

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
1.1	12.01.2011	Der provisorische Ausbau der Werttstraße ist für den Anlieferverkehr nicht geeignet. Herr Strebe regt deshalb an, die Werttstraße in das Plangebiet einzubeziehen oder alternativ über eine Erschließungsvereinbarung mit dem Bauwilligen die Ausbaufinanzierung sicher zu stellen.	Der Anlieferverkehr soll über die Melchior-Schwoon-Straße und den Wilhelm-Kaisen-Platz, zu dessen Ausbau sich der Vorhabenträger verpflichtet hat, erfolgen.	Die Anregung wird nicht berücksichtigt, da die Anlieferung anders gestaltet wird.
1.2	18.01.2011	<p>Der Bebauungsplan des Wilhelm-Kaisen-Platzes sieht den Abriss des alten Eisstadions vor, um an gleicher Stelle Stellplätze zu errichten.</p> <p>Gegen den Plan, das alte Eisstadion abzureißen, melde ich schwerwiegende Bedenken an.</p> <p>Statt des Abrisses und der damit verbundenen erheblichen Kosten sollte eine eingeschränkte Nutzung möglich gemacht werden.</p> <p>Mit der Eröffnung des neuen Eisstadions wird die Nachfrage nach öffentlichem Eislauf insbesondere in den Kernmonaten November bis Februar erheblich ansteigen. Ein vermehrtes Angebot wird zu Lasten des Vereinssports gehen und die jetzt schon nicht ausreichenden Eiszeiten weiter vermindern. Da wäre es eine wenig kostenintensive Maßnahme, in den Monaten mit niedrigen Außentemperaturen die alte Eis-</p>	<p>Das Amt für Sport und Freizeit gibt dazu folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Wir gehen davon aus, dass die Stadthalle Bremerhaven den Eisport treibenden Vereinen im neuen Eisstadion die gleichen Trainings- und Spielzeiten zur Verfügung stellt und insofern der Vereinssport nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Aus Sicht der Eissport treibenden Vereine wäre es sicherlich begrüßenswert, wenn das jetzige Eisstadion für eine weitere Nutzung erhalten bleibt und den Vereinen zusätzliche Nutzungszeiten angeboten werden können. Es stellt sich jedoch die Frage, ob der Betreiber Stadthalle oder aber auch die nutzenden Vereine die zusätzlichen jährlichen Betriebskosten finanzieren können. Die Vereinsanteile an den Eismieten belasten bereits im jetzigen Umfang die Vereine enorm.</p>	Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>halle als Ausweichfläche zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Die kürzere Beeisung macht ferner eine frühzeitigere Nutzung als Sommerbahn möglich. Das Stadion könnte intensiv durch Rollsport, Inline-Hockey und andere Inline-Aktivitäten genutzt werden.</p> <p>Die kürzere Beeisung macht ferner eine frühzeitigere Nutzung als Sommerbahn möglich. Das Stadion könnte intensiv durch Rollsport, Inline-Hockey und andere Inline-Aktivitäten genutzt werden.</p> <p>Die Mitgliederversammlung des REV Bremerhaven hat den Vereinsvorstand einstimmig beauftragt, alles zu unternehmen, um das alte Eisstadion zu erhalten, so dass wir auch nicht umhinkommen werden, nötigenfalls die Öffentlichkeit zu mobilisieren.</p>	<p>Unsererseits wird eine Nutzung des jetzigen Eisstadions durch Rollsport, Inlinehockey und ähnliche Inlineaktivitäten lediglich in den Wintermonaten gesehen, da im Bürgerpark eine überdachte Rollsportanlage den Rollsportlern und Inlinesportlern zur Verfügung steht. Auch die Rollsportler und Inlinehockeysportler werden kaum in der Lage sein, die Anmietung des jetzigen Eisstadions für Rollsport und Inlinehockeysport zu finanzieren.</p> <p>Insofern wird unsererseits die politische Entscheidung, die jetzige Eissporthalle abzureißen, akzeptiert.</p>	

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
1.3	23.01.2011	<p>Nachstehende Stellungnahme ist in drei Themenabschnitte unterteilt: Zum einem beziehend auf das „Gutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens“ sowie zweitens zur „Gutachterlichen Stellungnahme – Zusammenfassung der gründungstechnisch erforderlichen Maßnahmen“. Abschließend nehme ich zur allgemeinen Vereinbarkeit des gesamten Vorhabens mit vorhandenen Maßgaben und Projektanforderungen, hier im speziellen der Konzeptstudie „Klimastadt Bremerhaven – Analysen, Perspektiven, Empfehlungen“ Stand Dezember 2009 Stellung.</p> <p>1. In der Analyse der vorhandenen Sozio-ökonomischen Rahmendaten im „Gutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens“ ist klar zu erkennen, dass die Bevölkerungsentwicklungen in Bremerhaven sowie den direkt an die Stadt anschließenden Gemeinden grundsätzlich einem negativen Trend unterliegen sind. Von den Autoren des Gutachtens wird prognostiziert, dass sich die Einwohnerzahl nicht entsprechend der langfristigen durchschnittlichen Verlustraten entwi-</p>		<p>Eine Abwägung zu den zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Ansiedlungsvorhabens erfolgt auf der Ebene der 8. Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Eine Abwägung zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Ansiedlungs-</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>ckeln wird, sondern sich eher auf einem niedrigere Niveau entwickeln bzw. sich konstatieren wird, entsprechend der letztjährigen Verlustraten. Diese Annahme kann nicht als qualifiziert angesehen werden, da eine gewisse Schwankungsbreite innerhalb der Verlustraten als typisch anzusehen ist. Nachvollziehbarer und aus statistischer Sicht realistischer wäre hierbei das Ansetzen einer mittleren Verlustrate aus einem größeren Betrachtungszeitraum (z.B. > 10 Jahre). Gleichermaßen ist es derzeit nicht absehbar, dass ähnliche, die Wirtschaft stärkende Schlüsselprojekte wie z.B. die Havenwelten geplant sind, um dem Einwohnerschwund z.B. mittels Bildung eines umfangreichen Arbeitsplatzangebotes entgegenzuwirken. Als Berechnungsgrundlage für die Analyse zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen ergeben sich daher geringere Bevölkerungszahlen.</p> <p>Die genannte einzelhandelsrelevante Kaufkraftziffer befindet sich in Bremerhaven auf einem unterdurchschnittlichen Wert und unterliegt überdies ebenfalls einem negativen Trend. Da diese Kennzahl für den lokalen wa-</p>		<p>vorhabens erfolgt auf der Ebene der 8. Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Eine Abwägung zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Ansiedlungs-</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>renwirtschaftlichen Konsum ausschlaggebend ist, ist es mir nicht klar geworden, warum aus dieser Situation heraus eine zusätzliche Konsummöglichkeit auf dem Bau- und Gartenmarktsegment geschaffen werden soll. Sinnvollerweise sollte die Entscheidung zur Genehmigung des Bauvorhabens auch unter Rücksichtnahme der in den letzten Jahren zusätzlich geschaffenen Konsummöglichkeiten durch z.B. Discountmärkte mit einer breitbandigen Produktpalette begründet sein. Es wurden hiervon in Bremerhaven in den letzten drei Jahren schätzungsweise mehr als fünf Stück errichtet. Dies hat zur Folge, dass sich die ohnehin geringe Kaufkraft auf noch mehr verschiedene Märkte verteilt. Kritisch ist dies u.a. aus der Tatsache heraus zu sehen, dass diese Discountmärkte im Rahmen von saisonalen Sonderangeboten einen nicht unerheblichen Teil von üblichen Bau- und Gartenmarktartikeln anbieten. Da dieser sich stark auswirkende Aspekt im Gutachten nicht berücksichtigt wird, kann davon ausgegangen werden, dass die im Gutachten genannte Kaufkraftkennziffer nicht als Grundlage für weitergehende Analysen zur ökonomischen</p>		<p>vorhabens erfolgt auf der Ebene der 8. Flächennutzungsplanänderung.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschluss- vorschlag der Verwaltung
		<p>mischen Verträglichkeit angesehen werden kann.</p> <p>2. Die im Gutachten unter Punkt 4.1 genannte „vorhabenrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Bau- und Gartenmarktsegment“ Aufzählung der strukturprägenden Betriebe aus dem Bau- und Gartenmarkteinzelhandel aus dem „übrigen Einzugsgebiet (Zone 3)“ ist nicht abschließend. Es fehlt hierbei die auch zu berücksichtigende Stadt Langen, die sich direkt an Bremerhaven angliedert. Hier befindet sich direkt an der Stadtgrenze eine weitere Filiale der Firma „Wassenaar Living Home“, welche neben dem Gartenbedarf vor allem auch typische Bau- und Heimwerkerartikel führt. Auffällig ist, dass genau dieser Standort ausgelassen wurde: Hier befand sich vor einigen Jahren eine Zweigstelle der Firma „Obi“. Nach nur einer verhältnismäßig kurzen Betriebszeit wurde jedoch der Bau- und Gartenfachmarkt geschlossen. Offensichtlich kann es sich hierbei jedoch nicht um ein Standortproblem gehandelt haben, da die Zweigstelle der Firma Wassenaar bislang dort erfolgreich betrieben wird. Es ist nicht klar, warum aus diesem Grund</p>		<p>Eine Abwägung zu den angesprochenen Punkten des Gutachtens folgt im Zuge der 8. Flächennutzungsplanänderung.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>nun an exponierter Stelle in nur relativ geringer Entfernung zum alten Standort (mit dem entsprechend gleichem Einzugsgebiet) der Obi-Fachmarkt errichtet werden soll. Da für das Ansiedlungsvorhaben umfangreiche Umgestaltungsarbeiten eines Jahrzehnte lang bestehenden Park- und Festplatzes durchgeführt werden müssen, wird dieses Vorhaben noch viel weniger nachvollziehbar. Vergleiche hierzu: In Bremen kommt niemand auf die Idee die Bürgerweide mit einem Heimwerkermarkt zu bebauen und dadurch im Umkehrschluss die Bewegungsflächen für große Festveranstaltungen zu reduzieren.</p> <p>Auf Grund der nicht abschließenden Auflistung der vorhandenen Marktstrukturen bzw. Fachmärkte ist die weitergehende Analyse im Gutachten als nicht belastbar anzusehen. Die Tatsache, dass in Langen bereits vor einiger Zeit eine Obi-Zweigstelle vorhanden gewesen ist, wird nicht berücksichtigt.</p> <p>3. Die Herkunft der in Punkt 4.1 genannten „zu erwartenden Flächenproduktivitäten“ und dem sich dar-</p>		<p>Eine Abwägung zu den angesprochenen Punkten des Gutachtens folgt im Zuge der 8. Flächennut-</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>aus ergebenden sortimentsspezifischen Umsatz ist nicht nachvollziehbar. Die Schätzsumme von rund 73,5 Millionen Euro für den sortimentspezifischen Umsatz erscheint deutlich zu positiv angesetzt. Bei einer Bezugsgröße von z.B. 112000 Einwohnern (wie für den Betrachtungszeitraum für die Stadt Bremerhaven prognostiziert) würde die genannte Summe einen Umsatz pro Einwohner und Jahr von rund 650 Euro bedeuten. Dieser pro-Kopf Umsatz würde hierbei auch für Säuglinge, Kinder, sowie vielleicht nur noch weniger mobile ältere Menschen gelten. Diese Prognose kann also nicht als realistisch angesehen werden, zumal in Bremerhaven insbesondere auch eine vergleichsweise geringe Verkaufskraft vorhanden ist. Da das Einzugsgebiet nicht nur auf Bremerhaven beschränkt ist, sondern auch die stadtnahen Randgemeinden berücksichtigt werden sollen, kann insgesamt von schätzungsweise ca. 100000 potentiellen Kunden ausgegangen werden (2/3 der Einwohner Bremerhavens plus etwa 25000 Kunden aus der näheren Umgebung). Realistisch scheinen für eine derartige Annahme eine Kaufkraft von etwa 500 Euro pro Person und</p>		<p>zungsplanänderung.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Jahr, was insgesamt zu einem sortimentspezifischen Umsatz von nur noch 50 Millionen Euro führen würde. Für derartige Berechnungen sollten jedoch umfangreiche statistische Erhebungen aus ähnlich gelagerten Regionen herangezogen werden. Da die genannten Werte für den sortimentspezifischen Umsatz nicht plausibel erscheinen, können diese nicht als Grundlage für die Einschätzungen im Gutachten angesehen werden.</p> <p>4. Die in Punkt 4.2 des Gutachtens genannten „Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur bei den zentrenrelevanten Randsortimenten“ scheinen ebenfalls nicht abschließend aufgelistet zu sein. Es fehlen hier z.B. die Darstellung von Fachmärkten/ Sortimentsanbietern, die Garten- und Holzartikel anbieten (z.B. Fa. Mahrenholz) oder Werkzeugartikel anbieten (z.B. Fa. Kiesling). Falls diese Sortimentsanbieter nach Meinung der Autoren nicht in die Gruppe eines „Randsortimentes“ fallen, so müssen diese vorhandenen Fachmärkte/Marktstrukturen jedoch an anderer Stelle innerhalb des Gutachtens berücksichtigt werden, da diese signifikant von einem zusätzlichen An-</p>		<p>Eine Abwägung zu den angesprochenen Punkten des Gutachtens folgt im Zuge der 8. Flächennutzungsplanänderung.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>bieter (hier „Obi“) mit identischem Teilsortiment beeinflusst werden. Auch werden bereits vorhandene Fachmärkte/Anbieter von „weißer Ware“ nicht im Gutachten genannt. Zu diesen gehören vor allem auch Elektronikgroßmärkte wie z.B. Saturn, Mediamarkt und ähnliche. Da die Darstellung der vorhandenen Marktstrukturen offensichtlich nicht vollumfänglich ist, kann diese nicht als Grundlage für die Einschätzungen im Gutachten angesehen werden.</p> <p>5. Im Punkt 5.1 des Gutachtens soll die Stadt Langen durch Addition einer Potentialreserve des Nachfragepotenzials vom Einzugsgebiet Berücksichtigung finden. Die Höhe der Potentialreserve scheint lediglich geschätzt zu sein, was kaum dem Anspruch eines belastbaren Gutachtens gerecht wird. Es ist ohnehin anzunehmen, dass die Einwohner der Stadt Langen eher auf örtlich näher gelegene Einkaufsmöglichkeiten (Raiffaisenmarkt Wehden; Praktiker Spaden) zurückgreifen werden. Da die getroffene Annahme nicht nachzuvollziehen ist, kann diese nicht als Grundlage für Einschätzung des Gutachtens angesehen werden.</p>		<p>Eine Abwägung zu den angesprochenen Punkten des Gutachtens folgt im Zuge der 8. Flächennutzungsplanänderung.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Wie in Punkt 4. dieses Schreibens bereits erwähnt, ist das in Punkt 5.1 des Gutachtens genannte Kundenpotenzial von rund 157400 Einwohnern zu hoch angesetzt. Dies resultiert nicht zuletzt aus der nicht abschließenden Nennung aller vorhandenen Verkaufsflächen im gesamten Betrachtungsgebiet: Insbesondere Einwohner aus der genannten Zone 3 werden voraussichtlich für sie eher örtlich näherliegende Einkaufsmöglichkeiten nutzen. Das genannte vorhabenrelevante Nachfragepotenzial erscheint gemäß den Ausführungen in Punkt 3 dieses Schreibens deutlich zu hoch angesetzt. Auch gilt hier, dass sich aus den getroffenen Annahmen für durchschnittlich jeden Einwohner (auch für Säuglinge, Kinder, usw.) ein durchschnittlicher Umsatz von rund 700 Euro pro Person und Jahr einstellen müsste. Dieser Wert scheint deutlich zu optimistisch prognostiziert, insbesondere unter Rücksichtnahme der Tatsache, dass es in Bremerhaven auch einen hohen Anteil von sozialschwachen Einwohnern gibt, die eine geringe Kaufkraft besitzen. Insgesamt ist das Kundenpotenzial und das damit einhergehende Umsatzpotenzial als deutlich zu hoch angesetzt.</p>		<p>Eine Abwägung zu den angesprochenen Punkten des Gutachtens folgt im Zuge der 8. Flächennutzungsplanänderung.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>6. In Punkt 5.2 des Gutachtens wird von den Autoren erläutert, dass die Umsatzprognose aus „Erfahrungswerten“ sowie empirischen Untersuchungen basieren. „Erfahrungswerte“ haben im Allgemeinen eine fundierte Belastbarkeit wie ein Blick in eine Glaskugel und können daher kaum als Grundlage für eine Begründung zu einer Änderung eines Bebauungsplanes angesehen werden. Zu den genannten empirischen Untersuchungen fehlt jeglicher Verweis oder Anhang. Besonderer Beachtung müsste beim Verweis auf empirische Untersuchungen auch dem besonderen Umstand der Stadt Bremerhaven geschenkt werden, da hier das Kaufkraftpotenzial unterdurchschnittlich ist. Die Basis für die Umsatzprognose ist aus diesen Gründen nicht gegeben. Die im Gutachten genannten Zahlen sind daher als nicht fundiert anzusehen.</p> <p>7. In Punkt 5.3.2 des Gutachtens wird eine mittlere Umverteilungsquote im Bau- und Gartenmarktsegment von rund 7% angegeben. Es wird vollkommen außer acht gelassen, welche direkte Auswirkung auf die ört-</p>		<p>Eine Abwägung zu den angesprochenen Punkten des Gutachtens folgt im Zuge der 8. Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Eine Abwägung zu den angesprochenen Punkten des Gutachtens folgt im Zuge der 8. Flächennutzungsplanänderung.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschluss- vorschlag der Verwaltung
