

Seestadt Bremerhaven

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 428 "Wilhelm-Kaisen-Platz"

Vorhabenträger: Ten Brinke Projektentwicklung GmbH
Dinxperloer Straße 8 – 20

46399 Bocholt

Begründung

10. Februar 2011



NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73



Teil I der Begründung: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung	1
1. Ziel und Anlass der Planaufstellung	1
2. Beschreibung des Vorhabens	2
3. Beschreibung des Plangebietes	2
4. Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzung	2
5. Erschließung des Plangebietes	3
6. Planungsrechtliche Situation	3
7. Auswirkungen der Planung	4
7.1 Raum- und Stadtverträglichkeit	4
7.1.1 Raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit	5
7.1.2 Festplatznutzung	6
7.1.3 Immissionsschutzrechtliche Belange	7
7.1.4 Verkehrliche Belange	7
7.1.5 Belange der Oberflächenentwässerung	9
7.1.6 Baugrunduntersuchung/ Altlasten	9
7.2 Umweltprüfung	11
8. Beabsichtigte Festsetzungen	12
9. Nachrichtliche Übernahmen	13
10. Verfahrenshinweise	14



Teil II: Umweltbericht	15
1. Ausgangssituation	15
2. Alternativenprüfung	15
3. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	16
3.1 Ziele des Biotopschutzes	16
3.2 Ziele des Artenschutzes	16
3.3 Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen	17
4. Auswirkungen des Vorhabens	21
4.1 Auswirkungen auf den Menschen	22
4.2 Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild	23
4.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Status-Quo-Prognose)	27
5. Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	27
6. Zusätzliche Angaben	31
6.1 Merkmale der wichtigsten verwendeten technischen Verfahren	31
6.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	32
6.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	32
Teil III:	15
1. Darstellung des Verfahrens	33
2. Bewertung der Belange und Abwägung	33
3. Sonstige Hinweise	33
Anlagen:	
1. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 (1) UVPG	
2. Vorhaben- und Erschließungsplan:	
- Lageplan	
- Projektbeschreibung	
3. Bestandsplan: Biotoptypen und Nutzungen	

Teil I der Begründung: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1. Ziel und Anlass der Planaufstellung

Das Plangebiet umfasst die nordwestliche Ecke des Wilhelm-Kaisen-Platzes im Stadtteil Lehe, Ortsteil Klushof. Mit der Aufstellung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 428 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Bau- und Gartenfachmarktes geschaffen werden. Für das Vorhaben liegt ein Betreiberkonzept vor, an dem sich die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes orientieren. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Bau-, Hobby- und Gartenfachmarkt mit branchenüblichem Haupt- und Nebensortiment mit einer maximalen Verkaufsfläche von 10.000 qm und ein Backshop/ Stehcafé mit einer maximalen Grundfläche von 150 qm im Zulässigkeitskatalog aufgeführt. Das Plangebiet wird räumlich gegliedert. Die erforderlichen Stellplätze sollen im nördlichen Teil des Plangebietes – parallel zur Melchior-Schwoon-Straße - errichtet werden. Daran soll sich südlich der geplante Gebäudekörper anschließen. Am südlichen Rand des Plangebietes ist die Anlieferung vorgesehen, die über die Melchior-Schwoon-Straße rückwärtig über den Wilhelm-Kaisen-Platz abgewickelt werden soll. Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Parkplatzfläche genutzt. Sie dient darüber hinaus als Festplatz für Jahrmärkte, den Freimarkt, Zirkusveranstaltungen, Konzerte usw..

Eine Eignung der im nordwestlichen Teil des Wilhelm-Kaisen-Platzes gelegenen Flächen für die Errichtung eines Bau- und Gartenfachmarktes ist dabei grundsätzlich gegeben. Das Planvorhaben fügt sich in die umgebenden Strukturen ein. Die Umgebung ist geprägt durch großflächige Flächennutzungen, wie die befestigte Mehrzweckfläche, die Stadthalle, die Eishalle und eine Grünfläche (Phillips-Field). Westlich des Plangebietes liegt als weitere Grünfläche der Saarpark, der die Freiraumverbindung zur Geeste mit dem Ziel der Öffnung der hier anschließenden Uferbereiche für die Allgemeinheit herstellt.

Zu den westlichen Wohnnutzungen ist durch die unmittelbar angrenzenden Grünflächen eine deutliche Zäsur und ein größerer Abstand vorhanden. Die Erreichbarkeit über die angrenzenden, leistungsfähigen Straßen von den Wohnstandorten innerhalb des Stadtgebietes ist gut. Das Plangebiet ist insgesamt aufgrund seiner guten Erreichbarkeit, den großflächigen Strukturen in der Umgebung und den größeren Abständen zu sensiblen Wohnnutzungen für eine Einzelhandelsnutzung besonders geeignet.

Die Planung wurde hinsichtlich ihrer städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit untersucht (Dr. Lademann & Partner: Der Wilhelm-Kaisen-Platz in Bremerhaven-Lehe als Standort für einen Bau- und Gartenmarkt; Hamburg, 1. Oktober 2010). Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass sich das Ansiedlungsvorhaben verträglich in die bestehende Einzelhandelsstruktur einfügt. Außerdem wurden ein Lärmgutachten und eine Baugrunduntersuchung in die Planunterlagen eingearbeitet. Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 428 wird der Flächennutzungsplan geändert. Im Rahmen der 8. Flächennutzungsplanänderung wird anstelle der bisherigen Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche ein Sondergebiet „Fachmarkt“ dargestellt.

Derzeit steht für Jahrmärkte, Zirkus, Konzerte etc. auf dem Wilhelm-Kaisen-Platz eine Fläche von insgesamt 26.000 qm zur Verfügung, davon werden ca. 6.000 qm zur Unterbringung von Wohnwagen und Transportgeräten genutzt. Die Realisierung der Planung zieht daher eine Neuordnung der derzeitigen Nutzungen für den Wilhelm-Kaisen-Platz nach sich. Es ist vorgesehen, den Festplatz in die Nord-Ost-Ecke des Wilhelm-Kaisen-Platzes zu verschieben. Der Festplatz würde dadurch auf ca. 12.400 qm verkleinert. Zur Unterbringung von Wohnwagen und Transportgeräten soll eine weitere Fläche im Bereich der bisherigen Eislaufhalle hergerichtet werden. Die Eislaufhalle wird derzeit weiter südlich neu errichtet. Die „alte“ Eishalle soll nach Fertigstellung abgerissen werden.

2. Beschreibung des Vorhabens

Der Vorhabenträger, die Ten Brinke Projektentwicklung GmbH beabsichtigt, nordwestlich der Stadthalle bzw. östlich der Werftstraße einen modernen Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter zu errichten. Die Verkaufsfläche soll inklusive der Außenflächen ca. 10.000 qm betragen. Insgesamt umfasst die geplante Stellplatzanlage ca. 240 Parkplätze, die durch Bäume und Grünstreifen aufgelockert werden. Die Hauptzufahrt erfolgt über die Melchior-Schwoon-Straße, eine zusätzliche Zu- und Abfahrt wird über die Werftstraße ermöglicht. Die Anlieferung erfolgt von der Melchior-Schwoon-Straße rückwärtig über den Wilhelm-Kaisen-Platz.

Derzeit liegt für das Plangebiet kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Stadt hat sich daher entschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB aufzustellen. Im Plangebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan regelt über das derzeit geplante Vorhaben hinaus die im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Damit ist bei Änderung des Durchführungsvertrages oder bei einem Wechsel des Vorhabenträgers nicht automatisch eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

3. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Lehe, Ortsteil Klushof, im Bereich des Wilhelm-Kaisen-Platzes. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen aus den Flurstücken 11/37, 11/38 und 11/55 der Flur 14, Gemarkung Lehe. Das Plangebiet wird im Westen durch die Werftstraße und im Norden durch die Melchior-Schwoon-Straße begrenzt. Südlich des Plangebietes schließt die Eishalle, südöstlich die Stadthalle an. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,1 ha.

Der genaue Geltungsbereich und die Lage innerhalb des Stadtgebietes ergeben sich aus der Planzeichnung und dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung.

4. Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet ist relativ eben und liegt in etwa auf dem gleichen Höhenniveau der angrenzenden Flächen. Das Plangebiet wird derzeit als Freifläche/Festplatz für verschiedene Veran-

staltungen und als Parkplatz genutzt. Zu den Veranstaltungen zählen beispielsweise Zirkusvorstellungen oder der Freimarkt. Die Flächen sind zum Teil mit einer Schwarzdecke, zum Teil mit einer Pflasterdecke oder Schotter befestigt. Am nördlichen Rand befindet sich ein Gehölzstreifen mit z. T. gealtertem Baumbestand. Dieser stellt eine Eingrünung mit älteren Linden (Stammdurchmesser in 1 m Höhe bis zu 60 cm), Bergahorn, Spitzahorn, Birken, Robinie, Hasel, Feldahorn, Kirschpflaume (HSE) dar. Der Bestand ist dicht gewachsen und bildet eine wirksame optische Abschirmung zur Melchior-Schwoon-Straße hin. Die Anpflanzung wird durch zwei Zufahrten unterbrochen. Am südwestlichen Rand befindet sich ein Siedlungsgehölz mit überwiegend heimischen Gehölzen (vgl. Wertermittlung Büro Hoppe, Juni 2009).

Nördlich des Plangebietes bzw. nördlich der Melchior-Schwoon-Straße liegt eine Grünfläche (Phillips-Field) für die ein rechtskräftiger Bebauungsplan der Stadt Bremerhaven vorliegt, der die Realisierung von großflächigen Einzelhandelsnutzungen zulässt, westlich der Werftstraße sind Grünflächen vorhanden. Weiter westlich befinden sich Mischnutzungen im Bereich der Thomer Straße/ Auestraße. Nordwestlich des Geltungsbereiches liegt die Integrierte Stadtteilschule Lehe (ISL).

Südlich grenzt die Eishalle, südöstlich die Stadthalle an. Die Eishalle soll jedoch abgerissen werden und weiter südlich neu errichtet werden. Östlich des Plangebietes setzen sich die befestigten Freiflächen fort. Sie werden u.a. als Parkplatz für Stadthallenbesucher genutzt.

5. Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet ist über die Werftstraße und die Melchior-Schwoon-Straße erschlossen. Die Anbindung der nördlich befindlichen Stellplatzflächen erfolgt sowohl von Westen über die Werftstraße als auch von Norden über die Melchior-Schwoon-Straße. Die Andienung des Baumarktes ist von der Melchior-Schwoon-Straße rückwärtig über den Wilhelm-Kaisen-Platz vorgesehen. Die Melchior-Schwoon-Straße führt in östlicher Richtung zur Stresemannstraße (Landesstraße L 135). Über die Stresemannstraße ist das Plangebiet auf kurzem Wege an das überörtliche Straßennetz und dessen Verknüpfung mit dem Zubringer Zentrum (B 212) angeschlossen.

Fußläufig ist das Plangebiet ebenfalls über die Werftstraße und die Melchior-Schwoon-Straße erreichbar. Zu den westlich befindlichen Wohngebieten besteht aber auch eine Erreichbarkeit über den westlich gelegenen Grünzug und von den nördlichen Wohngebieten über die verlängerte Neulandstraße.

Zum öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) besteht eine Anbindung über die Haltestelle Ernst-Reuter-Platz, die von den Linien 501, 502, 503, 507, 508 und 509 sowie über die Haltestelle Stadthalle, die von Linien 503 und 507 bedient wird. Die Entfernung beträgt jeweils ca. 200 m. Damit bestehen Verbindungen zur Innenstadt und nach Schifffdorf und Langen.

6. Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 27.06.2006 der Seestadt Bremerhaven als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Ein-

richtungen“ dargestellt. Außerdem wird für das Plangebiet und die nördlich angrenzenden Flächen ein Grabungsschutzbereich nachrichtlich dargestellt. Auch für die nördlich, östlich und südlich angrenzenden Flächen werden Gemeinbedarfsflächen dargestellt. Westlich grenzt die Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ an.

Der Bebauungsplan Nr. 428 ist damit aus den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entwickelbar. Der Flächennutzungsplan wird daher parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes entsprechend geändert. Im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ein Sondergebiet „Fachmarkt“ dargestellt.

Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Grabungsschutzbereich/ Nachrichtliche Übernahme

Das Grabungsschutzgebiet GS 22 (Bereich südlich der Hinrich-Schmalfeldstr. und der Schlachthofstr., westlich auf der Strasse „Auf dem Reuterham in Bremerhaven-Lehe) erfasst u.a. den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Nach § 17 des Denkmalschutzgesetzes DSchG9 ist das bezeichnete Grabungsschutzgebiet von sehr großer siedlungsgeschichtlicher Bedeutung und daher Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.

