäß § 76 Abs. 2 Bremisches Wassergesetz vom 12. April 2011 (Brem.GBl. S. 262-2180-a-1), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2015 (Brem.GBl. S. 622) einer Befreiung durch die obere Wasserbehörde.

HINWEISE

Im Planbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

Das Vorhandensein von Quartiersstandorten von Fledermäusen in den Bestandsbauten kann nicht ausgeschlossen werden. Eine Betroffenheit der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist möglich. Es ist daher erforderlich, dass 3-4 Tage vor Abrissbeginn eine Kontrolle auf mögliche Fledermausvorkommen innerhalb der genannten Gebäude stattfindet und bei einem positiven Befund eine artenschutzrechtliche Befreiung bei der zuständigen Naturschutzbehörde beantragt wird, die vor Abrissbeginn vorliegen muss.

Es gilt zurzeit: Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zur Verwechslung mit Schiffsfahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schiffsfahrtszeichen ist unzulässig. (§ 34 Abs. 4 WaStrG und § 3 Abs. 1 BremHafG i.V.m. § 34 Abs. 4 WaStrG)

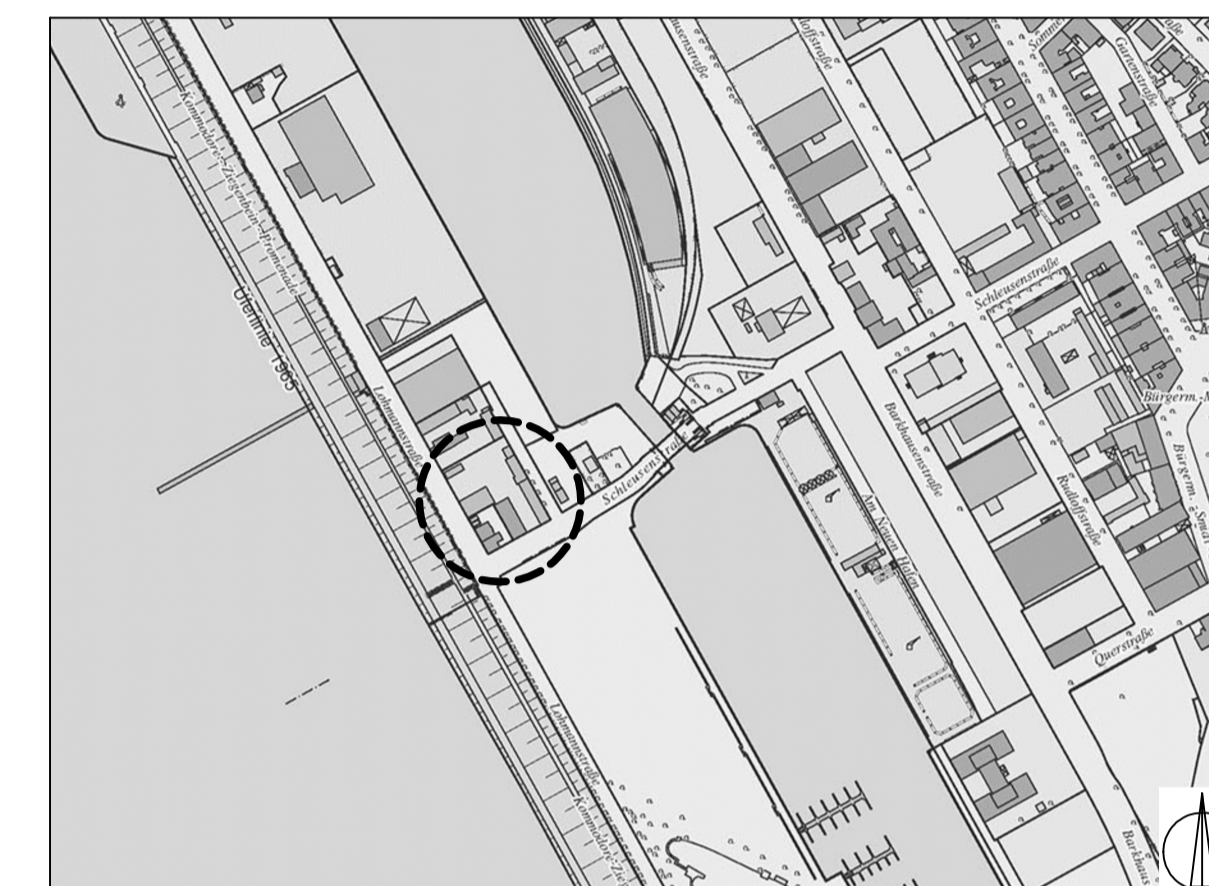
RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2014 (BGBl. I S. 954).
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Bremische Landesbauordnung (BremLBO)

Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde)

Bebauungsplan 2473

für ein Gebiet im stadtbremischen Überseehafengebiet Bremerhaven zwischen Schleusenstraße, Lohmannstraße und dem Kaiserhafen I  
(Bearbeitungsstand: 29.04.2016)



Übersichtsplan

Für Entwurf und Aufstellung  
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
  
Bremen, den .....  
  
Im Auftrag .....  
Senatsrat

Dieser Plan hat beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
Im Auftrag .....

Dieser Plan hat im Hansestadt Bremischen Hafenamts -Bezirk Bremerhaven- vom ..... bis ..... ausgelegen.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
Im Auftrag .....

Dieser Plan hat beim Magistrat der Stadt Bremerhaven vom ..... bis ..... ausgelegen.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
Im Auftrag .....

Beschlossen in der Sitzung des Senats am .....  
 Senator

Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am .....  
 Direktor bei der Bremischen Bürgerschaft

Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom ....., Seite .....

Planung: Kotte  
Bearbeitet: Thies (BPW baumgart+partner)  
06-11-2015 (T&B/Ä.A.)  
29.04.2016 (Ä.n.ö.A.)  
Verfahren: Holstein

Bebauungsplan  
2473