		<p>lich sehr nah am Vorhabenstandort liegenden Bau- und Fachmärkte (Max Bahr und Bauhaus) haben wird. Es ist hierbei anzunehmen, dass die direkte Auswirkung hierbei einen deutlich höheren Wert annehmen wird, als prognostiziert. Dies könnte zur Auswirkung haben, dass die bestehenden Unternehmungen auf Grund sinkenden Umsatzes u.U. deutlich geschwächt werden und damit den jeweiligen Standort aufgeben könnten. Langfristig hätte das Ansiedlungsvorhaben damit also einen erheblichen Einfluss auf bestehende Marktstrukturen, die unter Rücksichtnahme der bestehenden und zu erwartenden Umsatzsituation nachteilig und dezimierend beeinflusst werden. Unbeachtet bleibt in dieser Hinsicht auch, welche infrastrukturellen Randbedingungen für die bereits bestehenden Märkte im Vergleich zum Ansiedlungsvorhaben gelten. So ist es u.a. für Kunden unter Umständen von nicht untergeordneter Wichtigkeit wie die Zugänglichkeit zum Verkaufsgelände und die dortigen Parkmöglichkeiten gestaltet sind. Insbesondere im direkten Vergleich zwischen Max Bahr und dem Ansiedlungsvorhaben kann erkannt werden, dass die infrastrukturelle An-</p>		

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>bindung bei Max Bahr deutlich ungünstiger anzusehen ist als im raumordnerisch nahezu optimal gelegenen und vor allem frei gestaltbaren Standort des Ansiedlungsvorhabens (die Zugänglichkeit zum Wilhelm-Kaisen-Platz ist auf Grund der sich dort befindenden Stadthalle grundsätzlich weiträumig). Zusammenfassend kann also gesagt werden, dass punktuelle Wechselwirkungen zwischen dem Ansiedlungsvorhaben und bestehenden Marktstrukturen (Märkten) nicht berücksichtigt werden (dies gilt für alle betrachteten Sortimentbestandteile). Dies führt dazu, dass die Einschätzungen im Gutachten nicht als Grundlage für die Änderung des Bebauungsplanes angesehen werden können.</p> <p>8. Auf Grund der in den in diesem Schreiben genannten Punkte 1 bis 7 kann festgestellt werden, dass die in Punkt 6 des Gutachtens geführten Schlussfolgerungen als nicht sachlich korrekt begründet anzusehen sind. Insbesondere gilt hierbei, dass in Punkt 6.1 des Gutachtens genannte Anforderungen nicht erfüllt werden:</p> <p>a. „keine negativen Auswirkungen auf die</p>		<p>Eine Abwägung zu den angesprochenen Punkten des Gutachtens folgt im Zuge der 8. Flächennutzungsplanänderung.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Entwicklung zentraler Versorgungsbe- reiche ausüben“ -> Nicht erfüllt, da die Bewegungs- und Freiflächen im Sinne eines Festplatzes sowie allgemeiner Nutzfläche für die Eis- und Stadt- halle werden erheblich einge- schränkt.</p> <p>b. Berücksichtigung der „Belange der Wirtschaft“ -> Nicht erfüllt, da wirtschaftliche Situation Bremerhavens Einwohner („Kaufkraft“) unterdurchschnittlich ist und damit die lokalen, beste- henden wirtschaftlichen Strukturen beeinflusst und nachhaltig ge- schwächt werden („Umvertei- lungswirkung“).</p> <p>c. Berücksichtigung der „mittelständi- schen Struktur“ -> im Gutachten werden in nicht unerheblichem Maße mittelständi- sche Unternehmen im gleichen Marktsegment nicht genannt und bei der Betrachtung unberücksich- tigt (siehe Punkt 2 dieses Schrei- bens).</p> <p>Zusammenfassend kann die Schluss-</p>		<p>Eine Abwägung erfolgt im Zuge</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>folgerung des Gutachtens als sachlich nicht richtig angesehen werden, da diese auf von den Autoren erarbeiteten Grundlagen basieren, die zum Teil nicht der Realität entsprechend. Insbesondere führen falsche Annahmen, nicht abschließende Analyse der bestehenden Markt□ und Umsatzsituation sowie einfaches Ansetzen von „Erfahrungswerten“ zu Fehleinschätzungen der Auswirkungen des Ansiedlungsvorhabens.</p> <p>Die Schlussfolgerung des Gutachtens, dass die Integration des Vorhabenstandortes gegeben ist, ist mit der Widerlegung der einzelnen Punkte durch dieses Schreiben als nichtig einzuschätzen. Damit ist die Grundlage für die Änderung des Bebauungsplanes nicht gegeben.</p> <p>In zweiten Teil soll die gutachterliche Stellungnahme zu den gründungstechnische erforderlichen Maßnahmen näher betrachtet werden. Diese bildet ebenfalls einen Teil der Grundlage zur Änderung des Bebauungsplanes.</p> <p>In der gutachterlichen Stellungnahme zu den gründungstechnisch erforderlichen Maßnahmen werden relevante Bodenbeschaffenheiten am Standort des Ansiedlungsvorhabens sowie den sich daraus</p>	<p>Es liegt eine Baugrunduntersuchung zu den gründungstechnisch erforderlichen Maßnahmen vor (Dr. F. Krause: Gutachterliche Stellungnahme: Neubau eines Fachmarktzentrams (OBI-Baumarkt) Wilhelm-</p>	<p>der 8. Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Die Bedenken werden von der Stadt Bremerhaven nicht geteilt. Die Planunterlagen werden nicht geändert.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>ableitenden Gründungsmaßnahmen erläutert. Völlig unberücksichtigt bleibt hierbei jedoch die Tatsache, dass sich am Standort des Ansiedlungsvorhabens unterirdisch nicht unerhebliche Großkanalanlagen zur Abwasserfortleitung/-behandlung befinden.</p>	<p>Kaisen-Platz Bremerhaven; Zusammenfassung der gründungstechnisch erforderlichen Maßnahmen; Münster 16.09.201). 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 Flächen Gründung kann aufgrund der unterschiedlichen Mächtigkeiten und stark setzungsempfindlichen Böden nicht erfolgen, so dass eine Tiefgründung über Pfähle (z.B. Bohrpfähle) erforderlich wird. Grundsätzliche Bedenken gegen eine Bebauung des</p>	

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Hieraus ergeben sich umfangreiche Anforderungen an das Vorhaben, u.U. ist eine Neuplatzierung des Vorhabens erforderlich. Dies resultiert aus Maßgaben, die von der ortsansässigen Entwässerungsbehörde, hier EBB, erhoben werden: Diese sehen auf Grund von möglichen Instandsetzungsarbeiten sowie einer möglichst geringen mechanischen Beanspruchung der Anlagen im Allgemeinen vor, dass eine Gebäudebebauung über derartige Kanalanlagen nicht zulässig ist. In diesem Falle sind weitere Prüfungen der Standorteigenschaften notwendig, da diese bislang nicht erfolgt sind. Die gutachterliche Stellungnahme zu den grundungstechnisch erforderlichen Maßnahmen ist daher nicht vollständig. Hieraus resultiert eine erhebliche Auswirkung auf das Ansiedlungsvorhaben, da der geplante Bauungsplatz mit einer hohen Wahrscheinlichkeit nicht für eine derartige Bebauung genutzt werden kann. Da lediglich nicht abschließende Untersuchungen bezüglich der grundungstechnisch erforderlichen Maßnahmen bzw. der allgemeinen Bodenbeschaffenheit durchgeführt worden sind, ist die grundsätzliche Eignung des Geländes für das Ansied-</p>	<p>Plangebietes wurden durch die Gutachter nicht vorgebracht.</p> <p>Bezüglich der Leitungsführung sind mit der BEG entsprechende Lösungen vereinbart worden. Sie werden auf den Ebene der Erschließungsplanung weiter konkretisiert. Die Stadt Bremerhaven geht daher von einer Umsetzbarkeit der vorliegenden Planung aus. Auch eine Ergänzung des Gutachtens wird nicht für erforderlich gehalten. Es wird daher kein Anlass gesehen, den Standort grundsätzlich in Frage zu stellen.</p>	<p>Die vorgetragenen Bedenken werden nicht geteilt.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>lungsvorhabens fraglich. Daher ist die Grundlage für die Änderung des Bebauungsplanes nicht gegeben.</p> <p>Unter Umständen könnte ein abschließendes Gutachten zu den gründungstechnisch erforderlichen Maßnahmen zur Folge haben, dass der Standort vollständig in Frage zu stellen ist. Eine Alternative am anderen Ende des Wilhelm-Kaisen-Platzes ist auf Grund des aktuell geltenden Flächennutzungsplanes nicht möglich.</p> <p>Im Folgenden möchte ich die Bebauungsplanänderung unter Berücksichtigung bereits bestehender Maßgaben und Projektanforderungen hier im speziellen der Konzeptstudie „Klimastadt Bremerhaven – Analysen, Perspektiven, Empfehlungen“ kommentieren.</p> <p>Nachhaltige städtebauliche Planung und Nutzung von Flächen soll grundsätzlich bei der Erstellung von Bebauungsplänen sichergestellt werden. Dies ist nicht zuletzt eine Forderung in der Baunutzungsverordnung (§11 Abs 3.): „insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen“ durch Ansiedlungsvorhaben sollen demnach möglichst vermieden werden.</p> <p>Im Kapitel 2.3 der Konzeptstudie „Klimastadt Bremerhaven – Analysen, Perspektiven, Empfehlungen“ wird der grundsätzli-</p>	<p>Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerörtlich gelegenen, bereits fast vollständig versiegelten und erschlossenen Standort, der nur eine relativ geringe Wertigkeit für Natur und Landschaft aufweist. Insofern ist dieser Standort auch unter Umweltgesichtspunkten und unter dem Aspekt einer nachhaltigen städtebaulichen Planung für die Ansiedlung eines Baumarktes geeignet und Standorten jenseits der gewachsenen Ortsränder vorzuziehen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 428 werden daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Baumarktes geschaffen. Die Umsetzung erfolgt durch einen privaten Investor, der auch über die energetische Versorgung seiner Immobilie auf der Basis der vorliegenden wirtschaftlichen Rahmenbedingun-</p>	<p>Die Bedenken werden von der Stadt Bremerhaven nicht geteilt. Der Anregung zur Festsetzung eines Fernwärme-Vorranggebietes wird nicht nachgekommen.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>che Gedanke einer nachhaltigen Energieversorgung in Bremerhaven definiert und in den Kontext bestehender und zu erweiternder Infrastrukturen gebracht. Dies umfasst insbesondere auch die Nutzung von alternativen und vor allem nicht-fossilen Brennstoffen zur Energieversorgung von Liegenschaften. Für den hier besprochenen Bebauungsplanentwurf Nr. 428 gilt insbesondere der Absatz „Energieeinsparung“ im Kapitel 2.3 der Konzeptstudie zur Klimastadt Bremerhaven: <i>„Als Anbieter alternativer Energien ist weiterhin die BEG Bremerhavener Entsorgungsgesellschaft zu nennen. Die im Müllheizkraftwerk erzeugte Energie wird in Form von Fernwärme Bremerhavener Betrieben, darunter auch dem Klimahaus, als Energiequelle zur Verfügung gestellt (...).“</i> „Die BEG ist bemüht, das Fernwärmenetz in Bremerhaven weiter auszubauen und wird darin vom Umweltschutzamt unterstützt, welches die Ausweisung von Fernwärmevorranggebieten prüft.“</p> <p>In diesem aktuellen Falle kann die Forderung nach Ausweisung eines Fernwärmevorranggebietes völlig unproblematisch nachgekommen werden, da bereits die sehr nahe am Ansiedlungsvorhaben gelegene Stadthalle und die sich derzeit im Bau befindende Eishalle an die Fernwärmever-</p>	<p>gen entscheidet. Dabei stützt die Stadt Bremerhaven grundsätzlich die Auffassung, dass die Nutzung von alternativen bzw. nicht-fossilen Brennstoffen erstrebenswert ist und schafft über die BEG attraktive Bedingungen für die Nutzung alternativer Energien. Dennoch soll dem privaten Eigentümer die Entscheidung nicht vorgeschrieben werden. Für die Ausweisung von Fernwärme-Vorranggebieten bietet der abschließende Katalog des § 9 BauGB zudem keine Festsetzungsmöglichkeit. Sowohl der Investor als auch der Betreiber begrüßen jedoch – insbesondere wegen des ökologischen Aspektes – einen Fernwärmeanschluss, insofern eine kaufmännisch verträgliche Vereinbarung hinsichtlich des Verbrauchertarifes sowie der Anschlusskosten getroffen wird. Abstimmungsgespräche hierzu laufen bereits.</p>	

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>sorgung angeschlossen sind. Der Vorteil dieser Maßnahme liegt in einer optimalen Umweltverträglichkeit des Ansiedlungsvorhabens, da hierdurch eine nicht unerhebliche Reduzierung ortsnahe Emissionen sowie dem Einsparen von Primärenergie durch einen Fernwärmeanschluss gewährleistet werden kann.</p> <p>Abschließend kann festgestellt werden, dass sich zwei unabdingbare Grundlagen für den Bebauungsplanentwurf, zum einem das „Gutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen“ sowie zum anderen die „Zusammenfassung der gründungstechnisch erforderlichen Maßnahmen“ als nicht belastbar herausgestellt haben. Dies resultiert vor allem auf nicht abschließende Analysen des Standortes sowie vorhandener Strukturen. Der Bebauungsplanentwurf entspricht daher nicht den gesetzlichen Anforderungen und darf daher nicht rechtskräftig werden.</p> <p>Festzustellen ist auch, dass weitere städtebauliche Maßgaben wie in diesem Falle die Ausweisung von Fernwärmevorranggebieten bei aktuellen Bauleitplanungen nicht berücksichtigt werden, was gegen die Berücksichtigung von Ressourcen- und Umweltschützenden Maßnahmen spricht.</p>	<p>Die Auffassung wird von der Stadt Bremerhaven nicht geteilt. Sowohl das Gutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen als auch die Gründung bilden eine belastbare Grundlage. Die Ergebnisse wurden in die Planunterlagen eingearbeitet. Für die Stadt Bremerhaven sind damit keine privaten oder öffentlichen Belange erkennbar, die einer Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes grundsätzlich entgegen stehen würden.</p> <p>Aus Sicht der Stadt Bremerhaven ist die Ausweisung von Fernwärmevorranggebieten aus den zuvor genannten Gründen nicht sinnvoll und aufgrund der abschließenden Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB kein gangbarer Weg.</p>	<p>Die Bedenken werden von der Stadt Bremerhaven nicht geteilt. Die Planunterlagen werden nicht geändert.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