Im Grabungsschutzgebiet bedürfen alle Arbeiten, die Fundschichten gefährden können, insbesondere Aushub von Mieten, Eingrabungen für Zäune, Pflanzlöcher und Fundamente sowie Stubbenroden, Sandabbau oder Planierungen der Genehmigung nach § 17 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Das gleiche gilt für das Pflügen in einer Pflanztiefe, die durch Tieferpflügen zur Vermehrung der Ackerkrume gegenüber der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung vorhandenen Ackerkrume führt.

Sonstiges

Das Ortsgesetz über die Gestaltung der Stellplätze für Kfz in der Stadt Bremerhaven und die Baumschutzverordnung für das Land Bremen werden in die Planung eingestellt.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Raum- und Stadtverträglichkeit

Das Planvorhaben fügt sich in die umgebenden Strukturen ein. Die Umgebung ist geprägt durch großflächige Flächennutzungen, wie die befestigte Mehrzweckfläche, die Stadthalle, die Eishalle und die Grünfläche. Zu den westlichen Wohnnutzungen ist durch die unmittelbar angrenzenden Grünflächen eine deutliche Zäsur und ein größerer Abstand vorhanden. Eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit wurde über ein Schallgutachten nachgewiesen. Die Erreichbarkeit über die angrenzenden, leistungsfähigen Straßen von den Wohnstandorten innerhalb des Stadtgebietes ist gut. Das Plangebiet ist insgesamt aufgrund seiner guten Erreichbarkeit, den großflächigen Strukturen in der Umgebung und den größeren Abständen zu sensiblen Wohnnutzungen für eine Einzelhandelsnutzung besonders geeignet.

7.1.1 Raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit

Grundsätzlich ist das geplante Vorhaben in einem Oberzentrum zentralörtlich richtig zugeordnet. Die Planung wurde hinsichtlich ihrer städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit untersucht (Dr. Lademann & Partner: Der Wilhelm-Kaisen-Platz in Bremerhaven-Lehe als Standort für einen Bau- und Gartenmarkt; Hamburg, 1. Oktober 2010). In der Untersuchung wurden die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsstandorte ermittelt und bewertet. Es wurden sowohl die Auswirkungen durch das Hauptsortiment Bau- und Gartenbedarf als auch durch die Randsortimente untersucht.

Die Gutachter haben ihrer Beurteilung eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 9.780 qm zugrunde gelegt. Davon wurden 4.900 qm VK für ein do-it-yourself-Angebot, 3.830 m VK für den Gartenbedarf, 450 qm VK für Elektro/ Leuchten, 500 qm VK für Hausrat und 100 qm VK für Fahrradbedarf berücksichtigt. Außerdem wurde ein Backshop mit 120 qm VK betrachtet.

Für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Bremerhaven sind die Gutachter davon ausgegangen, dass sich die negative Entwicklung nicht entsprechend der langfristigen durchschnittlichen Verlustrate, sondern annähernd ähnlich dem Niveau der letzten Jahre fortsetzen wird. Dementsprechend wird für das Jahr 2012 mit einer Bevölkerungszahl von 112.800 Einwohnern gerechnet (Ende 2009: 114.400 EW). Bremerhaven verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 88,3. Sie liegt damit unterhalb der Vergleichswerte der umliegenden Landkreise Cuxhaven (98,9) und Wesermarsch (95,6). Seit 2003 hat sich die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer Bremerhavens kontinuierlich verringert. Die Erhebungen des Gutachters haben ergeben, dass der Einzelhandel im Bau- und Gartenmarktsegment (ohne Randsortimente) über eine Verkaufsfläche von rd. 50.200 qm verfügt. Davon entfallen auf den Stadtteil Bremerhaven Lehe etwa 9.800 qm VK, das übrige Bremerhavener Stadtgebiet rd. 28.900 qm VK und auf das restliche Einzugsgebiet etwa 11.500 qm VK. Aus den Verkaufsflächen und den zu erwartenden Flächenproduktivitäten haben die Gutachter einen sortimentspezifischen Umsatz im Einzugsgebiet von 73,5 Mio. Euro errechnet.

Bezüglich der Randsortimente haben die Gutachter festgestellt, dass ein signifikantes Angebot nur in der Bremerhavener Innenstadt sowie am Fachmarktstandort Schiffdorf-Spaden vorgehalten wird. Die Gutachter gehen davon aus, dass das Einzugsgebiet des geplanten Bau- und Gartenfachmarktes neben der Stadt Bremerhaven auch die Nachbargemeinden Schiffdorf und Loxstedt umfassen wird. Zusätzlich wird ein Teilgebiet der Stadt Langen angesprochen, was durch eine erhöhte Potenzialreserve von rd. 10 % des Nachfragepotenzials berücksichtigt wird.

Die Gutachter gehen davon aus, dass im Bau- und Gartensegment das geplante Vorhaben eine Umverteilungsquote von rd. 7 % im gesamten Einzugsgebiet erreichen wird. Die höchsten Umverteilungswirkungen werden in Lehe mit rd. 8,3 % erwartet. Für das Randsortiment Hausrat wird eine Umsatzumverteilungsquote von rd. 5 %, davon maximal rd. 7,8 % im Standortbereich übriges Bremerhaven. Für das Segment Lampen/ Leuchten, Weiße Ware wird eine durchschnittliche Umsatzumverteilungsquote von rd. 6 %, für den Fahrradbedarf rd. 2 % errechnet. Die durch das Planvorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungen erwarten die Gutachter damit deutlich unter 10 %. Bei diesen Umverteilungsquoten sind vorhabeninduzierte Schließungen von ansonsten marktfähigen Betrieben auszuschließen und damit mehr als unwesentliche Auswirkungen nicht zu erwarten. Eine Beeinträchtigung zentraler Versor-

gungsbereich im Sinne einer Zentrenschädigung werden in allen relevanten Sortimentsbereichen nicht erwartet.

Die Gutachter sind insgesamt zu dem Ergebnis gekommen, dass das geplante Vorhaben nicht gegen das Beeinträchtigungsverbot verstößt und dem raumordnerischen Kongruenzgebot entspricht. Zudem ist eine Integration des Vorhabenstandortes aus Gutachtersicht gewährleistet. Die Gutachter gehen davon aus, dass sich ein verträgliches Verkehrsaufkommen einstellen wird.

Die Gutachter empfehlen die folgenden Verkaufsflächen festzusetzen: Bau- und Gartenmarkt mit insgesamt max. 10.000 qm Verkaufsfläche, darin enthalten Teilflächen für Do-It-yourself 5.000 qm, Gartenbedarf 4.000 qm, Elektro/ Leuchten 500 qm, Hausrat 550 qm, Fahrradbedarf 200 qm und ein Backshop mit 150 qm. Eine Addition von Teilflächen mit einer Gesamtfläche von über 10.000 qm sollte vermieden werden.

Die gutachterlichen Empfehlungen werden insoweit umgesetzt, als dass die Verkaufsfläche des Bau- und Gartenfachmarktes auf 10.000 qm VK begrenzt wird. Außerdem werden Randsortimente auf 11% der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch auf 550 qm VK je einzeltem Randsortiment festgesetzt. Zudem wird der Backshop auf eine Grundfläche von 150 qm begrenzt.

7.1.2 Festplatznutzung

Derzeit steht für Jahrmärkte, Zirkus, Konzerte etc. auf dem Wilhelm-Kaisen-Platz eine Fläche von insgesamt 26.000 qm zur Verfügung, davon werden ca. 6.000 qm zur Unterbringung von Wohnwagen und Transportgeräten genutzt. Die Realisierung der Planung zieht daher eine Neuordnung der derzeitigen Nutzungen für den Wilhelm-Kaisen-Platz nach sich. Es ist vorgesehen, den Festplatz in die Nord-Ost-Ecke des Wilhelm-Kaisen-Platzes zu verschieben. Der Festplatz würde dadurch auf ca. 12.400 qm verkleinert. Zur Unterbringung von Wohnwagen und Transportgeräten soll eine weitere Fläche im Bereich der bisherigen Eislaufhalle hergerichtet werden. Die Eislaufhalle wird derzeit weiter südlich neu errichtet. Die „alte“ Eishalle soll nach Fertigstellung abgerissen werden. Mit der Errichtung des Baumarktes wird der verfügbare Festplatz um 40% seiner bisherigen Fläche verkleinert.

Die Stadt Bremerhaven erkennt grundsätzlich ein öffentliches Interesse, eine attraktive Fläche für Volksfeste, Zirkusveranstaltungen etc. vorzuhalten. Alternativ ist daher ein neuer Festplatz an der Geeste überprüft worden. Da diese Fläche aber weder befestigt, noch mit der für Jahrmärkte erforderlichen Infrastruktur ausgestattet ist, entstehen gegenüber der Herrichtung des Standortes im nordöstlichen Teil des Wilhelm-Kaisen-Platzes Mehrkosten in einer Höhe von 2,1 Mio. Euro. Da diese Kosten jedoch weder aus dem Verkaufserlös des für den Baumarkt vorgesehenen Grundstücks, noch aus dem Haushalt finanziert werden können, kann diese Alternative nicht weiter verfolgt werden.

Bei ihrer Gesamtabwägung und der Einstellung aller bekannter öffentlicher und privater Belange kommt die Stadt Bremerhaven insgesamt zu dem Ergebnis, der Errichtung des Baumarktes zur Verbesserung der Versorgung in diesem Marktsegment den Vorrang vor einem Erhalt der Festplatzfläche in vollem Flächenumfang einzuräumen. Dabei wird berücksichtigt, dass nach wie vor Festplatzflächen zur Verfügung stehen, wenn auch in reduziertem Umfang, so dass die Durchführung von Jahrmärkten, Zirkusveranstaltungen, Konzerten etc. nach wie vor möglich bleibt.

7.1.3 Immissionsschutzrechtliche Belange

Die Gewerbelärmbelastungen, zu denen auch die Stellplatzverkehre zu rechnen sind, wurden gutachterlich untersucht (Graner + Partner Ingenieure: Schalltechnisches Gutachten: Obi, Neubau, Bremerhaven, 20.09.2010) und aktualisiert (Graner + Partner Ingenieure: Schalltechnisches Gutachten: Untersuchung der Geräuschimmissionen im Zusammenhang mit dem Neubau eines OBI am Wilhelm-Kaisen-Platz in Bremerhaven, Bremerhaven, 03.02.2011). Den Gutachten liegt das Planvorhaben zugrunde. In der aktualisierten Fassung des Gutachtens wurde die veränderte Anlieferung über die Melchior-Schwoon-Straße statt über die Werftstraße berücksichtigt und der Bereich Thomer Straße/ Auestraße als Allgemeines Wohngebiet statt als Mischgebiet eingestuft.

Es wurde gutachterlich überprüft, ob unter Berücksichtigung der zu erwartenden Kfz-Frequentierungen und dem zu erwartenden Anlieferverkehr, die Anforderungen an den Schallschutz gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz erfüllt werden. Als nächstgelegene schutzwürdige Nutzung wurde ein Wohnhaus westlich des Plangebietes im Bereich Thomer Straße/ Auestraße berücksichtigt. Der Bereich ist als Allgemeines Wohngebiet einzustufen.

Zur Berechnung der Geräuschemissionen des Parkplatzes wurde die Parkplatzlärmstudie herangezogen. Die Berechnung der Straßenverkehrslärmimmissionen erfolgte nach den Richtlinien für Lärmschutz an Straßen. Die Berechnung wurde für die freie Schallausbreitung durchgeführt. Bei der Berechnung der Schallemissionen wurden die Verkehrsstärken berücksichtigt, wobei für den Entladevorgang für ca. 40 Lkw bzw. Lieferwagen eine Gesamtladezeit von $t = 600$ Minuten berücksichtigt wurde. Eine Nachtanlieferung ist nicht vorgesehen. Hinsichtlich der Anzahl der Lkw-Fahrten hat der Gutachter eine worst-case Betrachtung durchgeführt, d.h. es wurden die maximal an einem Tag zu erwartenden Fahrten aller Anlieferungen berücksichtigt. Die Anzahl der Fahrten berücksichtigt dabei neben Lkw auch Kleintransporter.

Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass durch die Planung in der Nachbarschaft keine unzulässigen Lärmimmissionen hervorgerufen werden. Der Immissionsrichtwert beträgt für ein Allgemeines Wohngebiet 55 dB(A) zur Tagzeit, der Spitzenpegel 85 dB(A). Die Schallgutachter haben für den Immissionsort im Bereich Thomer Straße/ Auestraße Beurteilungspegel von 42,2 dB(A) tags und einen Spitzenpegel von 44,5 dB(A) ermittelt. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz gemäß TA Lärm aufgrund der großen Abstände zu den nächsten schutzwürdigen Nutzungen deutlich erfüllt werden.

Die Betrachtung der Vorbelastung kann entfallen, wenn die Schallimmissionen die Richtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschreiten. Das ist hier der Fall.

Insgesamt sind Konflikte aus immissionsschutzrechtlicher Sicht aufgrund der räumlichen Nähe zwischen geplantem Baumarkt und den Wohnnutzungen sowie der Schule nicht erkennbar. Über textliche Festsetzung wird eine Anlieferung zur Nachtzeit (22:00 – 6:00 Uhr) ausgeschlossen.