1.4	27.01.2011	<p>In Bezug auf die Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes für den Wilhelm-Kaisen-Platz und der damit verbundenen Planung, dort einen Obi-Baumarkt zu errichten, haben wir die ausgelegten Unterlagen eingesehen.</p> <p>Vorab haben wir große Bedenken, dass der von der Stadt Bremerhaven für die Erstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes beauftragte Firma Lademann & Partner gleichzeitig auch das Gutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Ansiedlungsvorhabens erstellt. Uns gegenüber ergibt sich der Baugeschmack der Befangenheit. Wir bezweifeln sehr, dass das Gutachten mit der angemessenen Neutralität erstellt wurde.</p> <p>Wir stellen fest, dass im Bebauungsplan-</p>	<p>Die Neutralität der Gutachter ist sichergestellt, da einerseits verschiedene Berater die beiden Projekte (EHEK und VGA) bearbeiten und andererseits gerade die Kenntnis beider Projekte im Büro Dr. Lademann & Partner (DLP) eine integrierte Betrachtungsweise erlaubt. Darüber hinaus ist es weit verbreitete Praxis aus eben diesem Grund Entwicklungskonzepte und Verträglichkeitsuntersuchungen durch ein Gutachterbüro erarbeiten zu lassen. DLP kann eine Vielzahl von Referenzprojekten benennen, in denen dies erfolgte; der fachliche Gesamtüberblick ist i.d.R. gerade der Anlass für Kommunen, sich eines Gutachterbüros zu bedienen. Des weiteren ist die Neutralität auch dadurch gesichert, dass die Untersuchungen auf Basis der fachüblichen und allgemein anerkannten Methodik unter Verwendung seriöser Datenquellen erfolgt und somit inhaltlich nachprüfbar ist.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen greifen die für</p>	<p>Die vorgetragenen Einwände werden nicht geteilt.</p> <p>Die Bedenken werden nicht geteilt.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>entwurf die Sortimentsangabe in der „Textlichen Festsetzung“ (Teil B) unter Punkt (1) mit Bau-, Hobby- und Gartenfachmarkt mit branchenüblichen Haupt- und Nebensortimenten mit einer maximalen Verkaufsfläche von 10.000 qm und darüber hinaus mit Randsortimenten (sowohl zentrenrelevante als auch nicht zentrenrelevante Sortimente) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 11 % der Gesamtverkaufsfläche und maximal 550 qm je individuellem Randsortiment angegeben ist. Insofern lässt die Sortimentsbeschränkung den Verkauf jeglicher Warensortimente zu, wenn auch teilweise in der Fläche beschränkt. Das ist für uns absolut nicht nachvollziehbar.</p> <p>Bezüglich der vorhandenen Sortimente, die in den umliegenden Einzelhandelsflächen angeboten werden, führt dies ausschließlich zu einem Verdrängungswettbewerb. Dies kann von der Stadt Bremerhaven nicht gewünscht sein, wenn sie gleichzeitig die mit großem finanziellem Einsatz seitens der Stadt und mit weiteren Fördermitteln unterstützte Belebung der Nebenzentren, wie Lehe, Geestemünde und Wulsdorf fordert. So startet jetzt gerade für den Stadtteil Geestemünde das Projekt des „Kümmers“ Thomas Ventzke, welches mit einem Volumen von insgesamt € 488.000,-</p>	<p>Baumärkte dieser Größenordnung weitgehend typische Sortimentsstruktur auf. Entsprechend wurde im Gutachten im Hinblick auf die Verträglichkeitsbeurteilung auch eine Differenzierung nach Sortimentssegmenten vorgenommen.</p>	<p>Eine Abwägung zum Verdrängungswettbewerb erfolgt im Zuge der 8. Flächennutzungsplanänderung.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>teilweise aus EU-Mitteln, € 81.330,- aus dem Bundesprogramm „Wohnliche Stadt“ und € 162.670,- aus dem Etat der Stadt finanziert wird.</p> <p>Uns ist in keinster Weise nachvollziehbar, wie die Gutachter Lademann & Partner bei der Untersuchung in Bezug auf die städtebaulichen und raumordnerische Verträglichkeit vom 01.10.2010 zum Ergebnis kommt, dass das Ansiedlungsvorhaben sich in die bestehenden Einzelhandelsstrukturen einfügen wird.</p> <p>Hier folgt nun unsere Stellungnahme zum Gutachten Lademann & Partner, Hamburg: Bei der Betrachtung des Mikrostandortes fehlt z. B. die Berücksichtigung des Bauarktes „Bauhaus“, Rheinstraße 108-110, 27570 Bremerhaven in etwa 1.200 Entfernung Luftlinie. Dieser wird im Gutachten, obwohl er sich in räumlicher Nähe befindet, statt in Zone 1 in Zone 2 platziert.</p> <p>In der Betrachtung der relevanten Bau- und Gartenmärkte ist der Standort „Wassenaar Living Home“, Leher Landstraße 92-94, 27607 Langen, an der Stadtgrenze Bremerhaven/Langen nicht berücksichtigt. Die Stadt Langen ist in keiner der Zonen aufgeführt, obwohl dort in erheblichem Umfang</p>		<p>Eine Abwägung zur städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit erfolgt im Zuge der 8. Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Eine Abwägung erfolgt im Zuge des 8. Flächennutzungsplanverfahrens.</p> <p>Eine Abwägung erfolgt im Zuge des 8. Flächennutzungsplanverfahrens.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>zu berücksichtigende Einzelhandelsflächen, sowohl großflächig, als auch kleinteilig, vorhanden sind. Ebenfalls fehlt der Anbieter „Holze“, Amtsdamm 80, 27628, zu berücksichtigen in Zone 3.</p> <p>Für den Bereich Gartenmärkte ist der Standort „Peters Blumen- und Pflanzenmarkt“, Langener Landstraße 184, 27580 Bremerhaven, (Zone 1) nicht aufgeführt.</p> <p>Es ist nicht erkennbar, nach welchen Kriterien die Bereiche der einzelnen Zonen festgelegt worden sind. Die Ausweitung weit in den dünnbesiedelten Südkreis und vor allem das Abschneiden der Stadt Langen und die Ausdehnung nach Osten bis fast nach Geestenseth lässt keine logische Erklärung zu.</p> <p>Bei der Betrachtung der vorhandenen Einzelhandelsflächen wurden nach unseren Ermittlungen in erster Linie nur der großflächige Einzelhandel berücksichtigt. Der kleinteilige oder knapp unterhalb der Ausweisung zum großflächigen Einzelhandel agierende Handel, wird vollkommen außer acht gelassen. Hier fügen wir eine Aufstellung der nach unserer Betrachtung in Frage kommende Firmen:</p>		<p>Eine Abwägung erfolgt im Zuge des 8. Flächennutzungsplanverfahrens.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Für den Sortimentsbereich Baumarkt die Firmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Thaden GmbH&Co.KG, Loxstedter Weg 3, 27572 Bremerhaven - Cordes Holzfachmarkt, Am Lunedeich 160, 27572 Bremerhaven - Günter Friedrich, Feldstraße 29, 27574 Bremerhaven - Holz-Ehlers GmbH&Co.KG, Am Grollhamm 2, 27574 Bremerhaven - Holzhandlung Kirchhoff, Lotjeweg 1 - 7, 27578 Bremerhaven - Hammer Heimtextilien, Langener Landstraße, Bremerhaven <p>Für den Eisenwarenbereich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Haus Ruwa, Weserstraße 25-27, 27572 Bremerhaven - Carl Becken, Kolmarer Straße 5-7, 27570 Bremerhaven - BHB, Friedhofstraße 26, 27576 Bremerhaven - Simone Handel, Langener Landstraße 267, 27578 Bremerhaven - G.S.T. Griesch, Leher Landstraße 5, 27607 Langen - Döscher, Poststraße 2, 27616 Beverstedt <p>Für den Gartenbereich: Sämtliche in den Zonen 1 bis 3 und in</p>		<p>Eine Abwägung erfolgt im Zuge des 8. Flächennutzungsplanverfahrens.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>27607 Langen-Debstedt ansässigen Gärtnereien und Floristen, insbesondere Blumen-Peters Gartenmarkt, Langener Landstraße, Bremerhaven (Zone 1), und dem bereits im Bau befindlichen Blumen-Peters Gartenmarkt im Gewerbegebiet Bohmsiel (Zone 3), sowie für das Segment Tiernahrung auch die beiden Filialen des Anbieters „Fressnapf“ im Gewerbegebiet Bohmsiel und EKZ Spaden.</p> <p>Für den Bereich Kaminöfen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Frerichs Haustechnik, Seeborg 15, 27572 Bremerhaven - Kaminland, Am Lunedeich 193, 27572 Bremerhaven - Hark Kamine, Lipperkamp 43, 27580 Bremerhaven - Ofenhaus Döscher, Poststraße 2, 27616 Beverstedt <p>Für den Bereich Fahrräder:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rad & Tour, Schiffdorfer Chaussee - Radz Fatz GbR, Georgstraße 33, 27570 Bremerhaven - Radgeber, Bgm.-Smidt-Str. 138, 27568 Bremerhaven - Ute's Radelshop, Leher Landstraße 111, 27578 Bremerhaven - Der kleine Fahrradladen Lemos, Sieverner Straße 5, 27607 Langen 		<p>Eine Abwägung erfolgt im Zuge des 8. Flächennutzungsplanverfahrens.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<ul style="list-style-type: none"> - Drahtesel, Heinrich-Brauns-Straße 6, 27578 Bremerhaven - Zweirad Petersen, Spadener Straße 101, 27578 Bremerhaven - Radsport Gottschalk, Nansenstraße 12, 27572 Bremerhaven - Zweirad Bauer, Am Lunedeich 201, 27572 Bremerhaven - Der Bastler, Weserstraße 102, 27572 Bremerhaven <p>Auch bei der Betrachtung der Verkaufsflächenstruktur und der Umsatzstruktur werden u. E. nur die Großflächen berücksichtigt – oder übersehen.</p> <p>Daraus ergibt sich ein völlig falsches Ergebnis bezüglich der im Gutachten berücksichtigten Flächen, der Verkaufsflächenstruktur und der Umsatzstruktur.</p> <p>Unter Punkt 2.2 des Gutachtens wird ausgeführt, dass der Platz vorwiegend als Parkplatz genutzt wird. Die seit Jahrzehnten regelmäßige Nutzung als Jahrmarktplatz und für Konzerte wird unverständlicher Weise unterschlagen.</p> <p>Die Anlieferung über eine getrennte Zufahrt von der Werftstraße ist für die Anlieger mit erheblichem Lärm durch die ständigen Be-</p>	<p>Umweltfragen sind nicht Gegenstand eines EHEK's. Es wurde jedoch ein Schallgutachten erstellt und in die Planunterlagen</p>	<p>Eine Abwägung zu den Punkten des Einzelhandelsgutachtens erfolgt im Zuge des 8. Flächennutzungsplanverfahrens.</p> <p>Die vorgetragenen Bedenken werden nicht geteilt.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>lieferungen zu rechnen. Zwar wird der Lieferverkehr im Schallgutachten berücksichtigt und die Erhöhung als innerhalb der Richtwerte bestätigt. Trotzdem ist von einer höheren Lärmbelastung und damit Beeinträchtigung der Wohnqualität in den Straßen Auestraße, Am Siel, Gorch-Fock-Straße, Auf den Sülten, Luisenstraße, Thorner Straße, Wasserweg und Wertstraße, auszugehen. Bei den prognostizierten 15 Mio. € Umsatz gehen wir von etwa 40 – 50 werktäglichen Anlieferungen verschiedener Lieferanten aus. Dies führt neben der bereits erwähnten höheren Lärmimmission auch zu einer beträchtlichen Einschränkung der verkehrlichen Anbindung.</p> <p>Zum Punkt 3.1 „Lage im Raum“ merken wir an, dass die Bremerhaven durchlaufende Hauptstraße keine Bundesstraße mehr ist. Die Widmung als Bundesstraße beginnt an der Kreuzung/Weserstraße an der südlichen Stadt- und Landesgrenze.</p>	<p>zum Bebauungsplan eingearbeitet. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass im Bereich der schützenswerten Wohnnutzungen durch die Planung keine unzulässigen Lärmimmissionen hervorgerufen werden. Nach Erstellung des Lärmgutachtens wurde die beabsichtigte Erschließung der Anlieferungszone geändert. Sie wurde von der Wertstraße zur Melchior-Schwoon-Straße rückwärtig über den Wilhelm-Kaisen-Platz verlagert. Aufgrund dieser geänderten Anlieferung wurde auch das Schallgutachten angepasst. In dieser Aktualisierung wurde das Wohngebiet Thomer Straße/ Auestraße als Allgemeines Wohngebiet betrachtet. 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. Eine geringfügig höhere Lärmbelastung ist von den Anwohnern hinzunehmen.</p> <p>Bezeichnungen wie „Bundes-, Landes-, Kreisstrasse“ stellen Etiketten dar. Für die gutachterlichen Untersuchungen ist dagegen die Leistungsfähigkeit von Straßenzügen erheblich. Diese ist hinsichtlich der Zulässigkeit eines Ansiedlungsvorhabens allerdings nicht Untersuchungsgegenstand</p>	

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>In Punkt 5. wird zwar zusätzlich ein Teilgebiet der nördlich angrenzenden Stadt Langen angesprochen und mit einer erhöhten Potentialreserve mit etwa 10 % des Nachfragepotentials berücksichtigt. So wird die einerseits zusätzliche Kaufkraft suggeriert – gleichzeitig die vorhandene Einzelhandelsstruktur komplett ausgeklammert. Auch beim Einzugsgebiet bleibt die Stadt Langen unberücksichtigt, obwohl sie mit ihrem Einzelhandelsflächen wesentlich näher am Standort des Ansiedlungsvorhaben liegt, als z. B. die Flächen in Loxstedt oder den östlichen Teilen der Gemeinde Schiffdorf.</p> <p>Für die in der „Marktanteils- und Umsatzprognose“ genannten Daten, hier insbesondere für den Backshop, der auf 150 qm Fläche 1,1 Mio. Umsatz generieren soll, sind auf Nachfrage unter Berücksichtigung der zu erwartenden Kundenfrequenz nicht erzielbar.</p> <p>Auch die durchschnittliche Flächenleistung mit 1.530 € je qm Verkaufsfläche erscheint im Vergleich zu den bestehenden Ansiedlungen völlig aus der Luft gegriffen. Die wahrscheinlich vom Projektentwickler lan-</p>	<p>eines Einzelhandels-Verträglichkeitsgutachtens.</p>	<p>Eine Abwägung zu den Punkten des Einzelhandelsgutachtens erfolgt im Zuge des 8. Flächennutzungsplanverfahrens.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>cierte Zahl und die aufgeführte Flächenleistung mag in anderen Standorten erzielbar sein. Die Kaufkraft in Bremerhaven beträgt jedoch z. Zt. nur 88,3 % und wird sich aufgrund der hohen Arbeitslosigkeit und der damit verbundenen sozialen Strukturen in Bremerhaven nicht wesentlich verändern.</p> <p>Die unter Punkt 5.3.2 aufgeführte prospektive Umverteilungswirkung im Bau- und Gartenmarktsegment wird auf eigene Berechnungen nicht nachvollziehbar als Ergebnis präsentiert. Wie ist man zu diesem Zahlenwerk gekommen? Insofern bleibt das Ergebnis fraglich.</p> <p>Zu 6.1 merken wir an, dass wir bezweifeln, dass durch die Ansiedlung keine Auswirkungen für die immobile Bevölkerung entstehen, wenn gleichzeitig von einer Umsatzumverteilung und der damit verbundenen Betriebsaufgaben zu rechnen ist. Ebenfalls geht die Ansiedlung zu Lasten der kleinteiligen Strukturen im Einzelhandel. Gerade die sich in der Nähe befindlichen Einkaufsstraße „Hafenstraße“ lebt von dieser Kleinteiligkeit und würde u. E. (weiter) veröden.</p> <p>Insgesamt kommen wir zu dem Schluss, dass das Gutachten von Lademann & Part-</p>	<p>Hinsichtlich der fachlichen Qualität des Gutachtens wird auf den vorangegangenen</p>	<p>Eine Abwägung zu den Punkten des Einzelhandelsgutachtens erfolgt im Zuge des 8. Flächennutzungsplanverfahrens.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>ner erhebliche Mängel aufweist und insbesondere in der Ergebnisfindung nicht nachvollziehbar ist. Es entspricht weder in der Bestandsaufnahme noch in der Prognose der Realität. Das Gutachten wurde insgesamt mit einer heißen Nadel gestrickt.</p> <p>Unsere Anmerkungen zum Gutachten der NWP Planungsgesellschaft, Oldenburg In der Begründung der NWP Planungsgesellschaft mbH, Oldenburg zur Bebauungsplanänderung fällt auf, dass die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes anstelle einer Gemeinbedarfsfläche ein Sondergebiet „Fachmark“ dargestellt. Wir beanstanden, dass hier keine Sortimentsbeschränkung vorgemerkt ist.</p> <p>Die Gutachter der NWP Planungsgesellschaft ziehen zu ihrer Untersuchung das oben bemängelte Gutachten der Firma Lademann und Partner heran. Insofern gelten hier die gleichen bereits aufgeführ-</p>	<p>Absatz verwiesen.</p> <p>Die Begründung der NWP Planungsgesellschaft nimmt Bezug auf die parallel durchgeführte 8. Flächennutzungsplanänderung in der statt einer Gemeinbedarfsfläche ein Sondergebiet „Fachmark“ dargestellt wird. Die Sortimentsbeschränkung ist auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht sinnvoll, weil sie in ihrer Detailschärfe über die üblichen Inhalte eines Flächennutzungsplanes hinausgehen würde. Zudem trifft der Flächennutzungsplan keine verbindlichen Festsetzungen, sondern lediglich Darstellungen. Es ist sinnvoll und ausreichend, die Sortimente im parallel aufgestellten Bebauungsplan festzusetzen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind jedoch nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Es handelt sich um ein fachlich fundiertes Gutachten. Insofern kann im Bebauungsplan auf die gutachterlichen Aussagen Bezug genommen werden. Mängel in der Abwägung der Begründung sind daher nicht</p>	<p>Der Beanstandung wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Beanstandung wird nicht gefolgt.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>ten Mängel.</p> <p>Bezüglich der Parkraumsituation bleibt zu prüfen, ob bei überlagernden Veranstaltungen in der Eishalle und der Stadthalle und oder des Freimarktes weiterhin ausreichend Parkraum vorhanden sein wird. Der Parkraum in den umliegenden Wohngebieten ist bereits gerade in den Abendstunden voll ausgenutzt, sodass es hier zu einer zusätzlichen Belastung in den umliegenden Straßen kommen könnte.</p> <p>Abschließend äußern wir unseren Unmut über diese offensichtlich politisch gewollte aber mit normalem Menschenverstand nicht nachvollziehbare Ansiedlung, welche die gesamte Einzelhandelsstruktur in Bremerhaven langfristig verändern wird.</p>	<p>erkennbar.</p> <p>Sowohl die Eishalle als auch die Stadthalle müssen als selbstständige Nutzungen auch eigene Stellplatzkapazitäten vorhalten und nachweisen. Diese sind jedoch nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Im Rahmen der Neuerrichtung der Eishalle wird auch erneut ein Stellplatznachweis erbracht. Zudem stehen bei überlagernden Veranstaltungen auch heute die durch den Baumarkt überplanten Flächen nicht als Stellplatzflächen zur Verfügung, weil sie dann z. B. durch die Fahrgeschäfte genutzt werden. Durch die Planung des Baumarktes ergibt sich damit insgesamt für die Stellplätze keine gänzlich neue Situation.</p> <p>Es wurden alle bekannten öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingestellt. Es sind für die Stadt Bremerhaven keine Belange erkennbar, die einer Errichtung eines Baumarktes grundsätzlich entgegen stehen würden. Die Auswirkungen wurden gutachterlich analysiert. Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass das geplante Vorhaben nicht gegen das Beeinträchtigungsverbot verstößt und dem raumordnerischen Kongruenzgebot entspricht. Zudem ist eine Integration des</p>	<p>Bei der angestrebten Ansiedlung eines Heimwerkermarktes, aus deren Verkaufserlös die Instandsetzung von Flächen des Wilhelm-Kaisen-Platzes finanziert werden sollen, sind flächenmäßige Einschränkungen für Veranstaltungen und für das Parken hinzunehmen.</p> <p>Die Unmutsäußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
			Vorhabenstandortes aus Gutachtersicht gewährleistet.	