7.1.4 Verkehrliche Belange

Die Erschließung des geplanten Baumarktes erfolgt von der Stresemannstraße aus im wesentlichen über die Melchior-Schwoon-Straße. Die Zufahrt zu den Stellplatzflächen soll direkt östlich des Geltungsbereiches liegen. Über die Zufahrt werden sowohl der Geltungsbereich

als auch der verbleibende Wilhelm-Kaisen-Platz direkt von der Melchior-Schwoon-Straße erschlossen. Um die Anbindung sicherzustellen, wird dem Vorhabenträger ein Überwegungsrecht eingeräumt.

Im Plangebiet sollen ca. 240 Stellplätze geschaffen werden. Sie sollen im wesentlichen über die Melchior-Schwoon-Straße über die östlich des Geltungsbereiches gelegene Zufahrt erschlossen werden. Eine Zufahrt mit untergeordnetem Charakter wird von der Werfstraße aus vorgesehen. Von hier soll ggf. auch eine Feuerwehzufahrt eingerichtet werden. Auch die Anlieferung erfolgt von der Melchior-Schwoon-Straße rückwärtig über den Wilhelm-Kaisen-Platz. Zur Absicherung dieser Erschließung wird entlang der Melchior-Schwoon-Straße am nördlichen Rand des Planungsgebietes ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Eine Stellplatzbegrünung wird im Planteil nicht explizit festgesetzt. Die Begrünung ergibt sich aus der Vorhabenplanung unmittelbar und ist damit sichergestellt. Die Anforderungen ergeben sich aus den Vorgaben des KFZ-Stellplatzgesetzes.

Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer Lage. Innerstädtische Lagen sind als Siedlungskonzentrationen und Konzentrationen zentraler Funktionen (materielle und soziale Versorgung, Dienstleistung, Arbeitsstätten usw.) i.d.R. von höheren Verkehrsbelastungen gekennzeichnet. So auch das Plangebiet und die umgebenden Bereiche. Mit der Realisierung des Baumarktes sind Verkehrserzeugungen zu erwarten, die im Rahmen der Verträglichkeit in Anbetracht der innerstädtischen Lage liegen.

Auch im Rahmen des Gutachtens zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Ansiedlungsvorhabens wurde die Verkehrssituation betrachtet. Die Gutachter schätzen dabei den Anteil der Autokunden auf rd. 95%. Sie rechnen mit stündlich 90 – 100 Autokunden in Spitzenzeiten mit durchschnittlich 170 - 180 Kunden. Bei einer mittleren Verweildauer von 35 Minuten ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 55 – 60 Stellplätzen, in Spitzenzeiten von 100 – 110. Die Gutachter haben empfohlen, aus absatzwirtschaftlichen Gesichtspunkten die Stellplatzzahl zu verdoppeln. Im Plangebiet werden ca. 240 Stellplätze geschaffen.

Die Gutachter haben beim zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch das Vorhaben wirkungsmindernd berücksichtigt, dass große Anteile des Versorgungseinkaufs mit ohnehin durchgeführten Fahrten gekoppelt werden und dass das Plangebiet unmittelbar an der Hauptdurchgangsstraße Stresemannstraße liegt. Diese ist als Nord-Süd-Achse innerhalb von Bremerhaven auf größere Verkehrsmengen ausgelegt. Die Gutachter kommen zu dem Schluss, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht ins Gewicht fallen dürfte. Sie kommen zu dem Ergebnis dass sich zwar ein erhöhtes, aber insgesamt verträgliches Verkehrsaufkommen einstellen wird. Dadurch würde der innerörtliche Erschließungsverkehr nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt.

Nordwestlich des Plangebietes liegt die Integrierte Stadtteilschule Lehe. Die Schule ist von den zusätzlichen Verkehren aufgrund ihrer westlich und damit von den Verkehrsströmungen abgewandten Lage geringer berührt. Für die Schüler bestehen im Bereich der Knotenpunkte Melchior-Schwoon-Straße/Hafenstraße, Melchior-Schwoon-Straße/Werfstraße und Melchior-Schwoon-Straße/Stresemannstraße Lichtsignalanlagen, die einen sicheren Übergang für die aus südlicher Richtung kommenden Schüler gewährleisten.

7.1.5 Belange der Oberflächenentwässerung

Die Entwässerung des Wilhelm-Kaisen-Platzes erfolgt derzeit über ein Mischwasserkanalsystem. Langfristig soll ein getrenntes Kanalsystem für Schmutz- und Oberflächenwasser errichtet werden. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser kann in das bestehende System eingeleitet werden.

7.1.6 Baugrunduntersuchung/ Altlasten

Es liegt eine gutachterliche Stellungnahme zu den gründungstechnisch erforderlichen Maßnahmen vor.¹ Die Gutachter haben ausgeführt, dass auf dem Baugrundstück eine anthropogene Auffüllung bis ca. 1,0/3,2 m unter GOK angetroffen wurde. Sie setzt sich im Bereich der Parkplatzfläche inhomogen aus Schotter, Bauschutt, Sand und örtlich mit geringen Anteilen an Schlacke (Stärke ca. 0,25 m bis ca. 3,2 m), darunter aus einem inhomogenen Gemisch aus mineralischem Boden (Sand und Schluff) mit unterschiedlichen Anteilen an Bauschutt und Schotter, zum Teil schwach humos bis humos zusammen. Im Bereich der Grünflächen steht oberflächennah aufgefüllter humoser Oberboden (Mutterboden) bzw. humoser, sandiger Schluff an. Im Bereich der Parkplatzfläche ist die Auffüllung bis ca. 0,7/ 1,0 m unter GOK dicht bis sehr dicht gelagert. Unterhalb der aufgefüllten Böden wurden bis zu einer Tiefe von ca. 7,5/ 12,8 m unter GOK Ablagerungen des brackisch-limnischen Milieus erbohrt. Eine Flächengründung kann aufgrund der unterschiedlichen Mächtigkeiten und stark setzungsempfindlichen Böden nicht erfolgen, so dass eine Tiefgründung über Pfähle (z.B. Bohrpfähle) erforderlich wird.

Um die Schutzwirkung der bindigen Deckschichten für das Grundwasser nicht zu vermindern, sind gemäß den Vorgaben der Bodenschutz- und Altlastenbehörde der Stadt Bremerhaven im Bereich der Altlastenflächen Bohrungen bis zum Grundwasserleiter mit Tonsperren zu versehen und Tiefgründungen im Verdrängungsverfahren auszuführen. Die Gründung des geplanten Baumarktes erfolgt auf CMS-Säulen (Controlled Modulus Columns). Diese Säulen werden als drehendes Vollverdrängungssystem unter großem Drehmoment und hoher Aktivierungsenergie erschütterungsfrei eingebaut. Die geplante Tiefgründung erfüllt somit die Forderungen der Bodenschutz- und Altlastenbehörde der Stadt Bremerhaven.

Die Bohrlöcher, die im Zuge der bei den Baugrunderkundungen durchgeführten Rammkernsondierbohrungen mit einem Durchmesser von 36 mm entstanden sind, verschließen sich aufgrund der anstehenden fließfähigen bindigen Böden (Klei) nach dem Ziehen des Bohrgestänges wieder von selbst. Eine Minimierung der Schutzwirkung der vorhandenen bindigen Deckschichten durch die durchgeführten Baugrunderkundungen kann somit ausgeschlossen werden.

Gemäß den Ergebnissen der chemischen Untersuchungen sind die oberflächennah anstehenden aufgefüllten Böden aufgrund erhöhter PAK sowie Benzo(a)pyren-Gehalte in die Kategorie bis zu Z 2 der LAGA-Richtlinie einzustufen. Im Bereich der Bohrung BS 12 (orientierende Altlastenuntersuchung im August 2006 durch das Büro Dr. Pirwitz, Bremen) wurde in einer

¹ Dr. F. Krause: Gutachterliche Stellungnahme: Neubau eines Fachmarktzentrum (OBI-Baumarkt) Wilhelm-Kaisen-Platz Bremerhaven; Zusammenfassung der gründungstechnisch erforderlichen Maßnahmen; Münster 16.09.2010 und Dr. F. Krause: Gutachterliche Stellungnahme: Neubau eines Fachmarktzentrum (OBI-Baumarkt) Wilhelm-Kaisen-Platz Bremerhaven – Auswirkungen der Bohrungen auf das Grundwasser -

Tiefe von ca. 1,2 m bis 1,5 m unter GOK ebenfalls eine sehr hohe Belastung an PAK festgestellt (2.306 mg/kg). Die im Zuge der Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmassen aus den aufgefüllten Bodenzonen sind vom natürlichen Boden zu trennen und einer entsprechenden Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen. Der übrige erdgebundene und verbleibende, teilweise belastete Boden kann überwiegend bzw. mit geringfügigen Ausnahmen unbedenklich im Untergrund verbleiben. Ein Aushub ist nicht erforderlich. Es wird empfohlen, vor Abfuhr des Materials zur Klärung des Verwertungs- bzw. Entsorgungspfades chemische Untersuchungen vorzunehmen. Chemische Untersuchungen sind ggf. auch für die Verwertung des natürlichen Bodens durchzuführen. Aufgrund der geplanten Fußbodenhöhe von ca. 3 m ü. NN, die ca. 0,6 m über der vorhandenen Geländeoberkante von ca. 2,4 m ü. NN liegt, werden Auskofferungsarbeiten im Bereich der vorhandenen kontaminierten Bereiche (BS 12, KRB 17 und 24) nicht vorgenommen.

Lokal begrenzte Schadstoffnester insbesondere aufgrund des hier vorliegenden sehr inhomogenen Untergrundaufbaus können nicht ausgeschlossen werden.

Belange der Altlasten stehen demnach der Überplanung des Geländes für einen Bau- und Gartenfachmarkt nicht entgegen. Aufgrund der gutachterlichen Ergebnisse wird das Plangebiet als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

Im Zuge von Baumaßnahmen sind erheblich kontaminierte Bereiche unter fachgutachterlicher Begleitung mittels Auskoffnung zu sanieren (u. a. im Bereich von BS12, KRB17 und 24 (Pirwitz, 2006 und 2009). Durch Bodenumlagerungen können tiefere Auffüllungshorizonte mit Kontaminationen oberflächennah verlagert werden. Etwaige Bodenumlagerungen sind im Rahmen eines geordneten Bodenmanagements vorzunehmen. Sämtliche Erdarbeiten im Zuge von Baumaßnahmen sind von einem Altlasten erfahrenen Fachgutachter zu begleiten. Die Ergebnisse der gutachterlichen Begleitung sind zu dokumentieren und der Bodenschutz- und Altlastenbehörde zur Verfügung zu stellen.

7.1.7 Leitungen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Für eine Änderung (Neubau des Baumarktes) besteht für die Telekommunikationslinie der Telekom keine Folgepflicht aus § 72 TKG. Die Planungsabsichten zur Veränderung der Verkehrswege machen eine Sicherung, Änderung oder Verlegung der Telekommunikationslinie erforderlich. Sollte es zu Umlegungsmaßnahmen kommen, wird darum gebeten, dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufzustellen und unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Materialbestellung, Verlegungsarbeiten, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahme der Telekom wird eine Vorlaufzeit von 3 Monaten benötigt. Es ist eine neue Trasse festzulegen. Zur Versorgung des Baumarktes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Bei der geplanten Maßnahme ist sicherzustellen, dass die Versorgungsleitungen und Anlagen (Telekommunikation) der EWE Netz nicht beeinträchtigt werden. Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte so geplant werden, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos durchgeführt

werden können. Eine eventuelle Bepflanzung darf nur mit flachwurzelnden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen.

Im Plangebiet befinden sich Mittelspannungs- und Niederspannungskabel, eine Wasserleitung und insbesondere eine Gashochdruckleitung der swb Netze. Eine Verlegung der Leitungen ist erforderlich, um das geplante Vorhaben realisieren zu können. Details werden im Rahmen der Ausführungsplanung im Einvernehmen mit der swb Netze getroffen.

Die geplanten Ausweisungen haben die Überbauung unentbehrlicher Regen- und Mischwasserkanalhaltungen der EBB (Entsorgungsbetriebe Bremerhaven) zur Folge, wodurch die Umlegung der Regenwasserkanäle und die Sicherung des KM-Sammlers erforderlich werden.

7.1.8 Belange der Kampfmittelbeseitigung

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

7.2 Umweltprüfung

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind insbesondere die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplans in die Abwägung einzustellen. Der Umweltbericht ist Teil II dieser Begründung.

Bestand

Das Plangebiet wird derzeit als Freifläche/Festplatz für verschiedene Veranstaltungen und als Parkplatz genutzt. Zu den Veranstaltungen zählen beispielsweise Zirkusvorstellungen oder der Freimarkt. Die Flächen sind befestigt. Am nördlichen Rand des Plangebietes ist eine Grünfläche mit einzelnen Laubbäumen vorhanden. Besondere Wertigkeiten hinsichtlich des Naturhaushaltes liegen nicht vor.

Der Boden ist bereichsweise belastet.

Das Plangebiet liegt teilweise in einem Grabungsschutzgebiet (Kulturdenkmal).

Auswirkungen

Nur einige Bäume können erhalten werden. Gemäß der Baumschutzverordnung erfolgt der Ausgleich für die entfallenden Bäume geldlich. Dieser geldliche Ausgleich stellt jedoch nicht den Ausgleich im naturschutzrechtlichen Sinne dar; dieser wird über die Eingriffsregelung ermittelt. Dabei werden der Bestand und der Planungszustand gemäß der Handlungsanleitung bewertet und bilanziert. Durch die Überplanung des Siedlungsgehölzes, der Grünfläche und der Schotterfläche wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorbereitet, der durch die Neuanlage von Grünflächen nur teilweise im Plangebiet ausgeglichen werden kann. Durch die Neuanpflanzung von Bäumen am Rand des Plangebietes, im Zulieferungsbereich und in die

Stellplätze integriert wird eine gestalterische Einbindung des Plangebietes erreicht, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Ortsbildes verbleiben.

Das außergebietliche Ausgleichskonzept wird südlich des Plangebietes im räumlichen Zusammenhang mit dem neuen Geeste-Wanderweg umgesetzt. Die Umsetzung der Maßnahme wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Hinsichtlich des versiegelten/ befestigten Bodens, des Wasserhaushaltes sowie des Klimas und der Luftqualität werden keine Eingriffe vorbereitet.

Der anfallende belastete Boden ist entsprechend zu entsorgen. Der übrige Boden kann im Untergrund verbleiben.

Bei Erdarbeiten sind die Vorgaben des Denkmalschutzes zu beachten.

Umweltüberwachung

Die Stadt führt eine Ortsbegehung durch und wertet die Hinweise der zuständigen Behörden aus.

7.3 Naturschutzrechtliche Belange

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorbereitet, für den nach § 1 a Baugesetzbuch in Verbindung mit § 14 und § 18 Bundesnaturschutzgesetz geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu treffen sind.

Der Eingriff erfolgt durch die Überplanung des Siedlungsgehölzes, der Grünanlage und der geschotterten Fläche und führt zu einem Kompensationsbedarf von 14.248 Flächenäquivalenten nach Handlungsanleitung. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb und außerhalb des Plangebietes vorgesehen. Die Maßnahmen werden textlich festgesetzt und im Durchführungsvertrag geregelt. Die Regelungen sind mit der Naturschutzbehörde vor Beschlussfassung bzw. Vertragsabschluss abzustimmen.

Damit kann der Eingriff als ausgeglichen bewertet werden.

8. Beabsichtigte Festsetzungen

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Errichtung eines Bau- und Gartenfachmarktes. Die Festlegung der überbaubaren Fläche basiert auf den Planungen des Investors. Die erforderlichen Stellplätze liegen im nördlichen Bereich. Sie werden als Stellplatzfläche separat festgesetzt. Am südwestlichen Rand liegt der Anlieferbereich.

Die zulässigen Nutzungen werden durch die Nr. 1 der textlichen Festsetzungen definiert. Zulässig sind:

- Bau-, Hobby- und Gartenfachmarkt mit branchenüblichem Haupt- und Nebensortiment mit einer maximalen Verkaufsfläche von 10.000 m²,
- Randsortimente (sowohl zentrenrelevante als auch nicht zentrenrelevante Sortimente) mit einer Verkaufsfläche (Gesamtsumme) von insgesamt bis zu 11 % der Gesamtverkaufsfläche und maximal 550 m² je einzeltem Randsortiment,
- Backshop/ Stehcafé mit einer maximalen Grundfläche von 150 m²,

Eine Nachtanlieferung der zulässigen Nutzungen im Zeitraum von 22:00 – 6:00 Uhr ist nicht zulässig.

Bauliche Anlagen dürfen eine Höhe von maximal 14 m über Oberkante Fahrbahn der Melchior-Schwoon-Straße (gemessen am höchsten Punkt der Fahrbahn im rechten Winkel zum Gebäude) nicht überschreiten. Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete Bauteile, wie z. B. Anlagen des Immissionsschutzes, Antennenanlagen oder Fahnenmasten. Werbepylone sind bis zu einer Höhe von 25 m über Bezugsebene zulässig.

Stellplätze und deren Zuwegungen (z.B. Fahrgassen) sind innerhalb der überbaubaren Flächen und der nicht überbaubaren Flächen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ allgemein zulässig. Befestigte Flächen zur Warenanlieferung sind innerhalb der überbaubaren Flächen und der nicht überbaubaren Flächen mit der Zweckbestimmung „Anlieferbereich“ allgemein zulässig.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zu Gunsten der Allgemeinheit sowie der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Mittels des GFL-Rechtes wird insbesondere die Erschließung der südlich des Geltungsbereiches gelegenen Eishalle während der Bauphase des Vorhabens sichergestellt. Damit bleibt eine Zuwegung für die Besucher der Eishalle, die auf dem Wilhelm-Kaisen-Platz parken, auf direktem Wege gewährleistet.

Mit den getroffenen Festsetzungen in Kombination mit den überbaubaren Flächen werden die Vorhaben in Ihrer Lage und Größenordnung ausreichend begrenzt. Zusätzliche Festsetzungen einer Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl sind entbehrlich.

Die erhaltenswerten Bäume am nördlichen Rand des Plangebietes werden mit Pflanzbindung versehen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Bei erheblicher Schädigung (50 %) oder Abgang sind Winterlinden nachzupflanzen.

Werbeanlagen sind sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Werbeanlagen (mit Ausnahme von Werbepylonen) dürfen eine Höhe von maximal 13 m über Oberkante der Fahrbahn der Melchior-Schwoon-Straße (gemessen am höchsten Punkt der Fahrbahn im rechten Winkel zur Anlage) nicht überschreiten.

9. Nachrichtliche Übernahmen

Aufgrund des § 17 Abs. 1 des Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmäler vom 27. Mai 1975 (Brem. GBL. S 265-2131-a-1) verordnete der Senat das Grabungsschutzgebiet 22 für den Bereich südlich der Hinrich-Schmalfeldstr. und der Schlachthofstr., westlich der Straße „Auf dem Reuterham“ in Bremerhaven-Lehe in Bremerhaven, Gemarkung Lehe, Flur 14, Flurstücke 11/37, 11/38, 11/54 und 11/55.



10. Verfahrenshinweise

Aufstellungsbeschluss

Entwurfsbeschluss

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Satzungsbeschluss

Bremerhaven, den

Bürgermeister

Aufgestellt:



NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und
Forschung
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg

Oldenburg,

Teil II: Umweltbericht

1 Ausgangssituation

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind insbesondere die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplans in die Abwägung einzustellen.

Im nachfolgenden Umweltbericht werden die Belange des Umweltschutzes entsprechend dem gegenwärtigen Planungsstand für die Abwägung aufbereitet. Hierbei werden die in der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB vorgegebenen Inhalte aufgenommen.

Der Vorhabenträger, die Ten Brinke Projektentwicklung GmbH beabsichtigt, nordwestlich der Stadthalle bzw. östlich der Werftstraße einen Baumarkt mit Gartencenter zu errichten. Die Verkaufsfläche soll inklusive der Außenflächen ca. 10.000 qm, die Bruttogeschossfläche ca. 10.300 qm betragen. Dem Gebäude sollen nördlich ca. 239 Kunden- bzw. Mitarbeiterstellplätze vorgelagert werden. Die Erschließung der Stellplatzflächen soll über die westlich gelegene Werftstraße und die nördlich befindliche Melchior-Schwoon-Straße erfolgen. Die Anlieferung des Baumarktes soll südlich des Gebäudekörpers, von der Werftstraße aus abgewickelt werden.

2 Alternativenprüfung

Die Anregungen, die im Scoping-Verfahren eingebracht wurden, wurden hinsichtlich der Vereinbarkeit mit dem Vorhaben geprüft. Insbesondere sind hier zu nennen:

- Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung: z. B. Erhalt einzelner Bäume an der Melchior-Schwoon-Straße, Gestaltung der Stellflächen mit versickerungsfähigem Material, Dachbegrünung, Baumpflanzung an der Werftstraße

Diese Maßnahmen wurden teilweise umgesetzt. Die Erhaltung der Bäume konnte mit der Vorhabenplanung nur teilweise vereinbart werden, da auf Grund der großflächigen Neugestaltung eine Schädigung der meisten Bäume bei den Bauarbeiten nicht zu vermeiden wäre. Eine Dachbegrünung wurde aus technischen – auf dem Dach sind technische Einrichtungen zur Be- und Entlüftung angebracht – und statischen Gründen nicht vorgesehen. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz wird geprüft und wird bei Einigung mit dem Betreiber hergestellt. Entlang der Werftstraße und am Einfahrtsbereich für die Anlieferung sind Bäume vorgesehen.

- Vorgaben des KFZ-Stellplatzgesetzes: z. B. können Baumbete in die Stellplatzanlagen integriert werden oder Bäume randlich angeordnet werden.

Diese Vorgaben wurden umgesetzt. Es werden 40 Bäume gepflanzt.

- Verbesserung der Gestaltung des Anlieferungsbereichs hinsichtlich der Kongruenz mit den Maßnahmen des Programms Urban II: Z. B. soll an der Westseite des Plangebietes entlang der Werftstraße ein Grünstreifen angelegt werden, etwa durch eine Verschiebung der Gebäude um 5 m nach Osten. Es wird zudem geprüft, ob zwischen der Fahrbahn Werftstraße und dem Geltungsbereich noch eine Fläche für eine Baumanpflanzung zur Verfügung steht.

Eine Verschiebung um 5 m ist nicht mit der Objektplanung vereinbar. Die Objektplanung wurde dahingehend überarbeitet, dass entlang der Werftstraße und am Einfahrtsbereich für die Anlieferung Bäume vorgesehen sind.

3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

3.1 Ziele des Biotopschutzes

Schutzgebiete oder –objekte gemäß §§ 22 bis 30 BNatSchG befinden sich nicht im Plangebiet.

Die nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete gemäß § 32 BNatSchG sind das Niedersächsische Wattenmeer (ca. 2,8 km westlich des Plangebietes) und das FFH-Gebiet Sellstedter See und Ochsentriftmoor (ca. 5,8 km östlich des Plangebietes).

Von Auswirkungen des Vorhabens auf die Natura 2000-Gebiete ist nicht auszugehen.

3.2 Ziele des Artenschutzes

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote ist zunächst zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).¹

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) sind in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert:

1. Tötung von Tieren der besonders geschützten Arten
2. Erhebliche Störung streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten
3. Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren besonders geschützter Arten
4. Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Wuchsorten besonders geschützter Pflanzenarten

Gemäß § 44 (5) BNatSchG gelten für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, Einschränkungen der Verbote für in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/ 43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind. Ein Verstoß gegen das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene Tötungen liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der betroffenen Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

¹ Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Potentiell betroffene Artengruppen im Plangebiet

Die Gehölze an der Melchior-Schwoon-Straße können Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten von Vogelarten sein (alle europäischen Arten besonders geschützt). Im Plangebiet sind aufgrund der Lage und Nutzung siedlungstolerante Arten zu erwarten.

Erkenntnisse zu einer Quartiersfunktion für Fledermäuse liegen nicht vor.² Möglicherweise sind die Gehölze Teil des Jagdlebensraumes von Fledermäusen aus der Umgebung.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Bei einer mit der Rodung der Gehölze an der Melchior-Schwoon-Straße verbundenen Zerstörung von Nestern/Höhlen liegt kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand vor, da die ökologische Funktion für gehölzbrütende Vogelarten vom benachbarten Saar-Park übernommen werden kann.

Fledermäuse sind nicht betroffen, da der Verlust von Jagdlebensraum keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand darstellt.

3.3 Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen

Nachfolgend werden gemäß der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB die wichtigsten, für die Planung relevanten Ziele des Umweltschutzes, die sich aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen ergeben, sowie ihre Berücksichtigung in der Planung dargestellt.

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
Baugesetzbuch	
§ 1a BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.	Für das Vorhaben werden keine Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen, sondern Flächen im innerstädtischen Bereich, die bereits jetzt versiegelt/ befestigt sind und einer Nutzung unterliegen.

² Mitteilung des Umweltamtes



Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG)	
Gemäß Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG ist für den Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Mit einer Brutto-Geschossfläche von 10.300 m ² wird der Prüfwert von 5.000 m ² gemäß Nr. 18.6.1 deutlich überschritten.	Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls hat nicht zum Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung geführt. Das Vorhaben ist verträglich.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	
§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass <ul style="list-style-type: none">• die biologische Vielfalt,• die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie• die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).	Die Bedeutung des Plangebietes für den Naturhaushalt ist eher gering. Die Gehölze an der Melchior-Schwoon-Straße, die sowohl für den Naturhaushalt als auch für das Ortsbild eine gewisse Bedeutung haben, können nicht erhalten werden. Hierfür wird ein geldlicher Ausgleich geleistet. Die Bedeutung des Plangebietes für das Ortsbild ist außerhalb der Freimarktzeit gering und wird durch das Vorhaben nicht verringert.



Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
§ 1 BBodSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.	Der Boden ist größtenteils versiegelt bzw. befestigt. Insofern werden die natürlichen Bodenfunktionen nur wenig beeinträchtigt. Unterhalb der Auffüllungsbereiche sind Ablagerungen von polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) in z. T. erheblichen Konzentrationen bekannt. Diese können jedoch unbedenklich an Ort und Stelle verbleiben. Der für die Gründung erforderliche Aushub muss einer entsprechenden Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt werden.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	
§ 1 WHG: Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.	Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Oberflächenentwässerung wird wie auch aktuell über die Kanalisation erfolgen.
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	
§ 1 BImSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.	Durch den mit dem Vorhaben verbundenen Liefer- und Kundenverkehr können benachbarte Wohnnutzungen beeinträchtigt werden. Das Schallgutachten zeigt, dass die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz gemäß TA Lärm durch die großen Abstände zu den nächsten schutzwürdigen Nutzungen deutlich erfüllt werden.

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
Ziele gemäß Landschaftsprogramm	
<p>Für den besiedelten Bereich werden folgende Ziele definiert:</p> <p><u>Landschaftsbild</u>: Für gewerbliche Bauflächen etc. wird die Einbindung neuer und vorhandener Bereiche durch räumlich wirksame Pflanzungen angestrebt. Eine Eingrünung von Parkplätzen und Gebäuden mit Bäumen sowie eine Fassaden- und Dachbegrünung wird angestrebt.</p> <p><u>Arten und Biotope</u>: Entwicklung des besiedelten Bereichs zum strukturreichen Lebensraum, Erhaltung und Entwicklung von Rückzugs- und Ausbreitungsräumen für Flora und Fauna sowie von Verbundachsen mit Anschluss an die freie Landschaft, Entwicklung von standortgerechten und vielfältigen Vegetationsstrukturen durch ökologisch orientierte Gestaltung/ Pflege</p>	<p>Diese Ziele werden teilweise berücksichtigt. Die vorhandenen Bäume können nicht erhalten werden, daher erfolgt ein geldlicher Ausgleich. Die Parkplätze werden mit neuen Bäumen bepflanzt.</p> <p>Diese Ziele werden teilweise berücksichtigt. Die vorhandenen Bäume können nicht erhalten werden. Die Parkplätze werden neu bepflanzt.</p>
<p><u>Naturgüter</u> (soweit relevant): Rückbau der Flächenversiegelung (zur Förderung der Grundwasserneubildung), Entsiegelungs- und Durchgrünungsmaßnahmen in den überwärmten Bereichen Erhaltung von Wald- und Parkflächen mit Großbaumbestand.</p>	<p>Diese Ziele werden teilweise berücksichtigt. Die Parkplätze werden bepflanzt.</p>
Baumschutzverordnung³	
<p>Gemäß der Baumschutzverordnung für das Land Bremen sind – bis auf die definierten Ausnahmen – Laubbäume einschließlich Schalenobst grundsätzlich mit einem Stammumfang von mindestens 120 cm geschützt. Im Plangebiet sind Bäume der Arten Winter- und Sommerlinde, Sandbirke, Spitzahorn und Roterle betroffen.</p>	<p>Die Vorhabenplanung lässt die Erhaltung der Bäume an der Melchior-Schwoon-Straße nur teilweise zu. Für die entfallenden Bäume wird entsprechend der Eingriffsregelung ein Ausgleich vorgenommen.</p>

³ Baumschutzverordnung - Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Lande Bremen Vom 5. Dezember 2002

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
Ziele gemäß sonstiger Fachplanungen	
<p>Im Rahmen des Programms URBAN II wurde das Projekt „Ufergestaltung“ genehmigt, das das Plangebiet randlich berührt.</p> <p>Mit den geplanten Maßnahmen soll sowohl die Öffnung bestimmter Uferbereiche für die Allgemeinheit erreicht als auch die Entwicklung naturnaher Uferzonen ermöglicht werden. Die Erfahrbarkeit des Uferbereichs soll u. a. durch einen Uferweg ermöglicht werden.</p> <p>Die Maßnahmen aus URBAN II wurden bereits 2006 umgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Freiraumplanerische Aufwertung des Saarparkes ➤ Herstellung einer neuen Freiraumverbindung vom Saarpark zur Geeste ➤ Ökologische Entwicklung der Geesteufer 	<p>Das Projekt bzw. die geplanten Maßnahmen sind ggf. randlich betroffen, da die Zuwegung zum Geesteufer über die Wertstraße erfolgt, die auch die Zufahrt zum Plangebiet darstellt.</p> <p>Der Zufahrtsbereich zum Baumarkt sowie die Warenpräsentation werden ansprechend gestaltet, so dass hierin keine Beeinträchtigung der Zuwegung zur Geeste zu sehen ist.</p> <p>Die außergebietlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im Zusammenwirken mit den Maßnahmen des Programms URBAN II konzipiert.</p>

4 Auswirkungen des Vorhabens

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Lehe, im Bereich des Wilhelm-Kaisen-Platzes. Das Plangebiet wird im Westen durch die Wertstraße und im Norden durch die Melchior-Schwoon-Straße begrenzt. Südlich des Plangebietes schließt die Eishalle, südöstlich die Stadthalle an. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,1 ha.

Bebauung

Das Plangebiet wird derzeit als Freifläche/Festplatz für verschiedene Veranstaltungen und als Parkplatz genutzt. Zu den Veranstaltungen zählen beispielsweise Zirkusvorstellungen oder der Freimarkt. Die Flächen sind befestigt. Am nördlichen Rand des Plangebietes ist eine schmale Grünfläche mit einzelnen Laubbäumen vorhanden.

Nördlich des Plangebietes bzw. nördlich der Melchior-Schwoon-Straße liegt ein Sportplatz, westlich der Wertstraße sind Grünflächen vorhanden. Südlich grenzt die Eishalle, südöstlich die Stadthalle an. Östlich des Plangebietes setzen sich die befestigten Freiflächen fort. Sie werden u.a. als Parkplatz für Stadthallenbesucher genutzt.

Erschließung

Das Plangebiet ist über Wertstraße und die Melchior-Schwoon-Straße erschlossen. Die Melchior-Schwoon-Straße führt in östlicher Richtung zur Stresemannstraße (Landesstraße L 135). Dadurch ist das Plangebiet auf kurzem Wege an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Fußläufig ist das Plangebiet ebenfalls über die Wertstraße und die Melchior-Schwoon-Straße erreichbar. Zu den westlich befindlichen Wohngebieten besteht aber auch eine Erreichbarkeit über den westlich gelegenen Grünzug und von den nördlichen Wohngebieten über die verlängerte Neulandstraße.

4.1 Auswirkungen auf den Menschen

Gesundheit

Die nächste schutzwürdige Nutzung liegt im Wohngebiet Thomer Straße/ Auestraße westlich des Plangebietes.

Zu beurteilen sind die Schallimmissionen aus dem Betrieb des Parkplatzes, aus dem Fahrverkehr vom, zum und auf dem Parkplatz sowie der Anlieferverkehr und die Anlieferung. Gemäß TA Lärm sind am Immissionspunkt 55 dB(A) tags zulässig. Der Spitzenpegel darf den Beurteilungspegel für die Tageszeit um 85 dB(A) überschreiten. Das Schallgutachten⁴ weist nach, dass diese Werte nicht erreicht werden.

Ein Betrieb zur Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) ist nicht vorgesehen. Die Betrachtung der Vorbelastung kann entfallen, wenn die Schallimmissionen die Richtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschreiten. Für den Tagesbetrieb werden für die Parkplatznutzung und die Anlieferung ein Beurteilungspegel von 42,2 dB(A) und ein Spitzenpegel von 44,5 dB(A) berechnet.

Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Im Zuge der Überarbeitung wurden die Nutzungen im Bereich Thorer Strasser/ Auestraße mit dem Schutzanspruch Allgemeiner Wohngebiete betrachtet. Außerdem wurde im Rahmen der Überarbeitung die veränderte Anlieferung über die Melchior-Schwoon-Straße berücksichtigt. Die Schallgutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz gemäß TA Lärm aufgrund der großen Abstände zu den nächsten schutzwürdigen Nutzungen deutlich erfüllt werden.

Bei dem Einbau der Gründungspfähle entstehen möglicherweise schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm. Es ist frühzeitig darauf hinzuwirken, dass wegen der Nähe der Wohnbebauung ein Gründungsverfahren nach dem Stand der Lärminderungstechnik (z. B. Bohrpfähle) zur Ausführung kommen muss. Die Gründung des geplanten Baumarktes erfolgt auf CMS-Säulen (Controlled Modulus Columns). Diese Säulen werden als drehendes Vollverdrängungssystem unter großem Drehmoment und hoher Aktivierungsenergie erschütterungsfrei eingebaut. Die geplante Tiefgründung erfüllt somit die Forderungen der Bodenschutz- und Altlastenbehörde der Stadt Bremerhaven.

Erholung/ Freizeit

Auf ca. zwei Dritteln der für den Baumarkt vorgesehenen Fläche sind bisher Jahrmärkte, Zirkus und Open-air-Konzerte veranstaltet worden. Für die Jahrmärkte stand eine Fläche von ca. 26.000 m² zur Verfügung, wovon ca. 20.000 m² als Festplatz und ca. 6.000 m² zur Unterbrin-

⁴ Schalltechnisches Gutachten Nr. A0443: OBI, Neubau in Bremerhaven, Graner und Partner, Bremerhaven 03.02.2011

gung von Wohnwagen und Transportgeräten genutzt wurden. Mit der Errichtung des Baumarktes wird der verfügbare Festplatz um 40 % seiner bisherigen Fläche verkleinert.

Im Zuge dieser Planung ist vorgesehen, den Festplatz in die Nord-Ost-Ecke des Wilhelm-Kaisen-Platzes zu verschieben, wobei die für den Festplatz verfügbare Fläche auf ca. 12.400 m² verkleinert wird. Zur Unterbringung von Wohnwagen und Transportgeräten soll die Fläche hergerichtet werden, auf der z.Zt. noch die alte Eislaufhalle steht, die jedoch nach Fertigstellung der in Bau befindlichen neuen Eislaufhalle abgebrochen werden soll.

Alternativ zu dem o.g. Festplatzstandort ist geprüft worden, einen neuen Festplatz an der Geeste zu errichten. Hier stünde eine Fläche von ca. 23.000 m² zur Verfügung, so dass nur geringe Einschränkungen für den Betrieb der Jahrmärkte hinzunehmen wären. Da diese Fläche aber weder befestigt ist, noch mit der für Jahrmärkte erforderlichen Infrastruktur ausgestattet ist, entstehen gegenüber der Herrichtung des Standortes in der Nord-Ost-Ecke des Wilhelm-Kaisen-Platzes Mehrkosten von ca. 2,1 Mio. €. Da diese Kosten weder aus dem Verkaufserlös des für den Baumarkt vorgesehenen Grundstücks, noch aus dem Haushalt finanziert werden können, kann diese Standortalternative nicht weiterverfolgt werden.

4.2 Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt

Tiere

Die Gehölze im nördlichen Plangebiet haben Qualitäten als Tierlebensraum (Brutplätze von gehölzbrütenden Vogelarten, Nahrungsraum von Fledermäusen, Lebensraum für Insekten, Spinnen etc.). Auf Grund der geringen Größe und der benachbarten Verkehrsflächen wird nur eine geringe Bedeutung angenommen. Die befestigten/versiegelten Flächen haben keine Bedeutung.

Die meisten der randlichen Gehölze werden gerodet. Somit entfällt der potentielle Tierlebensraum. Auf Grund der geringen Bedeutung wird hierin keine erhebliche Beeinträchtigung gesehen.

Pflanzen

Im nördlichen Plangebiet besteht eine Eingrünung mit älteren Linden (Stammdurchmesser in 1 m Höhe bis zu 60 cm), Bergahorn, Spitzahorn, Birken, Robinie, Hasel, Feldahorn, Kirschpflaume (HSE). Der Bestand ist dicht gewachsen und bildet eine wirksame optische Abschirmung zur Melchior-Schwoon-Straße hin. Die Anpflanzung wird durch zwei Zufahrten unterbrochen.

Die beiderseits der Baumbestände vorhandenen Grünflächen werden als sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA) aufgenommen.

Das Plangebiet ist großflächig befestigt (Schotter) bzw. versiegelt (Betonpflaster, Asphalt – TFK, TFZ, TFV). (s. Kap. 2.1.3).

Eine erhebliche Beeinträchtigung durch das Vorhaben wird durch die Überplanung des Siedlungsgehölzes, der sonstigen Grünanlage und der mit Schotter befestigten Flächen vorbereitet. Die Vorhabenplanung lässt die Erhaltung der Bäume an der Melchior-Schwoon-Straße nur

teilweise zu. Für die entfallenden Bäume wird entsprechend der Eingriffsregelung ein Ausgleich vorgenommen.