1.5	29.01.2011	<p>Ich erhebe Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 428 „W.-Kaisen-Platz“ und die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die dargestellte Bebauung wurde, wie mir mitgeteilt wurde, zwischenzeitig durch mdl. Vereinbarung erneut verändert. Danach sollen Zuwegungen verändert werden und der Parkplatz-Bereich umgestaltet werden.</p> <p>Der Wilhelm-Kaisen-Platz ist m. W. eine historische Fläche, da sich im Untergrund Reste einer Hafenanlage und einer Ortsansiedlung befinden sollen, die archäologisch interessant sein sollen.</p> <p>Aus den genannten Gründen erscheint eine gewerbliche Nutzung unmöglich. Daher ist der Platz lediglich als öffentliche</p>	<p>Der Vorentwurf wurde im weiteren Verfahren wie folgt optimiert: Die Anlieferung des Baumarktes erfolgt statt über die Werftstraße über die Melchior-Schwoon-Straße. Damit wird die Werftstraße entlastet. Zudem werden jetzt einzelne Bäume an der Melchior-Schwoon erhalten. Diese Änderungen wurden in die Planunterlagen zur öffentlichen Auslegung eingearbeitet. Die Planunterlagen lagen für jedermann zur Einsicht im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB aus.</p> <p>Der Stadt Bremerhaven liegen keine Hinweise auf möglich archäologisch oder historisch bedeutsame Fundstellen vor. Auch die Fachbehörde hat keine weiteren Auflagen vorgebracht. In den Planunterlagen ist bereits in Hinweis auf die Meldepflicht von ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden enthalten.</p> <p>Es sind für die Stadt Bremerhaven keine öffentlichen oder privaten Belange erkennbar, die einer Errichtung eines Baumarktes</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bedenken werden nicht geteilt.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		Veranstaltungsfläche unverbaubar und nicht anderweitig nutzbar.	grundsätzlich entgegen stehen würden.	
1.6	02.02.2011	<p>Ich erhebe Einspruch gegen die Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 8. „Wilhelm-Kaisen-Platz“ und den Bebauungsplanentwurf 428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“.</p> <p>Die Pläne berücksichtigen nicht die Interessen eines Großteils der Bremerhavener Bevölkerung bezüglich ihres Fest- und Veranstaltungsgeländes „Wilhelm-Kaisen-Platz“.</p> <p>Ein weiterer Baumarkt auf derart engem Raum (ca. 200 m bis „Max Bahr“, ca. 1000 m bis Bauhaus), zumal in den geplanten Dimensionen, gefährdet den Fortbestand zumindest eines der beiden bereits vorhandenen Baumärkte. Das widerspricht ihrer Vorgabe unausgewogene räumliche Standortkonzentrationen zu verhindern.</p> <p>Meine detaillierten Ausführungen entnehmen Sie bitte dem anliegenden PDF-Dokument.</p>	<p>Aus Sicht der Stadt Bremerhaven stellt die Planung einen Interessenausgleich dar. Einerseits wird das öffentliche Interesse, einer attraktive Fläche für Volksfeste, Zirkusveranstaltungen etc. berücksichtigt, andererseits werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Baumarktes geschaffen. Eine detaillierte Abwägung hierzu erfolgt im weiteren Verlauf dieser Stellungnahme.</p>	<p>Die vorgetragenen Bedenken werden nicht geteilt. Die Planunterlagen werden nicht geändert.</p> <p>Eine Abwägung hierzu erfolgt im Zuge der 8. Flächennutzungsplanänderung.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Ich erhebe Einspruch gegen die Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 8, „Wilhelm-Kaisen-Platz“ und den Bebauungsplanentwurf 428 "Wilhelm-Kaisen-Platz".</p> <p>Als Ziel der Flächennutzungsplanänderung geben Sie an, es solle eine „Raum- und Siedlungsstruktur“ entwickelt werden, welche die „zentralörtlichen Funktionen erhält und stärkt“ wobei „unausgewogene räumliche Standortkonzentrationen verhindert werden sollen“. Der Bebauungsplanentwurf sieht die Ansiedlung eines „OBI-Baumarkts mit Gartencenter“ vor.</p> <p>Westlich des geplanten „OBI“-Standorts auf dem Wilhelm-Kaisen-Platz befindet sich in nur ca. 200 Metern Entfernung (Grundstücksgrenzen) seit langer Zeit der Baumarkt "Max Bahr". Süd-süd-östlich des geplanten „OBI“-Standorts besteht, ebenfalls seit vielen Jahren, ein "Bauhaus"-Baumarkt mit Gartencenter. Die Distanz zwischen den Grundstücksgrenzen beträgt in diesem Fall ungefähr 1000 Meter.</p> <p>Ein weiterer Baumarkt auf derart engem Raum, zumal in den geplanten Dimensionen, wird meines Erachtens aufgrund der hinzugekommenen Konkurrenz mittelfristig zur Schließung zumindest eines der beiden</p>		<p>Eine Abwägung hierzu erfolgt im Zuge der 8. Flächennutzungsplanänderung.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>bereits vorhandenen Baumärkte führen. Das widerspricht der Vorgabe unausgewogene räumliche Standortkonzentrationen zu verhindern.</p> <p>Da im Sortiment des „OBI“-Baumarkts auch Fahrradzubehör enthalten sein wird, ist er ebenfalls eine direkte Konkurrenz zum 300 Meter entfernt in der Hafestraße gelegenen Fahrradgeschäft „Oster“. Von einer "zentrenverträglichen Gestaltung an einem städtebaulich integrierten Standort", die ausgeglichene Versorgungsstrukturen "nicht wesentlich beeinträchtigt", kann nach meinem Verständnis also keine Rede sein.</p> <p>Außerdem schwächt ihr Vorhaben die "zentralörtlichen Funktionen" des Wilhelm-Kaisen-Platzes und setzt sie mit dem Verkauf von mehr als der Hälfte des Platzes (13600 m²) de facto außer Kraft. Der Wilhelm-Kaisen-Platz ist der zentrale Festplatz Bremerhavens, auf dem seit Jahrzehnten die Frühjahrmärkte, die Freimärkte (früher in Verbindung mit dem Deutsch-Amerikanischen Volksfest auf dem Phillips-Feld), Zirkusgastspiele, Open-Air-Veranstaltungen und vieles mehr stattfinden. Während des letzten Zirkus-Gastspiels im Jahre 2010 war die gesamte 26000 m² große Fläche des Wilhelm-</p>	<p>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, Zirkusveranstaltung, Konzerten etc. nach wie vor möglich bleibt. Es ist vorgesehen, den Festplatz in die Nord-Ost-</p>	<p>Eine Abwägung hierzu erfolgt im Zuge der 8. Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Die vorgetragenen Bedenken werden nicht geteilt.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Kaisen-Platzes belegt.</p> <p>Nachdem es bei Bekanntwerden der Pläne für den OBI-Baumarkt anfangs hieß, die Fläche zwischen der Stadthalle, dem Neubau des Eisstadions, dem Geesteufer und der Wertstraße werde zukünftig als Festgelände zur Verfügung stehen, war kürzlich in der Nordsee-Zeitung zu lesen, die Herrichtung des Geländes sei zu teuer. Die Nordsee-Zeitung berichtete daraufhin über die Verärgerung der Schausteller. Für den anstehenden Frühjahrsmarkt wurde zwar wohl erst einmal eine Vereinbarung erzielt, die Schausteller sprechen jedoch insgesamt von einer Notlösung.</p> <p>Damit widersprechen die Schausteller, für die das Marktgeschäft tägliche Praxis ist, sowohl der Einschätzung des Bürger- und Ordnungsamtes, die auf 12400 m² reduzierte Platzfläche für den Freimarkt sei aus-</p>	<p>Ecke des Wilhelm-Kaisen-Platzes zu verlagern. Dadurch wird die für den Festplatz zur Verfügung stehende Fläche auf 12.400 qm verkleinert. Zusätzlich wird zur Unterbringung von Wohnwagen und Transportgeräten die Fläche der jetzigen Eislaufhalle in einer Größe von knapp 6.000 qm zur Verfügung gestellt.</p> <p>Die Stadt Bremerhaven hatte als Alternative einen neuen Festplatz an der Geeste geprüft. Hier stünde eine Fläche von ca. 23.000 qm zur Verfügung. 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, konnte diese Alternative nicht weiter verfolgt werden.</p>	<p>Die vorgetragenen Bedenken werden nicht geteilt.</p> <p>Die vorgetragenen Bedenken werden nicht geteilt.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>reichend, wie auch ihrer Darstellung, der Festplatz werde "lediglich in seiner Flächengröße reduziert", gehe aber nicht verloren. Wenn sich die Jahrmärkte, Zirkusgastspiele, Open-Air-Veranstaltungen etc. auf der verbleibenden Fläche nicht mehr durchführen lassen werden, wird die Funktion des bisherigen Festplatzes verloren gehen.</p> <p>Mit der Bebauung des Wilhelm-Kaisen-Platzes besiegeln Sie also das wahrscheinliche Ende der Jahrmärkte sowie zahlreicher weiterer Veranstaltungen in Lehe. Damit handeln Sie gegen die Interessen eines Großteils der Bremerhavener Bevölkerung.</p> <p>Aus Ihren Ausführungen bezüglich des Anlasses für die Änderung des Flächennutzungsplanes "Wilhelm-Kaisen-Platz" geht hervor, dass diese Änderung einzig und allein deshalb erfolgt, um die Voraussetzung für die Umsetzung des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 428“ zu schaffen, da dieser auf einem Grundstück errichtet werden soll, das bisher „in diesen Bereichen Gemeinbedarfsflächen“ darstellt.</p> <p>Im Klartext opfern Sie also die "Gemeinbedarfsfläche" Wilhelm-Kaisen-Platz den</p>	<p>Seit Jahren zeigen die Freimärkte im Spätsommer, dass diese auch mit einem deutlich reduzierten schaustellerischen Angebot durchgeführt werden können. Auch in diesem Jahr haben sich die Schausteller in einer Vereinbarung mit der Stadt verpflichtet, den Frühjahrsmarkt unter flächenmäßigen Einschränkungen zu veranstalten.</p> <p>Mit der Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 428 sollen im nordwestlichen Teil des Änderungsgebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Baumarktes mit Gartencenter geschaffen werden. Gleichzeitig muss der wirksame Flächennutzungsplan geändert werden, der in diesen Bereichen Gemeinbedarfsflächen darstellt.</p> <p>Die Gemeinbedarfsfläche wird eingeschränkt aber nicht geopfert.</p>	<p>Es wird vorgeschlagen, die Bedenken nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Die vorgetragene Auffassung wird nicht geteilt.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, die Bedenken nicht zu berücksichtigen.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>kommerziellen Interessen eines einzelnen Baumarkts, obwohl die Menschen hier mit zwei Baumärkten bereits mehr als gut versorgt sind. Im gleichen Zuge nehmen Sie den Bürgern Bremerhavens ihr Fest- und Veranstaltungsgelände, das gerade auch für den Süden des Stadtteils Lehe eine zentrale Bedeutung hat.</p> <p>Das ist insbesondere deshalb nicht nachvollziehbar, weil das Ansinnen des Baumarkts "Max Bahr", von der westlichen Seite der Stresemannstraße auf die östliche, und zwar auf den Wilhelm-Kaisen-Platz in einen größeren Neubau umzuziehen, im Jahre 2006 rigoros abgelehnt worden war. Anstatt "Max Bahr" damals die Möglichkeit zu gewähren, seine räumlichen Möglichkeiten aufzuwerten, besteht jetzt die Gefahr, dass dieser in Bremerhaven etablierte Baumarkt auf der Strecke bleiben wird, da Sie seinem Konkurrenten „OBI“ die Genehmigung erteilen wollen, an genau der Stelle einen flächenmäßig bedeutend größeren Baumarkt anzusiedeln, an der ihm nur vier Jahre zuvor ein Neubau verwehrt worden war.</p> <p>Auch im Jahre 2006 war bereits die bereits genannte Fläche zwischen der Stadthalle und dem Geesteufer als Ersatz für das</p>	<p>Die wirtschaftliche Situation des Max Bahr Baumarktes sowie seine Standortentscheidungen in der Vergangenheit sind nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanaufstellung.</p> <p>Die Verlagerung wurde erneut im Detail überprüft. Dabei ist die Stadt Bremerhaven unter Darlegung der Gründe und Kosten zu</p>	<p>Die folgenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die vorgetragene Auffassung wird nicht geteilt.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>dann wegfallende Festgelände „Wilhelm-Kaisen-Platz“ im Gespräch gewesen. Schon damals war es abzusehen gewesen, dass die Herrichtung des Areals als neues Festgelände Kosten verursachen würde. Die im Zusammenhang mit der geplanten Ansiedlung eines „OBI-Baumarkts mit Gartencenter“ erneut genannte Verlegung des Festgeländes dort hin war demnach nichts anderes als eine Täuschung der Öffentlichkeit.</p> <p>Hinzu kommt, dass „OBI“ bereits einmal einen Baumarkt mit Gartencenter an der Stadtgrenze Bremerhavens zur Stadt Langen betrieben hat, der aber nach wenigen Jahren bereits wieder aufgegeben wurde. Seit dem führt „Wassenaar“ dort eine weitere Filiale seiner Gartencenter, sowie einen Baumarkt. Dabei stellt sich mir die Frage, welche Gründe „OBI“ dazu veranlassen haben, seine Geschäfte dort aufzugeben, und wer dafür garantiert, dass „OBI auf dem Wilhelm-Kaisen-Platz“ nicht ebenfalls nach wenigen Jahren bereits wieder Geschichte sein wird.</p> <p>In einer Pressemitteilung der CDU vom</p>	<p>dem Ergebnis gekommen, dass die Fläche für die Verlagerung des Festplatzes nicht in Frage kommt. Die Öffentlichkeit wurde umfassend informiert und nicht getäuscht.</p> <p>Die Gründe für die damalige Schließung des OBI Marktes sind nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanaufstellung. Der Errichtung des OBI Marktes im Plangebiet liegen wirtschaftliche Erwägungen des Investors zugrunde, wobei das wirtschaftliche Risiko ebenfalls durch den Investor getragen wird. Die Bauleitplanung schafft lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen, ein Konkurrenzschutz kann und darf die Bauleitplanung nicht garantieren. Auch kann der Standort nicht dauerhaft sichergestellt werden. Das würde auch marktwirtschaftlichen Grundsätzen widersprechen. Über den Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger aber zur Realisierung des Vorhabens.</p> <p>Bei ihrer jetzigen Gesamtabwägung und</p>	<p>Die vorgetragenen Bedenken werden nicht geteilt.</p> <p>Das Zitat wird zur Kenntnis ge-</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>27.02.2006 hieß es, der Wilhelm-Kaisen-Platz werde nicht bebaut, da er auch weiterhin als zentraler Veranstaltungsort benötigt werde. Es stünden ausreichend Gewerbeflächen in bestehenden Gewerbegebieten zur Verfügung, so dass es keinen Sinn mache, weitere Gewerbeflächen auszuweisen. Dem ist nichts hinzuzufügen.</p>	<p>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.</p> <p>Eine Eignung der im Plangebiet gelegenen Flächen für die Errichtung eines Baumarktes 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 die Sportplätze. 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.</p>	<p>nommen.</p>
1.7	26.01.2011	Wir erheben Einspruch gegen den Bebau-		

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>ungsplanentwurf.</p> <p>Begründung: Die zusammenhängende zentrale Veranstaltungsfläche wird durch die bevorstehende Bebauung mit einem großvolumigen Baumarkt auf über die Hälfte der Gesamtfläche reduziert. Diese restliche Fläche reicht nicht mehr aus, um für Bremerhaven als regionales Oberzentrum die attraktiven Volksfest im Frühjahr und Herbst in der Größe wie in den Vorjahren zu gestalten. Ein verkleinerter Marktaufbau führt absehbar zu verringertem Besucheraufkommen und den damit verbundenen Umsatzeinbußen bei den durch unseren Verein vertretenen Marktbesckern.</p> <p>Weiterhin entfällt durch die städtebauliche umstrittene Ansiedlung eines Baumarktes auf einem zentralen Veranstaltungsgelände, ein erheblicher Parkflächenanteil für die Volksfestmärkte und andere Großveranstaltungen im Umgebungsbereich der Stadthalle.</p>	<p>Die Freimärkte im Herbst fanden mit einem schaustellerisch deutlich eingeschränkten Angebot statt, so dass diese auch auf der verkleinerten Fläche hätten veranstaltet werden können. Ansonsten wird der Darstellung nicht widersprochen.</p> <p>Durch die Planung wird die für den Festplatz zur Verfügung stehende Fläche auf 12.400 qm verkleinert. Zusätzlich wird zur Unterbringung von Wohnwagen und Transportgeräten die Fläche der jetzigen Eislaufhalle in einer Größe von knapp 6.000 qm zur Verfügung gestellt. Auch derzeit steht das Plangebiet bei der Durchführung der Volksfeste nicht als Parkplatz zur Verfügung. Insofern wird durch die Planung die Stellplatzsituation nicht wesentlich verschlechtert.</p>	<p>Bei der angestrebten Ansiedlung eines Heimwerkermarktes, aus deren Verkaufserlös die Instandsetzung von Flächen des Wilhelm-Kaisen-Platzes finanziert werden sollen, sind flächenmäßige Einschränkungen für Veranstaltungen und für das Parken hinzunehmen.</p>
1.8	Unterschriftenliste mit	Am 21.01.2011 haben wir in unserer Stadt-		

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
	77 Unterschriften 28.01.2011	<p>teilkonferenz in Lehe den beigefügten Einspruch zum o. g. Bebauungsplan verfasst und unterschrieben. Wir leiten Ihnen diesen Einspruch zur weiteren Bearbeitung zu.</p> <p>Auf der Stadtteilkonferenz Lehe wurde am 27.01.2011 folgender Antrag mit großer Mehrheit angenommen und in der Veranstaltung mit dem nachfolgendem Wortlaut beschlossen:</p> <p>Wir erheben Einspruch gegen den Bebauungsplanentwurf 428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“ und die 8. Änderung des Flächennutzungsplans.</p> <p>§ 34 BauGB bestimmt die Bürgerbeteiligung und die schützenswerten Belange der Betroffenen. Diese Rechte werden nicht berücksichtigt.</p> <p>Es folgt eine Unterschriftenliste mit 77 Unterschriften.</p>	<p>§34 BauGB regelt die Zulässigkeit von Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Es ist weder beabsichtigt, noch möglich, das Vorhaben nach §34 BauGB zu genehmigen. Planungsrechtliche Grundlage für eine Baugenehmigung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3(1) sind die Bürgerinnen und Bürger beteiligt worden. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß §3(2) findet erneut eine Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger statt.</p>	<p>Der Einspruch von 77 Bürgerinnen und Bürgern wird zur Kenntnis genommen.</p>
1.9	02.02.2011	<p>Eine Stadt lebt von ihren Grünflächen und freien Plätzen. Die Bebauungen dieser Plätze, zudem noch mit einer hässlichen</p>	<p>Eine Eignung der im Plangebiet gelegenen Flächen für die Errichtung eines Baumarktes ist grundsätzlich gegeben. Das Plan-</p>	<p>Die vorgetragenen Bedenken werden nicht geteilt. Die Planunterlagen werden nicht geändert.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Schuhkarton-Architektur, mindert die Lebensqualität ihrer Bewohner. Ich erhebe deshalb Einspruch gegen die Bebauung des Wilhelm-Kaisen-Platzes.</p>	<p>vorhaben fügt sich in die umgebenden Strukturen ein. Die Umgebung ist geprägt durch großflächige Flächennutzungen, wie die befestigte Mehrzweckfläche, die Stadthalle, die Eishalle und die Sportplätze. 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.</p> <p>Die Architektur des Gebäudes im Detail ist dabei nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens, sondern bleibt dem Vorhabenträger bzw. Investor vorbehalten. Es ist davon auszugehen, dass es sich um eine für einen Baumarkt übliche, dem Nutzungszweck entsprechende Architektur handeln wird. Aus der Umgebung ist kein besonderer Gestaltungsanspruch ableitbar. Eine durch die Realisierung des Baumarktes verursachte Minderung der Lebensqualität ist für die Stadt Bremerhaven nicht erkennbar.</p>	

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
1. 10	31.01.2011	<p>Der Grüne Kreis Bremerhaven spricht sich bei der Neuplanung des Wilhelm-Kaisen-Platzes dafür aus, dass die bisherigen Grünstreifen mit dem Baum- und Strauchbewuchs entlang der Melchior-Schwoon-Straße und der Stresemannstraße in vollem Umfang erhalten bleiben und statt dessen weniger Autoparkplätze vorzusehen sind.</p> <p>Begründung: Bäume spielen eine wichtige Rolle für das Kleinklima in der Stadt. Sie wirken als Wärmeregulatoren, Schattenspende und Luftbefeuchter. Sie absorbieren außerdem Schadstoffe, Staub und Lärm. Zusammen mit den Büschen auf der vorgenannten Fläche sind Bäume wichtig für die Vogelwelt des Gebietes. Die dort schon jetzt für das „Grün“ vorhandenen schwierigen (über-) Lebensbedingungen dürfen nicht noch weiter durch Rückbau zwecks Versiegelung erschwert werden.</p> <p>Bäume auf Parkplätzen sind wegen ihrer</p>	<p>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 maximal 240 Stellplätze geschaffen.</p> <p>Die vom Einwender angeführten positiven Klimafunktionen der Bäume sind unstrittig. Im Umweltbericht wird die Lebensraumfunktion der Gehölze beschrieben. 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. Auf Grund der geringen Bedeutung wird in der Rodung der Bäume keine erhebliche Beeinträchtigung gesehen.</p> <p>Für die neu zu pflanzenden Bäume sind</p>	<p>Die vorgetragenen Bedenken werden nicht geteilt. Die Planunterlagen werden nicht geändert.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>schon sehr beengten Standorte noch zusätzlichen Gefahren (Versiegelung, Autoabgase usw.) ausgesetzt.</p> <p>Die richtige Planung – gerade in einer Stadt, die „Klimastadt“ werden möchte, - muss heißen: erhalt der Bäumen statt Schaffung von Parkplätzen.</p> <p>Unsere Beobachtungen der Parkplatzsituationen von anderen Bau- und Verbrauchermärkten unserer Stadt und des niedersächsischen Umlands haben ergeben, dass selbst in Hoch-Einkaufszeiten – bis auf ganz, ganz wenige Ausnahmen – die durch Bauvorschriften vorgegebenen Parkplatzkapazitäten nie voll ausgeschöpft werden; Reserve ist immer genügend vorhanden!</p> <p>Die meisten Großveranstaltungen in der Stadthalle und auch zukünftig in der neuen Eishalle finden abends und an den Wo-</p>	<p>separat angelegte Pflanzbeete zwischen den Stellplatzreihen vorgesehen. Diese werden mit Bordsteinen eingefasst, so dass ein Schutz vor dem Überfahren besteht. Aufgrund der Belastung durch die ungünstigen Standortbedingungen (extremes Kleinklima, Abgase) ist die Wahl der Baumarten eingeschränkt. Es werden nur geeignete Baumarten gepflanzt, so dass das An- und Weiterwachsen gewährleistet ist.</p> <p>Die Stadt Bremerhaven hat bei der Aufstellung von Bebauungsplänen alle Belange gerecht abzuwägen. Die Anforderungen zur verträglichen Stellplatzgestaltung ergeben sich aus den Vorgaben des KFZ-Stellplatzgesetzes.</p> <p>Der Investor will den Baumarkt kundenfreundlich gestalten und somit den Absatz sichern. Das Verkehrsgutachten hat vorgeschlagen, die Zahl der erforderlichen Stellplätze zu verdoppeln. Dem ist der Investor nachgekommen. Daher wird eine Reduktion der Stellplätze nicht vorgesehen.</p>	

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>chenenden statt. Sollte es dann auch auf dem Wilhelm-Kaisen-Platz zu Engpässen kommen, stehen ausreichend Parkplätze bei den nur wenige Minuten fußläufig entfernten Stellplätzen der Stadtverwaltung zur Verfügung – praktisch auf der anderen Straßenseite.</p> <p>Nach Auffassung des Grünen Kreises gibt es also in der Regel keinerlei Parkplatzprobleme, die das Abholzen von Bäumen dort rechtfertigten!</p> <p>Auch wenn anerkannt werden muss, dass vier große Linden zwischen der Wertstraße und der Einfahrt zum geplanten Parkplatz erhalten bleiben und außerdem neue Bäume für den teilweisen Kahlschlag auf den Parkflächen gepflanzt werden sollen, hält der Grüne Kreis Bremerhaven an seiner Forderung des Erhalts der bestehenden Grünfläche fest. Sie können nicht die Grünfläche mit den vielen Bäumen und Büschen entlang der Melchior-Schwoon-Straße ersetzen.</p> <p>Wir bitten, unsere Argumentation in Ihre Überlegungen einzubeziehen.</p>	<p>Im Zuge der Vorhabenplanung wurde sicher gestellt, dass von den alten Bäumen an der Melchior-Schwoon-Straße vier Linden erhalten werden können. Der Vorhabenplan weist aus, dass ein Mindestabstand von 2,50 m vom Stamm eingehalten wird, so dass den Bäumen hinreichender Wurzelraum verbleibt. Bei den Bauarbeiten sind die geltenden Regelwerke zum Baumschutz (DIN 80920) zu beachten, ebenso bei der Anpflanzung und Pflege der neuen Bäume (DIN 80915, DIN 89916, DIN 80919).</p>	
1. 11	02.02.2011	Zum o. g. B-Planentwurf und der zugehörigen 8. Änderung des Flächennutzungspla-		

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>nes möchte ich folgende zusammengefasste Anregungen einbringen. Ziel des Vorhabens soll die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Bau- und Gartenfachmarktes, hier OBI, sein. Sollte das Bauvorhaben verwirklicht werden ergeben sich aus meiner Sicht erhebliche Veränderungen der bestehenden Strukturen, sowohl für die derzeitige Mehrzweckfläche – im derzeitig wirksamen Flächennutzungsplan vom 27. Juni 2006 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung für sportlich und kulturell dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt -, als auch für die bestehende Einzelhandelsstruktur, insbesondere die Mitbewerber Bahr und Bauhaus, letzterer ungewöhnlicher Weise im Untersuchungsbericht von Dr. Lademann & Partner nicht in der Zone 1 berücksichtigt.</p>	<p>Mit der Verwirklichung der Planung gehen Veränderungen in der Flächennutzung innerhalb des Plangebietes und in seiner Umgebung einher. Bezüglich der bestehenden Mehrzweckfläche ist davon auszugehen, dass sich die Fläche auf ca. 12.400 qm verkleinert wird. Zusätzlich wird jedoch zur Unterbringung von Wohnwagen und Transportgeräten die Fläche der jetzigen Eislaufhalle in einer Größe von knapp 6.000 qm zur Verfügung gestellt. Bezüglich der Einzelhandelsstruktur ist zunächst anzumerken, dass Wettbewerb systemtypisch für das Wirtschaftssystem der Bundesrepublik ist und in soweit auch im Rahmen des deutschen sowie europäischen Rechts gewollt ist. Weiterhin ist „Verdrängung“ nicht a priori unerwünscht oder unzulässig. Vielmehr stellt jede Unternehmensentwicklung oberhalb der Branchendurchschnittsentwicklung eine „Verdrängung“ dar. Unzulässig wird Verdrängung erst dann, wenn als intakt angenommene Versorgungsstrukturen durch Ansiedlungsvorhaben nachhaltig negativ be-</p>	<p>Die vorgetragenen Bedenken werden nicht geteilt.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Außerdem stellt sich die Frage, wie viel steuerliche Verwaltungsmittel in die nicht nachhaltige Änderung des Flächennutzungsplanes aus 2006 geflossen sind.</p> <p>Die befestigte Mehrzweckfläche in zentraler Nebenlage, welche derzeit für Jahrmärkte, Zirkus und Konzerte 26.000 qm zur Verfügung steht, soll zunächst um mindestens 13.600 qm verringert werden, da die zusätzlichen 6.000 qm der bisherigen Eishalle nicht zeitnah zur Verfügung gestellt werden können. Bereits aktuelle Zahlen weisen auf, dass dem Freimarkt vergleichbare Veranstaltungen sowohl in vergleichbaren urbanen Strukturen, als auch in suburbanen Strukturen weitaus mehr Gesamtflächenpotenzial zur Verfügung steht, beispielsweise der Oldenburger Kramermarkt mit 26 Großfahrgeschäften auf 90.000 qm Fläche, der Roonkarker Markt mit 13 Großfahrgeschäften, sowie der Vechtaer Stoppelmarkt mit sogar 160.000 qm Fläche und</p>	<p>einträchtigt werden. Insoweit sehen die einschlägigen bau- und planungsrechtlichen sowie landesplanerischen und raumordnerischen Bestimmungen nicht den Schutz von Einzelbetrieben vor, sondern die städtebauliche Funktionsfähigkeit eines Standortes oder einer Region.</p> <p>Der Verwaltungsaufwand der Flächennutzungsplanänderung ist nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanaufstellung.</p> <p>Es ist zutreffend, dass mit der Flächeneinschränkung geringere Umsätze erzielt werden können. Die Freimärkte im Spätsommer haben mit ihrem schaustellerisch eingeschränkten Angebot jedoch gezeigt, dass Jahrmärkte auch auf eingeschränkten Flächen möglich sind.</p>	<p>Bei der angestrebten Ansiedlung eines Heimwerkermarktes, aus deren Verkaufserlös die Instandsetzung von Flächen des Wilhelm-Kaisen-Platzes finanziert werden sollen, sind flächenmäßige Einschränkungen für Veranstaltungen und für das Parken hinzunehmen.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>20 Großfahrgeschäften. Dies führt zu bei den genannten Beispielen zu einer weitaus größeren Wertschöpfung der Veranstaltungen durch eine insgesamt größere Attraktivität, die ein Vielfaches an Besuchern im Gegensatz zum Bremerhavener Freimarkt aufweisen. Somit ist bei der Verringerung der Fläche von einem weiteren Niedergang auszugehen, da auch eine weitere kritische Verringerung der Stellplätze unvermeidbar ist.</p> <p>Als alternative Grundstücke böten sich sowohl Flächen im Bereich der Autobahnananschlussstelle Geestemünde an, als auch am Grauwallring.</p> <p>Bei einer Kaufkraftkennziffer von 88,3 und einem weiteren Bevölkerungsschwund ist im Zusammenhang den bereits bestehenden Bau- und Gartenmärkte eine weitere Ansiedlung kritisch zu sehen. Nach Eröffnung des im Süden der Stadt gelegenen Fachmarktes Hornbach sind auch im Bereich des Stadtteils Lehe lokale Anbieter, insbesondere im Segment Hausrat, Lampen/Leuchten und Zoo- und Gartenbedarf vom Markt verschwunden. Im Sonderfall Bremerhaven ist bereits eine Umverteilungsquote von unter 10 %, hier 8,3 %, kritisch zu hinterfragen.</p>	<p>Es stehen auch ausreichend große Flächen im Nahbereich des Wilhelm-Kaisen-Platzes zur Verfügung, jedoch ist deren Herrichtung zu teuer.</p>	<p>Die alternativen Jahrmarktstandorten wird nicht zugestimmt.</p> <p>Die Abwägung erfolgt im Rahmen der 8. Flächennutzungsplanänderung.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Im Zusammenhang mit dem bestehenden Einzelhandel, hier Hafestraße, ist der Versorgungseinkauf ohne MIV durchführbar, so dass das Projekt zu einer Steigerung von Fahrten führen könnte, insbesondere auf der Nord-Süd-Achse Langener Landstraße - Stresemannstraße – Elbestraße, unter Berücksichtigung zu erwartender Zielverkehre aus Langen, Spaden, Leherheide sowie Schiffdorf und Geestemünde.