Biotopverbund

Die Gehölze im nördlichen Plangebiet können eine Biotopverbundfunktion innehaben. Sie stellen eine gehölzbestimmte Verbindung zwischen dem Saarpark und den weiteren Gehölzen am Wilhelm-Kaisen-Platz her.

Durch den Entfall der meisten Gehölze im Geltungsbereich entsteht eine Lücke. Der Biotopverbund zwischen den Gehölzen am Wilhelm-Kaisen-Platz und dem Saarpark kann von den verbleibenden Gehölzen und später von den neu angepflanzten Bäumen auf dem Stellplatz übernommen werden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung wird nicht prognostiziert.

Biologische Vielfalt

Ökosystem-Vielfalt ist innerhalb des Plangebietes sehr gering. Die Artenvielfalt ist ebenfalls gering. Über die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten liegen keine Kenntnisse vor.

Eine erhebliche Beeinträchtigung wird nicht prognostiziert.

□ Boden

Bodenprofil⁵

Auf dem Baugrundstück wurde eine anthropogene Auffüllung bis ca. 1,0/3,2 m unter GOK angetroffen, die sich im Bereich der Parkplatzfläche inhomogen aus Schotter, Bauschutt, Sand und örtlich mit geringen Anteilen an Schlacke (Stärke ca. 0,25 m bis ca. 3,2 m), darunter aus einem inhomogenen Gemisch aus mineralischem Boden (Sand und Schluff) mit unterschiedlichen Anteilen an Bauschutt und Schotter, zum Teil schwach humos bis humos, zusammensetzt. Im Bereich der Grünflächen steht oberflächennah aufgefüllter humoser Oberboden (Mutterboden) bzw. humoser, sandiger Schluff an. Unterhalb der aufgefüllten Böden wurden bis zu einer Tiefe von ca. 7,5/12,8 m unter GOK Ablagerungen des brackisch-limnischen Milieus erbohrt. Diese Ablagerungen bestehen aus einer Wechsellagerung von schwach sandigen, schwach tonigen Schluffen, tonigen Schluffen (Klei), schluffigen Sanden und organischen Ablagerungen (Torf).

Natürliche Bodenfunktionen

Das Plangebiet ist überwiegend befestigt/versiegelt. Im Bereich der Parkplatzflächen ist die Auffüllung bis ca. 0,7/1,0 m unter GOK dicht bis sehr dicht gelagert, diese ist nicht vegetationsfähig und ist als unbelebte künstliche Bodenschicht einzuordnen.

Der Boden unter der Gehölzanpflanzung weist – aufgrund der geringen Größe und der benachbarten großflächigen Versiegelung – eingeschränkte Bodenfunktionen auf.

⁵ Gutachterliche Stellungnahme Nr. 2009/11186: Neubau eines Fachmarktcenters (OBi-Baumarkt) Wilhelm-Kaisen-Platz Bremerhaven - Zusammenfassung der gründungstechnisch erforderlichen Maßnahmen -, Dr. F. Krause Erdbaulabor, 16.09.2010

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist von einer zusätzlichen Versiegelung von 2.240 m² in der nördlichen Grünanlage und auf den geschotterten Flächen auszugehen, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Bodens vorbereitet wird.

Altlasten

Gemäß den Ergebnissen der chemischen Untersuchungen sind die oberflächennah anstehenden aufgefüllten Böden aufgrund erhöhter PAK- sowie Benzo(a)pyren-Gehalte in die Kategorie bis zu Z 2 der LAGA-Richtlinie einzustufen. Im Bereich der Bohrung BS 12 (orientierende Altlastenuntersuchung im August 2006 durch das Büro Dr. Pirwitz, Hastedter Heerstraße 76, 28207 Bremen) wurde in einer Tiefe von ca. 1,2 m bis ca. 1,5 m unter GOK ebenfalls eine sehr hohe Belastung an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK: 2.306 mg/kg) festgestellt.

Die im Zuge der Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmassen (Aushub- oder erbohrtes Material) aus den aufgefüllten Bodenzonen sind vom natürlichen Boden zu trennen und einer entsprechenden Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen. Der übrige erdgebundene und verbleibende, teilweise belastete Boden kann überwiegend bzw. mit geringfügigen Ausnahmen unbedenklich im Untergrund verbleiben. Ein Aushub ist nicht erforderlich.

Wasser

Aufgrund der sehr hohen Lagerungsdichte des Auffüllungsmaterials im oberen Bereich der Parkplatzfläche besitzt die Auffüllung i.d.R. nur eine schwache bis sehr schwache Durchlässigkeit.

Die Entwässerung des Wilhelm-Kaisen-Platzes läuft über ein Mischwasserkanalsystem. Langfristig ist ein getrenntes Kanalsystem für Schmutz- und Oberflächenwasser geplant. Das Vorhaben ist hiervon nicht betroffen. Die Flächen können über den Mischwasserkanal entwässert werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen werden durch das Vorhaben nicht vorbereitet.

Klima/ Luft

Klima

Für das Gebiet ist eine großflächige bestehende Befestigung von Flächen anzusetzen und somit von einem Siedlungsklima (entsprechend der Handlungsanleitung = mäßig überwärmter Bereich) auszugehen.

Erhebliche Beeinträchtigungen werden durch das Vorhaben nicht vorbereitet.

Luft⁶

Im Lande Bremen wurden im Jahr 2009 die Grenzwerte der 22. BImSchV an fast allen Messstellen eingehalten.⁷ Für Feinstäube (PM10) wurde der Grenzwert für den Tagesmittelwert nicht überschritten. Der zulässige Jahresgrenzwert wurde an allen Stationen eingehalten.

⁶ Das Bremer Luftüberwachungssystem -Jahresbericht 2009- Herausgeber: Der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa, Ansgaritorstr. 2, 28195 Bremen

Erhebliche Beeinträchtigungen werden durch das Vorhaben nicht vorbereitet.

Landschaftsbild

Das Plangebiet wird durch die offene Stellplatzfläche bestimmt.

Prägend sind die alten Gehölze im Norden (und Osten) sowie der Park im Westen, die das Plangebiet umgeben und eine Einsehbarkeit von den umgebenden Straßen (Melchior-Schwoon-Straße und Stresemannstraße) verhindern.

Der Neubau des Baumarktes führt zu einer erweiterten Wahrnehmbarkeit der verbleibenden offenen Fläche von der Melchior-Schwoon-Straße aus. Die randliche Einfassung entfällt. Durch den Erhalt einzelner Bäume an der Melchior-Schwoon-Straße und die Begrünung der Stellflächen wird jedoch erreicht, dass keine negativen Wirkungen auf das Stadtbild zu erwarten sind.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Grabungsschutzgebiet GS 22 (Bereich südlich der Hinrich-Schmalfeldstrasse und Schlachthofstrasse, westlich der Strasse Auf dem Reuterham in Bremerhaven-Lehe) schneidet das Plangebiet im nördlichen Bereich an. Nach § 17 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das bezeichnete Grabungsschutzgebiet von sehr großer siedlungsgeschichtlicher Bedeutung und daher Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.

In Grabungsschutzgebiet bedürfen alle Arbeiten, die Fundschichten gefährden können, insbesondere Aushub von Mieten, Eingrabungen für Zäune, Pflanzlöcher und Fundamente sowie Stubbenroden, Sandabbau oder Planierungen der Genehmigung nach § 17 (2) Denkmalschutzgesetz (DSchG).

Wechselwirkungen

Aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeit der Standortverhältnisse, d.h. der Ausprägung der Boden- und Wasserverhältnisse sowie des Kleinklimas, und der Ausprägung der Tier- und Pflanzenwelt bestehen hier Wechselwirkungen. Veränderungen eines Faktors ziehen Veränderungen der anderen Faktoren nach sich. Diese können möglicherweise auch die Erholungseignung einer Landschaft verändern.

Die Überplanung der Grünanlage und die Versiegelung des Bodens führen zum Verlust von Lebensraum und zum Verlust von Bodenfunktionen. Aufgrund der geringen Eingriffsintensität sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

⁷ Lediglich an den Verkehrsmessstationen Dobbenweg, Nordstraße lag der Jahresmittelwerte für Stickstoffdioxid (NO₂) oberhalb der Summe aus künftigem Grenzwert zuzüglich der Toleranzmarge.

4.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Status-Quo-Prognose)

Da sich die Nutzung als Stell- und Festplatz etabliert hat, wird bei Nichtdurchführung der Planung nicht von einer Änderung der Nutzung ausgegangen. Die Umweltauswirkungen verändern sich nicht.

5. Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

□ Vermeidung und Minderung

➤ Schutzgut Mensch (Lärm, Altlasten)

Es ist frühzeitig darauf hinzuwirken, dass wegen der Nähe der Wohnbebauung ein Gründungsverfahren nach dem Stand der Lärmreduzierungsstechnik (z. B. Bohrpfähle) zur Ausführung kommen muss.

Aufgrund der geplanten Fußbodenhöhe von ca. 3 m ü. NN, die ca. 0,6 m über der vorhandenen Geländeoberkante von ca. 2,4 m ü. NN liegt, werden Auskofferungsarbeiten im Bereich der vorhandenen kontaminierten Bereiche (BS 12, KRB 17 und 24) nicht vorgenommen. Durch die Versiegelung der Fläche ist aus gutachterlicher Sicht kein Aushub der kontaminierten Bereiche mehr erforderlich.

➤ Schutzgut Wasser

Um die Schutzwirkung der bindigen Deckschichten für das Grundwasser nicht zu vermindern, sind gemäß den Vorgaben der Bodenschutz- und Altlastenbehörde der Stadt Bremerhaven im Bereich der Altlastenflächen Bohrungen bis zum Grundwasserleiter mit Tonsperren zu versehen und Tiefgründungen im Verdrängungsverfahren auszuführen. Die Gründung des geplanten Baumarktes erfolgt auf CMS-Säulen (Controlled Modulus Columns). Diese Säulen werden als drehendes Vollverdrängungssystem unter großem Drehmoment und hoher Aktivierungsenergie erschütterungsfrei eingebaut.

Die Bohrlöcher, die im Zuge der bei den Baugrunderkundungen durchgeführten Rammkernsondierbohrungen mit einem Durchmesser von 36 mm entstanden sind, verschließen sich aufgrund der anstehenden fließfähigen bindigen Böden (Klei) nach dem Ziehen des Bohrgestänges wieder von selbst.

Eine Minimierung der Schutzwirkung der vorhandenen bindigen Deckschichten durch die durchgeführten Baugrunderkundungen kann somit ausgeschlossen werden.

➤ Schutzgut Tiere und Pflanzen

Einzelne Bäume an der Melchior-Schwoon-Straße werden erhalten bzw. bei erheblicher Schädigung oder Abgang neu gepflanzt. Im Zuge der Ausführungsplanung sind Schutzmaßnahmen (z. B. Hochbord, Anfahrerschutz) vorzusehen.

Entsprechend des KFZ-Stellplatzgesetzes ist pro 6 Stellplätze 1 Baum anzupflanzen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind zur Gliederung der Anlage gemäß KFZ-Stellplatzgesetz 40 hochstämmige, standortgerechte Bäume (mind. StU 16/18 cm) mit einer 6 m² großen Baumscheibe aus der nachstehenden Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Bäume werden sowohl entlang der Melchior-Schwoon-Straße und der Wertstraße und am Einfahrtbereich für die LKWs als auch in die Stellplatzflächen integriert gepflanzt.

Pflanzliste

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Corylus colurna	Baum-Hasel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche/Vogelbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Pyrus calleryana „Chanticleer“	Chinesische Wild-Birne
Quercus robur	Stieleiche

□ Eingriffsbewertung und Ausgleichmaßnahmen

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft, der nach § 1 a Baugesetzbuch in Verbindung mit § 14ff. und § 15 Bundesnaturschutzgesetz durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist.

Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Der Verursacher ist zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist. Der Eingriff erfolgt durch die Überplanung des Siedlungsgehölzes, der Grünanlage und der geschotterten Fläche als Teilflächen des Geltungsbereichs.

Die Ausgangsbiotope sind ein Siedlungsgehölz mit einer Biotopwertigkeit von 3 Wertstufen, eine Grünanlage ohne Altbäume (PZA) mit einer Biotopwertigkeit von 2 Wertstufen und eine mit Schotter befestigte Fläche (TWK) mit einer Biotopwertigkeit von 1 Wertstufe gemäß Handlungsanleitung. Insgesamt werden nach den vorliegenden Planungen ca. 1 ha neu versiegelt.

Als innergebietliche Ausgleichsmaßnahmen ist die Anlage von Grünflächen (mit Baumanpflanzung gemäß KFZ-Stellplatzgesetz) vorgesehen.