</p> <p>Der geldliche Ausgleich gemäß Baumschutzverordnung kann in einer nachhaltigen, dem Klimaschutz zugewandten Stadt, nicht als akzeptable Lösung angesehen werden. Da der Eingriff in den Naturhaushalt nur teilweise im Plangebiet ausgeglichen wird, ist auch für die Nachbauzeit mit erheblichen Einschränkungen für die lokale Fauna zu rechnen, da weitere Flächen (2.240 qm) versiegelt werden und somit ihre Bedeutung für Flora und Fauna verlieren. Insbesondere nachteilige Auswirkungen auf bisher nicht bekannte Arten, da über die Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten keine Kenntnisse vorliegen.</p> <p>Das außergebietliche Ausgleichskonzept kann nicht anerkannt werden, da die Neu-</p>	<p>Das Plangebiet ist sowohl fußläufig als auch für Radfahrer für kleinere Versorgungseinkäufe gut zu erreichen. Für Größere Einkäufe in einem Baumarkt wird jedoch i.d.R. der PKW genutzt. Das angrenzende Straßennetz ist leistungsfähig genug, um das zusätzlich PKW Aufkommen aufnehmen zu können.</p> <p>In der Begründung wird dargelegt, dass für die Entfernung der meisten Bäume an der Melchior-Schwoon-Straße und auch der weiteren unter die Baumschutzverordnung fallenden Gehölze ein geldlicher Ausgleich zu leisten ist. Dies ist in der Baumschutzsatzung so vorgesehen.</p> <p>Dieser geldliche Ausgleich stellt jedoch nicht den Ausgleich im naturschutzrechtlichen Sinne dar; dieser ist über die Eingriffsregelung zu ermitteln. Dabei werden der Bestand und der Planungszustand gemäß der Handlungsanleitung bewertet und bilanziert. Im Umweltbericht wird das Erfordernis einer außergebietlichen Kompensation ermittelt und mit 0,62 ha beziffert.</p> <p>Die Ausgleichsmaßnahmen liegen nahe beim Plangebiet und umfassen einen</p>	<p>Die vorgetragenen Bedenken werden nicht geteilt.</p> <p>Die vorgetragenen Bedenken werden nicht geteilt.</p> <p>Die Bedenken werden nicht geteilt.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>gestaltung des Geeste-Wanderweges unabhängig zur Bebauung im Plangebiet steht.</p> <p>Zum Schutz des Klimas sollten keine Maßnahmen durchgeführt werden, die gebundenes CO₂ freisetzen. Sollte dies wie der bei Bebauung des Plangebiets nicht auszuschließen sein, sind geeignete Maßnahmen, beispielsweise Gründächer, einzuplanen.</p>	<p>13,5 m bis 23 m breiten Randstreifen des ehemaligen Werftgeländes, der naturnah entwickelt wird. Diese Fläche bildet den Übergang vom ehemaligen Werftgelände zum neu gestalteten Geeste-Wanderweg. Die Neugestaltung des Geeste-Wanderweges ist nicht die Kompensationsmaßnahme des Bebauungsplanes Nr. 428.</p> <p>Unter „gebundenem CO₂“ die Festlegung von Kohlenstoff und Sauerstoff in festen organischen Stoffen zu verstehen, z. B. Holz, Karbonatgestein, aber auch Pappe und andere Feststoffe, die aus organischem Material hergestellt wurden. Bei Verbrennung oder chemischen Reaktionen ändern sich die organischen Verbindungen und das CO₂ wird „frei“, d. h. gasförmig und damit klimawirksam.</p> <p>Der Bebauungsplan schafft Baurechte, die wie im Vorhabenplan dargelegt umgesetzt werden. Über die Art der Umsetzung kann im Rahmen der Bauleitplanung keine Festsetzung getroffen werden, da der Flächenbezug fehlt. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz wird. Sowohl der Investor als auch der Betreiber begrüßen – insbesondere wegen des ökologischen Aspektes – einen Fernwärmeanschluss, insofern eine kaufmännisch verträgliche Vereinbarung hinsichtlich des Verbrauchertarifes sowie</p>	<p>Die Bedenken werden nicht geteilt.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Das Landschaftsbild wird nachweisbar in der Wahrnehmbarkeit gestört. Durch eine Verschiebung oder Neuplanung des Vorhabens ließen sich die Auswirkungen minimieren. Eine mögliche Variante wäre der Rücksprung der nördlichen Fassade im unteren Bereich, um die Stellplätze zu integrieren und diese nicht auf der Fläche der derzeit bestehenden Gehölzstruktur auszuweisen.</p> <p>Zur Reduzierung von Kohlenstoffdioxid sollte eine, über den Anforderungen der Stellplatzverordnung liegende, Neupflanzung erfolgen.</p> <p>Die angedachten, nicht von Dritten nutzbaren, Stellplätze sollten – insbesondere in den Tagesrandzeiten ab 19 Uhr, sowie außerhalb der Öffnungszeiten – auch den Besuchern der Veranstaltungshallen zugänglich sein. Zusätzlich sollte eine Parkgarage in Betrachtung gezogen werden, die weitere Stellplätze für Besucher bereit</p>	<p>der Anschlusskosten getroffen wird. Abstimmungsgespräche hierzu laufen bereits.</p> <p>Im Umweltbericht werden die Auswirkungen auf die Landschaft/Ortsbild dargelegt. Der Neubau des Baumarktes führt zu einer besseren 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. Umplanungen des Vorhabens sind nicht erforderlich.</p> <p>Auf der Stellplatzanlage ist kein Raum für zusätzliche Baumpflanzungen vorhanden. Eine Umplanung zuungunsten der Stellplatzflächen ist nicht vorgesehen. Auf der außergebietlichen Ausgleichsfläche ist eine Gehölzentwicklung vorgesehen.</p> <p>Bei der Eishalle und der Stadthalle handelt es sich um eigenständige Nutzungen, für die „eigene“ Stellplätze zur Verfügung zu stellen sind. Bei dem Baumarkt handelt es sich um ein privates Investment mit privat angelegten Stellplätzen. Sollte sich zukünftig zeigen, dass für Veranstaltungen der Stadthalle nicht ausreichend Stellplätze zur</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die vorgetragenen Bedenken werden nicht geteilt</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>hält, um den Verlust vorhandener Stellplätze der Stadthalle auszugleichen und dem gestiegenen Besucherandrang aus Eishockey- und Basketballleistungssport zu genügen.</p> <p>Zusätzlich zu einer Dachbegrünung sollte zur CO₂-Minimierung und zur Optimierung des Energiehaushaltes eine maximale Tageslichtausnutzung angestrebt werden, beispielsweise durch Dach- und/oder Fassadenbelichtungssysteme. Weiterhin ist zu prüfen, ob Geo- und Solarthermie genutzt werden können. In einer dem Klimaschutz zugewandten Stadt wie Bremerhaven, sollten öffentliche und großgewerbliche Bauvorhaben ausschließlich in Passivbauweise erfolgen. Die Stellplätze eignen sich zudem zum Aufstellen sog. Solartracker.</p>	<p>Verfügung stehen, wird die Stadt Bremerhaven entsprechende Maßnahmen ergreifen. Parkgaragen außerhalb der Innenstadt werden jedoch i.d.R. wenig angenommen und sind zudem mit hohen Investitionskosten verbunden.</p> <p>Die Stadt Bremerhaven hat ein Klimaaudit durchgeführt. Gemäß dem Erneuerbare-Energien-Gesetz ist vom Vorhabenträger zu prüfen, welche klimawirksamen Maßnahmen mit dem Vorhaben verwirklicht werden können.</p> <p>Folgende Maßnahmen sind vorstellbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Installierung einer Fotovoltaik-Anlage • Maßnahmen zur Wärmedämmung • (Teilweise) Dachbegrünung • Anschluss an das Fernwärmenetz. <p>Der Vorhabenträger hat die Vorschläge geprüft. Weitere klimawirksame Maßnahmen wurden nicht diskutiert.</p> <p>Im Umweltbericht (Alternativenprüfung) sind die Ergebnisse der Prüfung dargelegt. Eine Dachbegrünung wurde aus technischen - auf dem Dach sind technische Einrichtungen zur Be- und Entlüftung angebracht – und statischen Gründen nicht vorgesehen.</p> <p>Ein Anschluss an das Fernwärmenetz wird geprüft und wird bei Einigung mit dem</p>	<p>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Um das Gesamterscheinungsbild des Bauvorhabens zu optimieren, sollte sowohl für die Anlagen des Hochbaus, als auch für die Freilandanlagen ein Wettbewerb ausgelobt werden. Entweder als studentischer Wettbewerb, beispielsweise an norddeutschen Hochschulen und Universitäten mit Schwerpunkten auf Architektur/Landschaftsarchitektur oder als beschränkter Architektenwettbewerb mit der Einschränkung, nur Pritzker-Preisträger zuzulassen.</p> <p>Ich hoffe Ihnen mit meinen Anregungen und kritischen Anmerkungen weitergeholfen zu haben.</p>	<p>Betreiber hergestellt. Es handelt sich um ein privates Investitionsvorhaben und nicht um ein öffentliches Bauwerk. Insofern obliegt die Gestaltung des Gebäudes dem Investor. Aus der Umgebung des Plangebietes sind keine außergewöhnlichen gestalterischen Ansprüche ableitbar.</p>	<p>Der Anregung zur Durchführung eines Wettbewerbs wird nicht gefolgt.</p>
1. 12	31.01.2011	<p>Zu den ausgelegten Unterlagen im Technischen Rathaus zur Ansiedlung des OBI-Marktes und der damit verbundenen Änderungen des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes habe ich folgende Einwendungen:</p> <p>Ich beanstande die weitere Ansiedlung eines Baumarktes mit den genannten Sortimenten auf dem Wilhelm-Kaisen-Platz. Die im Gutachten von Lademann & Partner, Hamburg, gemachte Einteilung der Stadt und Umlandgemeinden in Zonen 1-3</p>		<p>Eine Abwägung der vorgebrachten Bedenken erfolgt im Zuge der 8. Flächennutzungsplanänderung.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>kann ich nicht nachvollziehen, zumal der in unmittelbarer Nachbarschaft gelegene Baumarkt BAUHAUS nicht in die Zone 1 gerechnet wird.</p> <p>Darüber hinaus wird die Kaufkraft der Einwohner der Stadt Langen eingerechnet, jedoch die dort befindlichen Einzelhandelsflächen werden nicht berücksichtigt. Insofern weist das Gutachten Fehler auf. Einige der aufgeführten Zahlen sind als Quelle mit „eigenen Berechnungen“ benannt. Diese sind in der Regel nicht plausibel nachvollziehbar.</p> <p>Die Ansiedlung steht im krassen Gegensatz zu den Plänen des gerade gewählten Stadtteilmanagers Thomas Ventzke, der die Georgstraße nach all den Ansiedlungen großflächigen Einzelhandels mit großem finanziellen Aufwand wieder beleben soll.</p> <p>Ich bezweifle, dass das Gutachten mit der erforderlichen Neutralität und Sorgfalt eines Gutachters angefertigt wurde.</p>		
1. 13	02.02.2011	<p><u>Ich widerspreche dem o. g. Bebauungsplan 428.</u></p> <p><u>Begründung:</u></p>	<p>Ein Widerspruch gegen einen Bebauungsplan ist rechtlich nicht möglich. Er kann im Wege einer Normenkontrollklage beim OVG angefochten werden.</p>	<p>Der Widerspruch wird zur Kenntnis genommen. Er ist rechtlich nicht zulässig.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p><u>Der Paragraph 34 des Baugesetzbuches sieht vor, dass eine frühzeitige öffentliche Veranstaltung stattfinden muss und eine gesetzlich vorgeschriebene Beteiligung der Bürger zu gewährleisten ist. Das ist nicht geschehen.</u></p> <p>Mit der Reduzierung der Aufstellfläche für die Jahrmärkte auf ca. 12.000 m² wird es nach der Fertigstellung des Baumarktes keinen Jahrmarkt mehr geben. Damit wird der ganzen Stadt eine kulturelle Institution geraubt.</p> <p>Weiterhin ist nicht gewährleistet, dass bei Großveranstaltungen ausreichend Parkplatz zur Verfügung steht, wenn ein Baumarkt die restliche Parkfläche ca. 12.000 m² reduziert.</p>	<p>§34 BauGB regelt die Zulässigkeit von Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Es ist weder beabsichtigt, noch möglich, das Vorhaben nach §34 BauGB zu genehmigen. Planungsrechtliche Grundlage für eine Baugenehmigung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3(1) sind die Bürgerinnen und Bürger beteiligt worden. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß §3(2) findet erneut eine Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger statt.</p> <p>Bei gleichzeitigen Veranstaltungen in der Stadthalle und Veranstaltungen auf dem Wilhelm-Kaisen-Platz (Jahrmarkt, Circus, Konzert) konnten noch nie ausreichend Parkplätze zur Verfügung gestellt werden. Die motorisierten Besucher müssen dann Parkmöglichkeiten außerhalb des Wilhelm-Kaisen-Platzes aufsuchen, oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln anreisen.</p> <p>Sowohl die Eishalle als auch die Stadthalle müssen als selbstständige Nutzungen auch eigene Stellplatzkapazitäten vorhalten und nachweisen. Diese sind jedoch nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Bei Großveranstaltungen auf dem Festplatzgelände stehen auch heute die durch den Baumarkt überplanten Flächen nicht als Stellplatzflächen zur Verfügung,</p>	<p>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, die Bedenken nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Die vorgebrachten Bedenken werden nicht geteilt.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Außerdem haben die Bremerhavener Bürger Baumärkte in ausreichender Anzahl zur Verfügung (Baumarkt „Max Bahr“ an der Stresemannstraße und 500 mtr. weiter südlich der Baumarkt „Bauhaus“.</p> <p>Zum Beispiel war beim letzten Basketballspiel der „Eisbären“ am 30.01.2011 der Parkplatz nördlich der Stadthalle bis auf den letzten Platz belegt. Das gleich gilt für Musikveranstaltungen in der Stadthalle. Bei Eishockeyspielen der „Pinguins Bremerhaven“ in der neuen Eissporthalle, die ab dem 04.03.11 eröffnet wird und eine Zuschauerkapazität von 4.250 Plätzen hat, <u>wird es ständig zu Parkplatzproblemen kommen.</u> Damit bleiben letztendlich die Zuschauer weg.</p> <p>Zudem würden bei der Ansiedlung eines Baumarktes die Bäume und Büsche an der Stresemannstraße und der Melchior-Schwoon-Straße entfernt werden. Das kann auch mit Ersatzpflanzungen nicht wieder gutgemacht werden.</p>	<p>weil sie dann z. B. durch die Fahrgeschäfte genutzt werden. Durch die Planung des Baumarktes ergibt sich damit insgesamt für die Stellplatzversorgung keine gänzlich neue Situation.</p> <p>Wie bereits zuvor ausgeführt, müssen sowohl die Eishalle als auch die Stadthalle als selbstständige Nutzungen auch eigene Stellplatzkapazitäten vorhalten und nachweisen.</p> <p>Der Einwander verweist auf die Eingriffsregelung. Um ausreichend Stellplätze zu schaffen, werden die Gehölze an der Melchior-Schwoon-Straße bis auf vier Linden entfernt. An der Stresemannstraße, die nicht im Plangebiet liegt, werden für das</p>	<p>Eine Abwägung erfolgt im Zuge der 8. Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Die vorgebrachten Bedenken werden nicht geteilt.</p> <p>Die Anregung wird zurückgewiesen.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
			Vorhaben keine Bäume/Büsche entfernt. Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind die Umweltbelange in der Planung zu berücksichtigen. § 18 Bundesnaturschutzgesetz ist über den Eingriff nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Eingriffe sind zu vermeiden oder wenn das nicht möglich ist, auszugleichen. Gemäß der Handlungsanleitung wurde eine Bewertung des Bestandes und des Eingriffs vorgenommen. Das hieraus ermittelte Kompensationserfordernis von 0,62 ha wird im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet eingelöst. Hiermit erfolgt ein vollständiger Ausgleich.	
1. 14	02.02.2011	<p><u>Anlage 1</u> S. 3 Nr. 6 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 428</p> <p>„Der Bebauungsplan Nr. 428 ist aus den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entwickelbar.“ Daher muss die Flächennutzungsplanänderung Nr. 8 rechtsbeständig abgeschlossen sein um daraus einen Bebauungsplan entwickeln zu können.</p> <p>Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 428 muss zurückgezogen werden.</p>	<p>Der Flächennutzungsplan der Stadt Bremerhaven wird im sog. Parallelverfahren geändert. Die rechtliche Grundlage bietet § 8 Abs. 3 BauGB. Demnach kann der Bebauungsplan gleichzeitig mit dem Flächennutzungsplan aufgestellt werden und vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Das ist im vorliegenden</p>	<p>Die Bedenken werden nicht geteilt. Das Planverfahren ist nach den Vorschriften des BauGB richtig durchgeführt. Worden. Der Anregung zum Verzicht auf den Bebauungsplan Nr. 428 wird nicht nachgekommen.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p><u>Anlage 2</u> Ich widerspreche dem B-Plan 428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“</p> <p>Begründungen</p> <p>S. 1 Zitat: „Eine Eignung der im nordwestlichen Teil des W.K.PI gelegenen Flächen für die Errichtung eines Baumarktes ist dabei grundsätzlich gegeben“. Da es sich um Gemeinbedarfsflächen handelt ist die Eignung der betreffenden Flächen natürlich nicht gegeben.</p>	<p>Planverfahren der Fall. Insofern besteht kein Erfordernis, den Bebauungsplan zurückzuziehen.</p> <p>Die Einschätzung zur Eignung bezieht sich auf die tatsächliche Situation in der Umgebung des Plangebietes. Demnach fügt sich das Planvorhaben in die umgebenden Strukturen ein. Die Umgebung ist geprägt durch großflächige Flächennutzungen, wie die befestigte Mehrzweckfläche, die Stadthalle, die Eishalle und die Sportplätze. 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.</p>	<p>Die vorgetragenen Bedenken werden nicht geteilt. Die Beschreibung in der Begründung wird nicht geändert.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Zitat: „Die Umgebung ist geprägt durch großflächige Flächennutzungen, wie die Mehrzweckfläche, die Stadthalle, die Eishalle (alt) und eine Grünfläche (Phillips-Field)“.</p> <p>1.) Die Fläche des Phillips-Fields ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanentwurfes.</p> <p>2.) Für diese Fläche liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, der die Realisierung von großflächigen Einzelhandelnutzungen zulässt.</p> <p>Es ist daher unredlich von einer Grünfläche zu sprechen.</p> <p>S. 3 5. Zitat: „Das Plangebiet ist über Werttstraße und die Melchior-Schwoon-Straße erschlossen.“</p> <p>Dieses stimmt nur bedingt, die Werttstraße muss im Falle der Genehmigung dieses unseligen Bebauungsplanes, für den Zulieferverkehr als Schwergutstraße ausgebaut werden. Ebenso muss der Einmündungsbereich Melchior-Schwoon-Straße total</p>	<p>Die aufgeführten Nutzungen sind alle nicht Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes. Es geht hier um die tatsächliche Prägung des Plangebietes.</p> <p>Rechtlich wäre auf der Grünfläche die Errichtung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen zulässig. Mit der Realisierung würden hier weitere großflächige Flächennutzungen entstehen, was den beschriebenen Charakter der umgebenden Nutzungen weiter stärken würde. Tatsächlich ist hier derzeit aber eine Grünfläche vorhanden.</p> <p>Angrenzend an das Plangebiet befinden sich die Werttstraße und die Melchior-Schwoon-Straße. Insofern ist das Plangebiet grundsätzlich auch über die beiden Straßenzüge erschlossen. Allerdings soll nur die Anbindung der nördlich befindlichen</p>	<p>Die vorgetragenen Bedenken werden nicht geteilt. Die Beschreibung in der Begründung wird nicht geändert.</p> <p>Die vorgetragene Auffassung wird nicht geteilt.</p> <p>Die vorgetragenen Bedenken werden nicht geteilt. Die Beschreibung in der Begründung wird nicht geändert.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>umgebaut werden. Diese erheblichen Kosten sind von der Stadt Bremerhaven zu tragen.</p> <p>Zitat: „Fußläufig ist das Plangebiet von den nördlichen Wohngebieten über die verlängerte Neulandstraße erreichbar“.</p> <p>Bei diesem Stück Neulandstraße, die parallel zum Phillips-Field verläuft, handelt es sich um einen kaum benutzbaren Sandweg, der also auch total neu ausgebaut werden muss. Diese erheblichen Kosten sind von der Stadt Bremerhaven zu tragen.</p> <p>S. 4 - 7.1.1 „Raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeiten“</p> <p>Für diesen Bebauungsplan liegt ein vorgezogenes Einzelhandelsgutachten vor. Dieses macht überhaupt keinen Sinn, seit Anfang 2010 ist ein gesamtstädtisches Ein-</p>	<p>Stellplatzflächen sowohl von Westen über die Werttstraße als auch von Norden über die Melchior-Schwoon-Straße erfolgen. Die Andienung des Baumarktes ist ausschließlich von der Melchior-Schwoon-Straße rückwärtig über den Wilhelm-Kaisen-Platz vorgesehen. Die Werttstraße wird für die Andienung nicht herangezogen. Ein Ausbau der Werttstraße und des Einmündungsbereiches werden daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht für erforderlich gehalten.</p> <p>Der Weg ist durch Fuß- und Radfahrer nutzbar. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird ein Ausbau nicht für erforderlich gehalten.</p> <p>Das Einzelhandelsgutachten wurde speziell für das Planvorhaben erstellt, weil es ganz konkret um die durch das Vorhaben induzierten Auswirkungen geht. Dieses Vorgehen ist sinnvoll, weil das gesamtstädtische Gutachten diesen Detaillierungsgrad überhaupt nicht erreicht. Es handelt sich um</p>	<p>Die vorgetragenen Bedenken werden nicht geteilt.</p> <p>Die vorgetragenen Bedenken werden nicht geteilt.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>zelhandelskonzept in Bearbeitung. Daher muss dieser Bebauungsplan bis zur Erledigung dieses Einzelhandelsgesamtgutachtens zurückgestellt werden.</p> <p>S. 10, Zitat: „Am nördlichen Rand des Plangebietes ist eine Grünfläche mit einzelnen Laubbäumen vorhanden. Besondere Wertigkeit hinsichtlich des Naturhaushalts liegen nicht vor.“ Diese Aussage hat vielleicht vor 10 Jahren seine Richtigkeit gehabt. Aber nach der Tagung einer Klimakonferenz mit etwa 700 Wetterforschern in Bremerhaven, die ganz klar von einer bestehenden Klimakatastrophe durch eine CO₂ Belastung sowie in dem Zusammenhang von größeren Regenmengen mit denen die Städte zukünftig fertig werden müssen, reden, ist jeder qm Grünfläche von eminenter Wichtigkeit, also ist der bestehende Grünstreifen unbedingt zu schützen.</p>	<p>eine gängige Planungspraxis, für geplante großflächige Einzelhandelsvorhaben auch separate Gutachten zu erstellen.</p> <p>Das Zitat stammt aus der Begründung, Kapitel „Auswirkungen der Planung“ und gibt eine kurze Bestandsbeschreibung und –bewertung wieder. Dem Gehölzbestand wurde als Siedlungsgehölz eine mittlere Bedeutung zugemessen. Die übrigen Bestandteile des Naturhaushaltes – Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft – im Plangebiet weisen eine geringe bis sehr geringe Bedeutung auf. Das Siedlungsgehölz wurde dementsprechend in die Eingriffsbewertung eingestellt und die Überplanung wird ausgeglichen.</p>	<p>Die vorgetragenen Bedenken werden nicht geteilt</p>
1. 15	02.02.2011	<p>Hiermit möchte ich die Gelegenheit nutzen, zum Bebauungsplanentwurf 428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“ Anregungen und Bedenken zu äußern.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf sieht eine Umnutzung der westlichen Hälfte des Fest-</p>		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>platzes vor. Vorgesehen ist die Bebauung des Areals mit einem Bau- und Heimwerkermarkt mit angeschlossenem Gartencenter. Fachabteilungen mit Randsortimenten (Elektro, Lampen und Fahrräder) sowie einem Backshop mit einer Verkaufsfläche von ca. 10.000 m².</p> <p>Es gibt diverse Kritikpunkte, die eine Bebauung des Platzes im beabsichtigten Umfang eigentlich unmöglich machen.</p> <p>Wenn der Komplex auf dem 14.000 m² großen Teilstück des Platzes errichtet wird, schrumpft die einzige Fläche im Stadtgebiet, die als Fest- und Veranstaltungsfläche geeignet ist um mehr als die Hälfte. Das NWP Planungsbüro, das die Unterlagen für das Verfahren ausgearbeitet hat, kommt selber zu dem Schluss, dass die Durchführung von Jahrmärkten erheblich beeinträchtigt wird. Da seitens des Magistrats keine Ausgleichsfläche angeboten werden soll, haben Frühjahrs- und Freimarkt eine ungewisse Zukunft. Beides sind Traditionsveranstaltungen der Stadt Bremerhaven, die unbedingt erhalten werden müssen. Außerdem reicht die Restfläche auch nicht mehr Zirkusgastspiele oder Open Air Konzerte aus. Circus Krone, der im vergangenen Jahr in Bremerhaven gastiert hat, wirbt</p>	<p>Seit Jahren zeigen die Freimärkte im Spätsommer, dass diese auch mit einem deutlich reduzierten schaustellerischen Angebot durchgeführt werden können. Auch in diesem Jahr haben sich die Schausteller in einer Vereinbarung mit der Stadt verpflichtet, den Frühjahrsmarkt unter flächenmäßigen Einschränkungen zu veranstalten.</p> <p>Das kommt auf die Größe der Veranstaltung an.</p>	<p>Die vorgetragenen Bedenken werden nicht geteilt. Die Planunterlagen werden nicht geändert.</p> <p>Bei der angestrebten Ansiedlung eines Heimwerkermarktes, aus deren Verkaufserlös die Instandsetzung von Flächen des Wilhelm-Kaisen-Platzes finanziert werden sollen, sind flächenmäßige Einschränkungen für Veranstaltungen</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>mit einer Zeltstadt von ca. 30.000 m².</p> <p>Auf eine Verteilung von Fuhrpark und Fahrgeschäften bzw. Zelten und Wohnwagen werden sich die Veranstalter kaum einlassen, weil das vorgesehene Areal vom Festplatz nicht einsehbar und auch nur über Umwege erreichbar ist.</p> <p>Zudem ist noch nicht eingehend geklärt, ob die alte Eislaufhalle überhaupt zurückgebaut wird. Aus Kostengründen könnte der Bau durchaus noch weiter bestehen, so dass auch die Abstellflächen für die LKW's nicht realisiert werden würden.</p> <p>Sollte nun doch ein Baumarkt auf dem Wilhelm-Kaisen-Platz entstehen, so ist die Anzahl der Parkplätze mit 240 zu gering angesetzt. Die Verwaltungsvorschriften zu § 47 Abs. 5 und § 49 BremLBO sieht für großflächige Einzelhandelsflächen einen Stellplatz auf 15 m² vor. Das wären 666 Stellplätze, die dann auch die restlichen 12.000 m² beanspruchen würden. Stattdessen wird mit einem niedrigeren Faktor gerechnet, der für normale Geschäftshäuser gilt (1 Stellplatz/40 m²).</p>	<p>Es wird erwartet, dass die Schausteller ein vorrangiges Interesse an Marktflächen haben, die nicht durch Wohnwagen und Transportgeräte, eingeschränkt wird.</p> <p>Der Magistrat hat als Gesellschafter der Stadthallen GmbH beschlossen, die alte Eislaufhalle abzubauen.</p> <p>Die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze ist mit der Stadt Bremerhaven vorabgestimmt. Es handelt sich bei dem geplanten Vorhaben nicht um ein „normales Geschäftshaus“, sondern eine großflächige Einrichtung. Es wurde mit stündlich 90 – 100 Autokunden in Spitzenzeiten mit durchschnittlich 170- 180 Kunden gerechnet. Bei einer mittleren Verweildauer von 35 Minuten ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 55 –60 Stellplätzen, in Spitzenzeiten von 100 – 110. Aus absatzwirtschaftlichen Gesichtspunkten wurde die Stellplatzzahl verdoppelt. Im Plangebiet werden ca. 240 Stellplätze geschaffen. Im Zuge der Bau-</p>	<p>und für das Parken hinzunehmen.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, die Bedenken nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, die Bedenken nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Die vorgebrachten Bedenken werden nicht geteilt. Die Planunterlagen werden nicht geändert.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Da der Kundenparkplatz nach Geschäftsschluss wohl geschlossen werden soll, stellt sich auch die Frage, wo die Besucher der Veranstaltungen in der Stadt und neuen Eishalle ihre PKW's abstellen sollen. Insgesamt müssten ca. 1.000 Stellplätze für die beiden Hallen vorgehalten werden. Schon heute ohne Bebauung reichen die Stellflächen bei Konzerten und Sportveranstaltungen desöfteren nicht aus. Ein Parkraumkonzept, das zwingend erforderlich scheint, vermisst man in den Planungsunterlagen.</p> <p>Für die Stadthalle ist darüber hinaus die Beeinträchtigung der Fluchtwege und der Sammelpunkte von Bedeutung. Im Schadensfall können Umwege und Engpässe kritische Situationen verursachen. Ein Gutachten zu dem Thema oder eine Stellungnahme durch die Feuerwehr Bremerhaven liegt nicht vor. Vor Beschlussfassung sollte zumindest das Fachreferat der Feuerwehr hinzugezogen werden.</p> <p>Bei der Bebauung ist in jedem Fall zu berücksichtigen, dass sie in einem Grabungs-</p>	<p>genehmigung wird ein konkreter Stellplatznachweis erbracht.</p> <p>Sowohl die Eishalle als auch die Stadthalle müssen als selbstständige Nutzungen auch eigene Stellplatzkapazitäten vorhalten und nachweisen. Diese sind jedoch nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Bei Großveranstaltungen auf dem Festplatzgelände stehen auch heute die durch den Baumarkt überplanten Flächen nicht als Stellplatzflächen zur Verfügung, weil sie dann z. B. durch die Fahrgeschäfte genutzt werden. Durch die Planung des Baumarktes ergibt sich damit insgesamt für die Stellplatzversorgung keine gänzlich neue Situation.</p> <p>Derzeit ist nicht erkennbar, dass die Errichtung des Baumarktes Auswirkungen auf die Fluchtwegeplanung der Stadthalle haben könnte. Die Fluchtwegeplanung wird auf Ebene der Baugenehmigung im Detail thematisiert. Dabei werden auch die zuständigen Fachbehörden gehört.</p> <p>Das Grabungsschutzgebiet und die darin maßgeblichen Auflagen sind im Planteil als</p>	<p>Die vorgebrachten Bedenken werden nicht geteilt.</p> <p>Die vorgebrachten Bedenken werden nicht geteilt.</p> <p>Ein Hinweis ist bereits in den Planunterlagen enthalten. Ergän-</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>schutzgebiet vorgenommen wird. Die Planungsgesellschaft war über diesen Sachverhalt gar nicht oder nur unzureichend informiert, was zu kritisieren ist. Es sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen, die mit dem Landesarchäologen abzustimmen sind. Den Unterlagen ist aufgrund der defizitären Sachkenntnis kein Maßnahmenkatalog beigefügt.</p> <p>Die Randbegrünung muss erhalten werden, da sie einerseits das Straßenbild bereichert und zudem Lebensraum für diverse Tier- und Vogelarten darstellt. An der Wertstraße ist auch ein ausreichend breiter Seitenstreifen mit befestigten Wegen und baumbestander Grünfläche vorzusehen, um den Grüngürtel, der vor der Langen Straße bis zum Geestewanderweg führen soll, vernünftig umzusetzen und optisch zu unterstreichen. Der Saarpark auf der gegenüberliegenden Straßenseite reicht dafür nicht aus und der Eindruck den die Fassade an der Wertstraße vermittelt, würde auch gemildert werden.</p>	<p>nachrichtliche Übernahme enthalten.</p> <p>Im Umweltbericht werden die Auswirkungen des Vorhabens beschrieben. Die Gehölze sind von mittlerer Bedeutung und können eine Biotopverbundfunktion aufweisen. Die Gehölze an der Melchior-Schwoon-Straße können wegen der Erstellung der Stellplätze bis auf vier Linden nicht erhalten werden. Im Zuge der Stellplatzplanung ist die Neupflanzung von 40 Bäumen vorgesehen, die laut Vorhabenplan entlang der Melchior-Schwoon-Straße, entlang der Wertstraße und zwischen den Stellplätzen angeordnet werden. Eine „grüne Einfassung“ der Melchior-Schwoon-Straße wird wieder hergestellt.</p> <p>Im Scoping-Verfahren war angeregt worden, die Baufläche von der Wertstraße um ca. 5 m nach Osten zu verschieben, um Platz für die Anpflanzung von Bäumen zu gewinnen. Eine Verschiebung um 5 m ist nicht mit der Objektplanung vereinbar. Die</p>	<p>zungen sind nicht erforderlich.</p> <p>Die Anregung wird zurück gewiesen.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Die Wertstraße sollte vom Liefer- als auch vom Kundenverkehr freigehalten werden, um den angestrebten Erholungswert nicht zu beeinträchtigen. Der Kundenverkehr kann über die Zufahrten von der Melchior-Schwoon-Straße ausreichend abgewickelt werden und der Lieferverkehr kann den Plänen nach auch von der Ostseite erfolgen.</p> <p>Neben den Mängeln, die durch die Errichtung des Baukörpers entstehen, ist auch die Auswahl des Sortiments zu beanstanden, da es in der Region eine ausreichende Anzahl an Baumärkten und Gartencentern gibt. Die Randsortimente Elektro, Lampen und Fahrräder als auch die Bäckerei treffen den Einzelhandel hingegen in unmittelbarer Umgebung, was nicht zur Attraktivitätssteigerung Lehes bzw. der Hafestraße beitragen kann. Das Gutachten, das speziell für diese Ansiedlung aus-</p>	<p>Objektplanung wurde dahingehend überarbeitet, dass entlang der Wertstraße und am Einfahrtsbereich für die Anlieferung Bäume vorgesehen sind. Im möglichen Ausmaß wird der Verbindungsfunktion der Wertstraße Genüge getan.</p> <p>Die Anbindung der nördlich befindlichen Stellplatzflächen soll sowohl von Westen über die Wertstraße als auch von Norden über die Melchior-Schwoon-Straße erfolgen. Damit wird die Erreichbarkeit und Ausnutzung der geplanten Stellplätze optimiert. Die Andienung des Baumarktes ist ausschließlich von der Melchior-Schwoon-Straße rückwärtig über den Wilhelm-Kaisen-Platz vorgesehen. Die Wertstraße wird für die Andienung nicht herangezogen.</p>	<p>Der Anregung wurde bereits insoweit entsprochen, als dass die Anlieferung nicht über Wertstraße abgewickelt wird. Der Anregung zur Änderung der Erreichbarkeit der PKW-Stellplätze wird nicht entsprochen.</p> <p>Eine Abwägung erfolgt im Rahmen der 8. Flächennutzungsplanänderung.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>gearbeitet wurde, hat grobe Mängel was die Betrachtung des Mitbewerbs anbetrifft. Die Einteilung des Stadtteils als Kernzone und des restlichen Stadtgebiets sowie der Gemeinden Loxstedt und Schiffdorf verzerrt die ausgewiesenen Zahlen, weil so die Geschäftsflächen an der Rheinstraße nur eine untergeordnete Rolle bekommen, obwohl sie höher zu bewerten sind als ein Gartencenter in Leherheide.</p> <p>Der Einzugsbereich wird nicht vom Stadtteil, sondern von der Erreichbarkeit durch die Hauptverkehrsstraßen und die Autobahn abhängen. Insofern ist das Gutachten mit Vorsicht zu betrachten und vor allem ist es bedenklich, dass das allgemeine Einzelhandelsgutachten, das Defizite aufdecken soll, nicht abgewartet wird.</p> <p>Ein neuer Baumarkt muss im Gesamtkontext des Stadtgebiets gesehen werden. Dementsprechend sind Flächen nicht auf Wunsch von Investoren, sondern auf Basis einer durchdachten Stadtentwicklung auszuweisen. Mit entsprechenden Vorgaben könnte auch der Wildwuchs an Discountern eingedämmt werden.</p> <p>Aus dem Konzept sollte der Backshop und auch das Fahrradsortiment gestrichen wer-</p>		<p>Eine Abwägung erfolgt im Rahmen der 8. Flächennutzungsplanänderung.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>den, da sie nichts mit dem eigentlichen Kerngeschäft zu tun haben und der örtliche Handel darunter zu leiden hätte. Allgemein kann man davon ausgehen, dass bei der Eröffnung eines weiteren Baumarkts die negativen Einflüsse überwiegen, weil in der Branche nicht mit zusätzlichen Umsätzen zu rechnen ist. Es erfolgt lediglich eine Umverteilung von Umsätzen und gegebenenfalls auch von Personal.</p> <p>Städtebaulich ist die Bebauung in der geplanten Form in jedem Fall zu verurteilen, da eine wertvolle Freifläche für Veranstaltungen reduziert und eventuell zerschnitten wird, sofern eine Abstellfläche anstelle der alten Eislaufhalle geschaffen wird.</p> <p>Wirtschaftspolitisch kann man den Baumarkt nicht als Impulsgeber für den Stadtteil bezeichnen. Stattdessen muss man die Schließung von bestehenden Fachmärkten befürchten. In jedem Fall könnten bei Mit-</p>	<p>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, Zirkusveranstaltung, Konzerten etc. nach wie vor möglich bleibt.</p> <p>Die Stadt Bremerhaven geht davon aus, dass der Baumarkt aufgrund der prognostizierten Umsätze durchaus ein Impulsgeber sein kann. Die Gutachter haben nachgewiesen, dass die Umsatzumverteilungen</p>	<p>Die vorgebrachten Bedenken werden nicht geteilt.</p> <p>Die vorgebrachten Bedenken werden nicht geteilt.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>bewerbern Vollzeitarbeitsplätze zur Disposition stehen.</p> <p>Es würde mich freuen, wenn meine Anregungen bei den Planungen Berücksichtigung finden.</p>	<p>nicht zu einer Schädigung der sortiments- und betriebstypenrelevanten Angebotsstruktur führen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