Gemäß der Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen ist die Berechnung des Eingriffs und des Ausgleichs in den folgenden Tabellen dargestellt. Für die Bilanzierung werden der Bestandsplan des Vermessers (Bestand) und der aktuelle Vorhabenplan (Planung) als Grundlage genommen. Der Vorhabenplan liefert eine detaillierte Flächenplanung, die sich im Bebauungsplan so nicht wiederfinden lässt, da das Plangebiet komplett als Gewerbegebiet festgesetzt ist.

Bestand			Planung		
Biotoptyp	Fläche (m ²)	Wertstufe		Fläche (m ²)	Wertstufe
Siedlungsgehölz HSE	670	3	Gebäude	10041	V
Grünanlage PZA	2240	2	Geh- und Fahrwege	7563	V
Bebaut, versiegelt TFZ, TFV	10579	V	Stellplätze	2714	V
Befestigt (Schotter) TWK	7758	1	Grünfläche	929	2
Summe	21247		Summe	21247	

Bewertung der Beeinträchtigung

Beeinträchtigung der Funktion	Fläche (m ²)	Wertstufe	Wertstufen-Veränderung	Kompensationsbedarf Flächenäquivalent (ha)
Entfall des Siedlungsgehölzes	670	3	3 -> V	0,201
Versiegelung der Grünanlage für Stellplätze	2240	2	2 -> V	0,448
Versiegelung TWK	7758	1	1 -> V	0,7758
<i>Summe der Beeinträchtigungen</i>				<i>1,4248</i>

Kompensationsbestimmung

Maßnahme	Fläche (m ²)	Wertstufe	Wertstufen-Veränderung	Kompensationsbedarf Flächenäquivalent (ha)
Entsiegelung von versiegelten Flächen und Anlage einer Grünanlage ohne Bäume	929	2	V -> 2	0,1858
<i>Innergebietliche Kompensation</i>				<i>0,1858</i>

*	Die auf den Stellplätzen anzupflanzenden Bäume werden hier nicht berücksichtigt, da die Anforderung aus dem KFZStplG herrührt.
---	--

Das Kompensationserfordernis beträgt 14.248 Flächenäquivalente (FÄ). Im Plangebiet können 1858 FÄ umgesetzt werden.

Es besteht ein Kompensationsdefizit von 12.390 FÄ.

Der erforderliche Ausgleich ist innerhalb des Plangebietes nicht darstellbar.

In der Projektgruppe zum Ausgleichskonzept wurde auf dem Flurstück 3/24, Flur 14, Gemarkung Lehe, eine 6.200 m² große Fläche entlang der Freiraumverbindung zur/an der Geeste abgestimmt (s. folgende Abbildung, graue Kennzeichnung).

Das Ausgleichskonzept kann in einem 20-25 m breiten Streifen nördlich entlang des neuen Wanderweges an der Geeste realisiert werden. Dort können auf ca. 6.200 m² eine durchschnittliche Aufwertung um 2 Wertstufen umgesetzt werden durch

- Entwicklung von Magerrasen auf der südexponierten Sandböschung
- Entwicklung eines Gehölzstreifens aus heimischen, standortgerechten Gehölzen.

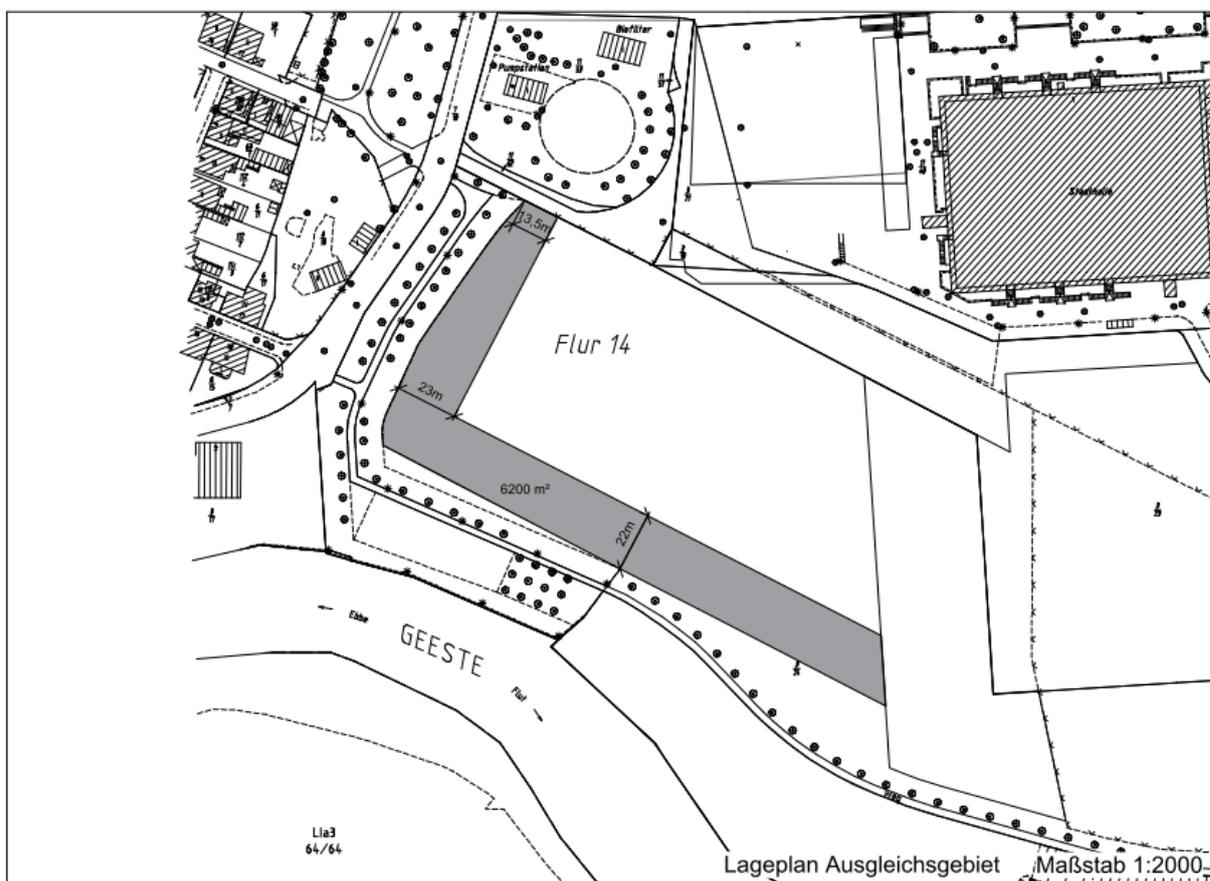
Damit ist rechnerisch der Ausgleich für 12.390 Flächenäquivalente möglich.

Konkrete Angaben zu den Kompensationsmaßnahmen, die genaue Standortfestlegung und entsprechende vertragliche Regelungen mit dem Vorhabenträger sind in Abstimmung mit dem Umweltschutzamt vorzunehmen und im Durchführungsvertrag zu sichern. Die einmalige Her-

richtung und dauerhafte Unterhaltung obliegt dem Vorhabenträger und wird ebenfalls im Durchführungsvertrag geregelt.

Auf der südexponierten Böschung wird zum Wanderweg hin auf 5 m Breite ein Sandmagerrasen (Zielbiotoptypen: Basenreicher oder sonstiger Sandmagerrasen RSR, RSZ) entwickelt.

Nach Norden bzw. Osten schließt sich dann ein aus standortgerechten und heimischen Arten entwickeltes Gehölz (Sträucher, einzelne Bäume als Überhälter – Zielbiotoptypen: Anthropogene Sandflächen mit Küstendünenvegetation (KV) mit Übergang zu Birken-Zitterpappel-Pionierwald WPB) an. Ggf. ist langfristig eine Entwicklung zum „Hartholzmischwald in nicht mehr überfluteten Bereichen der Flussaue (WHD) und zum „(Traubenkirschen)-Erlen-Eschenwald der Talniederungen (WET) gegeben.



Die Zielbiotoptypen werden mit Wertstufe 3 bewertet, der Ausgangsbestand (Offenboden DO) mit Wertstufe 1. Bei einer Aufwertung um 2 Wertstufen wird eine Fläche von 0,62 ha erforderlich.

Für die Entwicklung des Magerrasens sollte zunächst der vorhandene Bewuchs samt der obersten Bodenschicht abgeräumt werden. Entweder kann die natürliche Entwicklung abgewartet werden (Sukzession) oder es erfolgt eine gezielte Ansaat von Magerrasenarten. Details werden im Durchführungsvertrag festgelegt.

Für die Anlage eines standortgerechten Gehölzes aus heimischen Arten sind folgende Arten geeignet:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchsform
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Baum
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	Strauch
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	Strauch
Kriechweide	<i>Salix repens</i>	Strauch
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	Baum
Silberweide	<i>Salix alba</i>	Baum
Weißdorn	<i>Crataegus levigata</i> , <i>C. monogyna</i>	Strauch/ kleiner Baum
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>	Baum
Wildbirne	<i>Pyrus pyrastrer</i>	Baum
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>	Strauch/ kleiner Baum

Details (Pflanzschema, Pflanzqualitäten, Anwuchspflege, Unterhaltung) werden im Durchführungsvertrag festgelegt. Die Umsetzung der Maßnahme wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Merkmale der wichtigsten verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen erfolgt gemäß den Vorgaben der Handlungsanleitung.⁸ Das Lebensraumpotential für die Fauna wird anhand der Biotoptypen abgeleitet. Die artenschutzrechtliche Beurteilung wird anhand dieser Ableitung durchgeführt. Die Eingriffsbeurteilung wird entsprechend der Handlungsanleitung⁹ vorgenommen. Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft sowie der planerischen Zielsetzung wird das Landschaftsprogramm¹⁰ ausgewertet.

Zur Ermittlung der Immissionsauswirkungen wurde das schalltechnische Gutachten ausgewertet.¹¹

Zur Beurteilung der Belastung des Bodens mit Schadstoffen wurde das Bodengutachten ausgewertet.¹²

⁸ Institut für Landschaftspflege und Naturschutz der Universität Hannover: Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen, herausgegeben vom Senator für Frauen, Gesundheit, Jugend, Soziales und Umweltschutz 1998

⁹ Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung im Bremen, Institut für Landschaftspflege und Naturschutz, 1998

¹⁰ Landschaftsprogramm Bremen, Teil Bremerhaven, herausgegeben vom Senator für Umweltschutz und Stadtentwicklung 1991

¹¹ Schalltechnisches Gutachten Nr. A0443: OBI, Neubau in Bremerhaven, Graner und Partner, Bremerhaven 03.02.2011

¹² Gutachterliche Stellungnahme Nr. 2009/11186: Neubau eines Fachmarktcenters (OBI-Baumarkt) Wilhelm-Kaisen-Platz Bremerhaven - Zusammenfassung der gründungstechnisch erforderlichen Maßnahmen -, Dr. F. Krause Erdbaulabor, 16.09.2010

6.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

6.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring).

Die Stadt wird 3 – 5 Jahre nach Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans die Fläche und die angrenzenden Bereiche begutachten. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden. Weiterhin wertet die Stadt Hinweise der zuständigen Behörden aus.



Teil III der Begründung: Zusammenfassende Erklärung

1. Darstellung des Verfahrens

Wird nach Satzungsbeschluss ergänzt.

2. Bewertung der Belange und Abwägung

Wird nach Satzungsbeschluss ergänzt.

3. Sonstige Hinweise

Wird nach Satzungsbeschluss ergänzt.

Anlage 1: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 (1) UVPG

Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 zum UVPG

1. Merkmale der Vorhaben	
<p>Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:</p>	
<p>1.1 Größe des Vorhabens,</p>	<p>Das Plangebiet umfasst den westlichen Teil des Wilhelm-Kaisen-Platzes und hat eine Größe von ca. 2,1 ha.</p> <p>Vorgesehen ist die Errichtung eines Baumarktes. Die Verkaufsfläche soll inklusive der Außenflächen ca. 10.000 qm, die Bruttogeschossfläche ca. 10.300 qm betragen. Dem Gebäude sollen nördlich ca. 240 Kunden- bzw. Mitarbeiterstellplätze vorgelagert werden. Die Erschließung der Stellplatzflächen soll über die westlich gelegene Werftstraße und die nördlich befindliche Melchior-Schwoon-Straße erfolgen. Die Anlieferung des Baumarktes soll von der Melchior-Schwoon-Straße aus abgewickelt werden. Die Anlieferzone liegt südlich des Gebäudekörpers.</p>
<p>1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft,</p>	<p>Die Oberflächenentwässerung wird über das Kanalnetz erfolgen. Der Boden wird überwiegend versiegelt. Der Baumarkt wird von Bäumen entlang der Straßen im Norden und Westen sowie im Zulieferungsbereich eingegrünt. Die Stellplätze werden ebenfalls bepflanzt.</p>
<p>1.3 Abfallerzeugung,</p>	<p>nicht relevant</p>
<p>1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen,</p>	<p>Das Vorhaben verursacht durch den Kunden- und Lieferverkehr Lärmauswirkungen. Bei den Bauarbeiten fällt mit PAK belasteter Boden an.</p>
<p>1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien.</p>	<p>nicht relevant</p>

2. Standort der Vorhaben	
<p>Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:</p>	
<p>2.1 bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien),</p>	<p>Das Plangebiet wird derzeit als Freifläche/Festplatz für verschiedene Veranstaltungen und als Parkplatz genutzt. Zu den Veranstaltungen zählen beispielsweise Zirkusvorstellungen oder der Freimarkt. Die Flächen sind befestigt. Am nördlichen Rand des Plangebietes ist eine Grünfläche mit einem Siedlungsgehölz (Einzelbäume, Sträucher) vorhanden. Besondere Wertigkeiten hinsichtlich des Naturhaushaltes liegen nicht vor.</p>
<p>2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien),</p>	<p>Die Gehölze am nördlichen Plangebietsrand weisen eine Funktion im gehölzgebundenen Biotopverbund auf. Die Bedeutung der übrigen Schutzgüter für den Naturhaushalt ist gering bis sehr gering.</p>
<p>2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):</p>	
<p>2.3.1 Natura 2.000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,</p>	<p>nicht relevant</p>
<p>2.3.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,</p>	<p>nicht relevant</p>
<p>2.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,</p>	<p>nicht relevant</p>
<p>2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,</p>	<p>nicht relevant</p>

2.3.5 Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht relevant
2.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht relevant
2.3.7 gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht relevant
2.3.8 Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	nicht relevant
2.3.9 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	nicht relevant
2.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,	Das Vorhaben ist im Stadtzentrum geplant.
2.3.11 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Das Plangebiet liegt teilweise in einem Grabungsschutzgebiet (Kulturdenkmal). Bei Erdarbeiten sind die Vorgaben des Denkmalschutzes zu beachten.

3. Merkmale der möglichen Auswirkungen	
Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:	
3.1 dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung),	<p>Auswirkungen über den Geltungsbereich hinaus werden nicht prognostiziert:</p> <p>Das Schallgutachten belegt, dass das Vorhaben nicht zu Beeinträchtigungen der schützenswerten Nutzungen im Wohngebiet an der Auestraße führt. Das Bodengutachten weist darauf hin, dass anfallender Bodenaushub (für Gründung etc.) auf Grund der Belastung mit PAK entsprechend zu behandeln bzw. zu entsorgen ist. Weiterer belasteter Boden kann im Untergrund verbleiben.</p>
3.2 dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,	nicht relevant
3.3 der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,	Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Eingriff) werden durch die Überplanung des Siedlungsgehölzes, der Grünfläche und der Schotterfläche vorbereitet. Der Ausgleich erfolgt sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes.
3.4 der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,	Eine Prognose der Auswirkungen wird im Umweltbericht vorgenommen. Zur Umweltüberwachung führt die Stadt eine Ortsbegehung durch und wertet die Hinweise der zuständigen Behörden aus.
3.5 der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.	Mit der Realisierung des Vorhabens werden die Auswirkungen eintreten. Für die Dauer des Betriebes ist nicht mit Veränderungen zu rechnen.

Fazit:

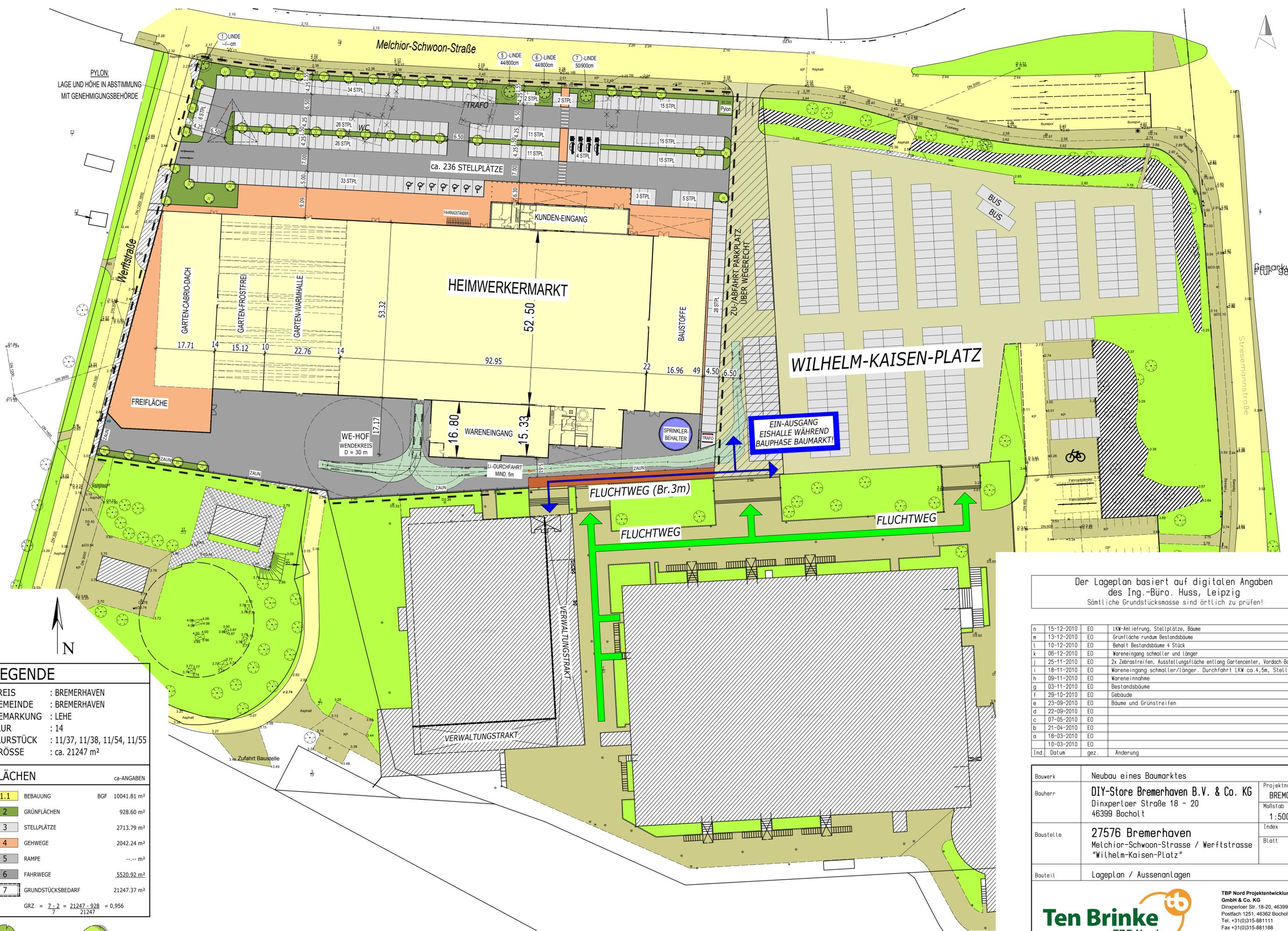
Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls lässt kein Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung erkennen, da die Auswirkungen des Vorhabens im Umweltbericht schlüssig ermittelt und bewertet werden. Ein zusätzlicher Erkenntnisgewinn ist nicht zu erwarten.



Anlage 2:

Vorhaben- und Erschließungsplan

- Lageplan
- Projektbeschreibung



PYLON:
LAGE UND HÖHE IN ABSTIMMUNG
MIT GENEHMIGUNGSBEHÖRDE

LEGENDE

KREIS : BREMERHAVEN
 GEMEINDE : BREMERHAVEN
 GEMARKUNG : LEHE
 FLUR : 14
 FLURSTÜCK : 11/37, 11/38, 11/54, 11/55
 GRÖSSE : ca. 21247 m²

FLÄCHEN	ca-ANGABEN
1.1 BEBAUUNG	BGF 10041.81 m ²
2 GRÜNFLÄCHEN	928.60 m ²
3 STELLPLÄTZE	2713.79 m ²
4 GEHWEGE	2042.24 m ²
5 RAMPE	... m ²
6 FAHRWEGE	5520.92 m ²
7 GRUNDSTÜCKSBEDARF	21247.37 m ²

GRZ = $\frac{7-2}{7} = \frac{21247-928}{21247} = 0,956$



Der Lageplan basiert auf digitalen Angaben
des Ing.-Büro. Huss, Leipzig
Sämtliche Grundstücksmaße sind örtlich zu prüfen!

Ind.	Datum	gez.	Änderung
n	15-12-2010	EO	LKW-Anlieferung, Stellplätze, Bäume
m	13-12-2010	EO	Grünfläche rundum Bestandsbäume
l	10-12-2010	EO	Behalt Bestandsbäume 4 Stück
k	06-12-2010	EO	Wareneingang schmaller und länger
j	25-11-2010	EO	2x Zebrastreifen, Ausstellungsfläche entlang Gartencenter, Vordach Baustoffe
i	18-11-2010	EO	Wareneingang schmaller/länger, Durchfahrt LKW ca. 4,5m, Stellpl.-Anlage
h	09-11-2010	EO	Wareneinnahme
g	03-11-2010	EO	Bestandsbäume
f	29-10-2010	EO	Gebäude
e	23-09-2010	EO	Bäume und Grünstreifen
d	22-09-2010	EO	
c	07-05-2010	EO	
b	21-04-2010	EO	
a	18-03-2010	EO	
	10-03-2010	EO	

Bauwerk	Neubau eines Baumarktes	Projektnummer	BREM0069
Bauherr	DIY-Store Bremerhaven B.V. & Co. KG Dinxperloer Straße 18 - 20 46399 Bocholt	Maßstab	1:500
Baustelle	27576 Bremerhaven Melchior-Schwoon-Strasse / Werftstrasse "Wilhelm-Kaisen-Platz"	Index	n
Bauteil	Lageplan / Aussenanlagen	Blatt	G4



TBP Nord Projektentwicklung
GmbH & Co. KG
Dinxperloer Str. 18-20, 46399 Bocholt
Postfach 1251, 46362 Bocholt
Tel. +31(0)315-881111
Fax +31(0)315-881188
E-mail: tbp@tenbrinke.com
Internet: www.tenbrinke.com

Projektbeschreibung

Geplant ist der Neubau eines modernen Bau- und Heimwerkermarktes mit Gartencenter in Bremerhaven, Wilhelm-Kaisen-Platz, Gemarkung Lehe, Flur 14, Teilflächen aus den Flurstücken 11/37, 11/38 und 11/55. Der Baukörper erstreckt sich parallel zur Melchior-Schwoon-Straße und bildet eine neue Platzsituation.

Entlang der Melchior-Schwoon-Straße befinden sich dem Baukörper vorgelagert die großzügig angelegten und klar strukturierten Kundenstellplätze, die für eine gute Orientierbarkeit sorgen. Insgesamt fasst die geplante Stellplatzanlage ca. 240 Parkplätze die durch Bäume und Grünstreifen aufgelockert werden.

Die Hauptzufahrt erfolgt über die Melchior-Schwoon-Straße, eine zusätzliche Zu- und Abfahrt wird über die Wertstraße ermöglicht. Die Anlieferung erfolgt von der Melchior-Schwoon-Straße rückwärtig über den Wilhelm-Kaisen-Platz.

Der Hauptgebäudekörper wird mit einem geschlossenen Flachdach ausgebildet und vermutlich mit Oberlichtern versehen. Für die Beheizung der Verkaufs- und Nebenräume wird voraussichtlich einen Anschluss an das vorhandene Fernwärmenetz hergestellt und genutzt. Darüber hinaus wird über Teile der Dachflächen des Gebäudes Regenwasser gesammelt und dies in eine Zisterne umgeleitet, sodass der Betreiber dieses für seinen Betrieb (z.B. Pflanzenbewässerung) nutzen kann.



Anlage 3: Bestandsplan: Biotypen und Nutzungen



Biotoptypen / Nutzungen

Siedlungsbiotope

- HSE Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten
- Einzelbaum
- PA Parkanlage
- PZA Sonstige Grünanlage ohne Altbäume
- OVS Straße
- TWK Fläche mit Kies- oder Schotterdecke
- TFZ Fläche mit Ziegel- / Betonsteinflaster
- TFV Flächen mit Beton- und Asphaltdecken

Sonstiges

Gehölzarten: Li Linde, SAh Spitzahorn

Grenze des Geltungsbereiches

Seestadt Bremerhaven

Bebauungsplan Nr. 428 "Wilhelm-Kaisen-Platz"

Biotoptypen und Nutzungen

Dezember 2010 M. 1 : 1.000

	NWP	Planungsgesellschaft mbH	Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
		Escherweg 1	26121 Oldenburg
		Postfach 3867	26028 Oldenburg
		Telefon 0441/ 97174-0	Telefax 0441/ 97174-73
	Internet: www.nwp-ol.de	Email: info@nwp-ol.de	

gezeichnet:	M. Witting	U. E.	U. E.	U. E.	
geprüft:	J. Schilling	J. Schilling	J. Schilling	J. Schilling	
Datum:	10.08.2010	20.09.2010	28.09.2010	09.12.2010	