1. 16	02.02.2011	<p>Wir nehmen Bezug auf unser Schreiben vom 12. März 2010, mit dem wir u. a. durch Vorlage einer Vollmacht nachgewiesen haben, dass uns die Firma Gartencenter Wassenaar GmbH, Fritz-Erler-Straße 10, 27578 Bremerhaven, mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt hat.</p> <p>Gemäß Ihrer Bekanntmachung vom 18. Dezember 2010 erfolgt zurzeit die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB). Namens unserer Mandantin erheben wir gegen den Bebauungsplanentwurf 428 und die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes folgende Bedenken:</p> <p>Zunächst erhalten wir unsere Äußerungen vom 03.09.2010 zu der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vollinhaltlich aufrecht.</p> <p>Nach Einsicht in die Planentwürfe und</p>	<p>Die damalige Stellungnahme wurde im Rahmen der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) BauGB abgehandelt. Auf diese Abwägung wird verwiesen.</p> <p>Die Umgebung des Plangebietes ist durch</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die vorgetragenen Bedenken wer-</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>sonstigen ausgelegten Unterlagen ist nicht erkennbar, dass die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für diesen großflächigen Einzelhandel für die geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung in der Seestadt Bremerhaven erforderlich ist. Zwar darf die Gemeinde hinreichend gewichtige private Belange zum Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nehmen und sich dabei auch an den Wünschen des künftigen Vorhabenbetreibers orientieren, jedoch nur dann, wenn sie damit sogleich auch städtebauliche Belange und Zielsetzungen verfolgt (vergleiche Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 28. August 1987, NVWZ 1988, 351). Hier verfolgt die Stadt Bremerhaven offensichtlich keine städtebaulichen Ziele, sondern möchte einen möglichst hohen Verkaufspreis für ihr stadteigenes Grundstück erzielen. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird lediglich die wirtschaftliche Verwertung der Fläche extrem erhöht. Gründe, weshalb an diesem Standort ein – so bezeichneter – „Bau- und Gartenmarkt“ städtebaulich förderlich sein soll, sind nicht erkennbar.</p> <p>So ist auch bezeichnend, dass in der Bebauungsplanbegründung unter Ziffer 1.</p>	<p>großflächige Nutzungen geprägt. In diese prägende Struktur fügt sich auch die Planung ein. Mit der Realisierung der Planung wird der bestehende Charakter weiter ausgebaut und unterstrichen. Eine grundsätzliche Eignung ist dabei auch in der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes und in seiner Lage im Stadtgebiet auszumachen. Das Plangebiet ist von Wohnquartieren umgeben und ist daher gut zu Fuß, mit dem Fahrrad, dem ÖPNV und dem PKW zu erreichen. Eine Eignung dieses Gesamtbereiches für großflächige Flächennutzungen wurde auch bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 423 konstatiert. Hier sind ebenfalls großflächige Einzelhandelseinrichtungen zulässig. Zudem kann mit der Errichtung des geplanten Gebäudekörpers der Platz randlich eingefasst und auch der verbleibende Platz damit aufgewertet werden.</p> <p>Das Zitat stellt eine verkürzte Darstellung der in Kapitel 1 dargelegten Ziele der Pla-</p>	<p>den nicht geteilt.</p> <p>Die vorgetragenen Bedenken werden nicht geteilt.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>„Ziel und Anlass der Planaufstellung“ lediglich ausgeführt wird:</p> <p><i>„Mit der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 428 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Baumarktes mit Gartencenter geschaffen werden. Der Vorhabenträger beabsichtigt derzeit die Schaffung von 245 Stellplätzen und 10.000 m² Verkaufsfläche.“</i></p> <p>Die Ausweisung eines Sondergebietes für einen Fachmarkt dieser Größe ist ohne abgestimmte Planung für die Einzelhandelsentwicklung im gesamten Stadtgebiet nicht geeignet, zu einer geordneten Stadtentwicklung beizutragen. Eine Steuerung des Einzelhandels in der Gemeinde ist nicht möglich, wenn nicht zuvor eine flächendeckende Untersuchung und Bewertung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe, sowie eine Aufstellung der Flächen, auf denen nach den zurzeit geltenden bauplanungsrechtlichen Vorschriften derartige Vorhaben zulässig sind, vorgenommen worden ist. Ein gesamtstädtisches Entwicklungskonzept für den Einzelhandel liegt jedoch nach wie vor nicht vor. Bereits mit Satzung vom 11. Juni 2009 wurde in unmittelbarer Nähe des vorhabenbezogenen</p>	<p>nung dar. In diesem Kapitel 1 wird auch die Eignung des Plangebietes ausführlich beschrieben.</p>	<p>Die Abwägung zur Steuerung des Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet erfolgt auf Ebene der 8. Flächennutzungsplanänderung.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Bebauungsplanes Nr. 428 schon ein großes Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit dem Bebauungsplan Nr. 423 „Melchior-Schwoon-Straße“ erlassen.</p> <p>Berücksichtigt man, dass in der Seestadt Bremerhaven auch noch weitere Bebauungspläne mit Festsetzungen von Gewerbegebieten oder Industriegebieten existieren, bei denen die Baunutzungsverordnung von 1977 zur Anwendung kommt, so dass auch hier großflächige Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig sind, dann von einer städtebaulichen Planung oder Zielsetzung hinsichtlich der Einzelhandelsnutzung in Bremerhaven keine Rede sein.</p> <p>Hinzu kommt, dass nur ein städtebauliches Gesamtkonzept geeignet ist, die Interessen der Wirtschaft ausreichend zu berücksichtigen. Denn ohne diese städtebauliche Analyse bzw. ohne Kenntnis über deren Erhebungsergebnis ist die Abgabe einer substantivierten Stellungnahme erheblich eingeschränkt bzw. nicht im verfahrensrechtlichen Umfang möglich. Hier ist zu</p>	<p>Die überwiegenden Gewerbe- und Industriegebiete mit noch freien Grundstücken in Bremerhaven sind durch Bebauungspläne neueren Datums abgesichert. Diesen liegt die Baunutzungsverordnung 1990 zugrunde. In diesen Gebieten sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen nicht zulässig. Die Stadt Bremerhaven ist bemüht, im Rahmen der zur Verfügung stehenden Mittel die „alten“ Bebauungspläne sukzessive zu ändern und an die aktuelle Rechtsgrundlage anzupassen. Die übrigen Gewerbegebiete in der Stadt Bremerhaven sind jedoch nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.</p>	<p>Die vorgetragenen Bedenken werden nicht geteilt.</p> <p>Die Abwägung zur Steuerung des Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet erfolgt auf Ebene des Flächennutzungsplanes.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschluss- vorschlag der Verwaltung
		<p>befürchten, dass die unterbliebene Darlegung des bisherigen Erkenntnisstandes des beauftragten gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes einen Verstoß gegen Art. 12 GG darstellt.</p> <p>Der vorgesehene großflächige Einzelhandelsbetrieb wird sich schon allein wegen seiner Verkaufsfläche von 10.000 m² negativ auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken. Selbst wenn unterstellt würde, dass ein derart großer Markt städtebaulich verträglich wäre, was ausdrücklich bestritten wird, lassen die unbestimmten textlichen Festsetzungen über die zulässigen Nutzungen befürchten, dass die Ausweisung dieses Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO schädliche Auswirkungen auf die Versorgung im Einzugsbereich haben wird, insbesondere auch auf die wohnbereichsnahe Versorgung der Bevölkerung. Die Formulierung:</p> <p><i>„Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 428 sind folgende Nutzung allgemein zulässig:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Bau-, Hobby- und Gartenfachmarkt mit branchenüblichem Haupt- und Nebensortiment mit einer maximalen Verkaufsfläche von 10.000 m²,</i> 		<p>Die Abwägung zu den Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung erfolgt auf Ebene der 8. Flächennutzungsplanänderung.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>• ...“</p> <p>ist völlig unzureichend. Nach der Studie KPMG „Trends im Handel 2010“ ist die Marktentwicklung des Deutschen DIY-Markt u. a. auch durch einen Kampf der großen Baumarktbetreibern untereinander und mit den regionalen Anbietern geprägt. Auf Seite 68 der Schrift wird ausgeführt, dass die „Big Player“ (zu denen der führende deutsche Baumarkt OBI gehört) in den letzten Jahren versuchen, sich ein Alleinstellungsmerkmal über niedrige Preise und ein allumfassendes Sortiment zu erarbeiten.</p> <p><i>„Viele Baumärkte haben ein Gartencenter angeschlossen und bieten vielfach auch brachenfremde Produkte wie Möbel oder Haushaltsgeräte an. Damit sollen sich Baumärkte zu Universalanbietern entwickelt haben.“</i> (Ebenda)</p> <p>Dies zeigt, dass ein Begriff wie „branchenübliches Haupt- und Nebensortiment“ inhaltlich einem zeitlichen Wandel unterlegen ist, so dass mit dieser Formulierung eine große Sortimentsbreite und Sortimentstiefe nicht ausgeschlossen werden kann. Damit geht auch die weitere Festsetzung, die das Randsortiment auf einen Verkaufsflächen-</p>		<p>Die Abwägung erfolgt auf Ebene des Flächennutzungsplanes.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>anteil und eine Höchstfläche festsetzt, ins Leere. Im Übrigen ist auch nicht erkennbar, wie die Baubehörde künftig die Einhaltung dieser Festsetzungen kontrollieren kann. Soweit überhaupt – bei der bekannten unzureichenden Personalausstattung in den Bauaufsichtsbehörden im Land Bremen - Kontrollen stattfinden würden, würden die unklaren Formulierungen der textlichen Festsetzungen es unmöglich machen, die Einhaltung der Sortimentsbeschränkung bauaufsichtlich durchzusetzen. Nur mit einer exakten positiven Sortimentsliste, wie sie in anderen Bundesländern üblich ist, könnte einer städtebaulichen Fehlentwicklung entgegengetreten werden.</p> <p>Weiter wird bestritten, dass sich der geplante Baumarkt städtebaulich einfügt. Hinsichtlich der Gebäudegrößen und auch der Kubatur entspricht möglicherweise der geplante Baumarkt der benachbarten Stadthalle und der geplanten Eislaufhalle, jedoch sind städtebaulich repräsentative Veranstaltungsgebäude oder auch ansprechende Sporthallen überhaupt nicht vergleichbar mit einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Es ist vielmehr zu befürchten, dass durch die – für diese Märkte übliche – orangene Fassadengestaltung und durch die – ebenfalls übliche – Vielzahl von</p>	<p>Der Gebäudekörper des Baumarktes soll im westlichen Teil des Geltungsbereiches errichtet werden, im östlichen Teil sollen die Stellplätze geschaffen werden. Insofern bleibt die Stadthalle nach wie vor von der Melchior-Schwoon-Straße aus sichtbar und erlebbar. Die Entfernung zwischen den Gebäudekörpern „Stadthalle“ und „Baumarkt“ wird ca. 100 m betragen. Bei dieser großen Distanz sind gestalterische Beeinträchtigungen nicht zu befürchten. Zudem befindet sich der Haupteingang zur Stadthalle im Südosten des Gebäudes. Vom Haupteingang aus ist der Baumarkt nicht</p>	<p>Die Bedenken werden nicht geteilt. Negative Auswirkungen auf das Stadtbild werden nicht befürchtet.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Werbeanlagen die umliegenden Gebäude gestalterisch beeinträchtigt werden. Auch nach Art der baulichen Nutzung würde kein einigermaßen qualifizierter Stadtplaner oder Architekt in unmittelbarer Nähe zu seinen städtischen Kultureinrichtungen einen großflächigen bau- und Gartenmarkt errichten. Üblicherweise werden bei diesen Märkten eine erhebliche Menge von Baumaterialien, Gartenbedarf oder Gartenhäuser auf Verkaufsflächen außerhalb des Gebäudes angeboten. Schon allein diese „Lagerflächen“ entbehren jeder Ästhetik. Da diese Flächen zudem aus Diebstahlsicherungsgründen zumeist mit hohen Gittern umzäunt werden, wird diese negative städtebauliche Wirkung weiter verstärkt. Daher wird die Ansiedlung des Vorhabens zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes führen, was an diesem zentralen Kulturbereich nicht nur unsere Mandantin erheblich stört. In Anbetracht der überörtlichen Bedeutung der Stadthalle wird auch zahlreichen auswärtige Besuchern dieser städtebaulichen „Missgriff“ vor Augen geführt, dies wird das Ansehen der Stadt schädigen, was letztlich auch die Belange der Gewerbetreibenden beeinträchtigt. Denn aus Image- und Werbegründen ist u. a. auch ein ansprechender Standort des Betriebes im weiteren Sinne erforderlich.</p>	<p>sichtbar. Die bestehende Eishalle wird abgerissen und weiter südlich neu errichtet. Direkte Blickbeziehungen zwischen „neuer“ Eishalle und dem Baumarkt werden damit nicht gegeben sein. Aus dem direkten Umfeld des Plangebietes sind keine besonderen gestalterischen Ansprüche ableitbar. Insgesamt werden durch negative Auswirkungen auf das Stadtbild nicht befürchtet.</p>	

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Das Vorhaben ist deutlich überdimensioniert und wird auch zu einer erheblichen Steigerung des Verkehrsaufkommens führen.</p> <p>Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs wird es zu erheblichen städtebaulichen Problemen führen. Durch die Inanspruchnahme einer bisherigen Gemeinbedarfsfläche fallen vorhandene Abstellflächen in nicht unerheblichem Umfang fort.</p> <p>Die Parkraumsituation bei Parallelveranstaltungen in der Stadthalle und der Eishalle zu den Öffnungszeiten des Bau- und Gartenmarktes wurde überhaupt nicht untersucht. Die Stadthalle soll maximal 6.500 Besucherplätze umfassen, so dass nach der Richtzahlentabelle für Pkw-Stellplätze und Fahrradabstellplätze des Landes Bremen ca. 1.000 Stellplätze erforderlich sind. Nach dieser Verordnung muss auch für die geplante Eishalle je ein Stellplatz je 800 m² Sportfläche und zusätzlich ein Stellplatz je 30 Besucherplätze hergestellt werden, so dass auch hier sicherlich hunderte von Plätzen erforderlich werden. Diese Problematik wurde im Aufstellungsverfahren nicht gesehen, so dass auch das Gebot der Konfliktbewältigung verletzt wird.</p>	<p>Die angrenzenden Straßen sind leistungsfähig genug, um den plangebietsinduzierten zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.</p> <p>Im Bereich der bisherigen Eislaufhalle wird eine neue Abstellfläche hergerichtet. Sie soll der Unterbringung von Wohnwagen und Transportgeräten bei Großveranstaltungen dienen.</p> <p>Sowohl die Eishalle als auch die Stadthalle müssen als selbstständige Nutzungen auch eigene Stellplatzkapazitäten vorhalten und nachweisen. Diese sind jedoch nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Im Rahmen der Neuerrichtung der Eishalle wird auch erneut ein Stellplatznachweis erbracht. Durch die Planung des Baumarktes ergibt sich damit insgesamt für die Stellplätze keine gänzlich neue Situation.</p>	<p>Die Bedenken werden nicht geteilt.</p> <p>Die Bedenken werden nicht geteilt.</p> <p>Die Bedenken werden nicht geteilt.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Nach der Bebauungsplanbegründung sollen keine alternativen Grundstücke im Stadtgebiet von Bremerhaven vorhanden sein. Dies ist nicht richtig. Eine Untersuchung von Alternativen hätte stattfinden müssen. Auch das Gutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Ansiedlungsvorhabens ist nicht schlüssig und nachvollziehbar. In Bremerhaven gibt es keinen weiteren Bedarf an Baumärkten, insbesondere großen Gartencentern, die Versorgung der Bevölkerung ist in diesem Marktsegment gesichert. Der deutsche DIY-Markt ist der mit Abstand umsatzstärkste in Europa. Mit knapp 37 Milliarden Euro werden hier etwa 12 Milliarden Euro mehr umgesetzt als in Großbritannien (vgl. Trends im Handel 2010, Seite 66). Weshalb gerade in der Seestadt Bremerhaven noch Bedarf an Verkaufsflächen im DIY-Bereich sein sollte, ist nicht nachvollziehbar. Schon die ermittelte Verkaufsfläche von rund 50.200 m² im Gutachten ist falsch, da nicht alle Bau- und Gartenhandelsbetriebe eingerechnet wurden. Zudem gibt es diese Sortimente auch in anderen Einzelhandelsbetrieben. Da die weiteren Berechnungen auf dieser zu geringen Verkaufsflächenermittlung basieren, können die weiteren gutachterlichen Berechnungen</p>	<p>Standortalternativen sind nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens. Die eigentliche Standortbegründung und die Auseinandersetzung mit Alternativstandorten findet auf Ebene des Flächennutzungsplanes statt.</p>	<p>Die Bedenken werden nicht geteilt. Eine Abwägung zu den Bedenken bezüglich der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen erfolgt auf Ebene des Flächennutzungsplanes.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>auch nicht richtig sein. Damit ist das Gutachten nicht geeignet die Belange der Wirtschaft, bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, zu berücksichtigen.</p> <p>Hier sei noch einmal darauf hinzuweisen, dass sich die städtebaulichen Belange der Wirtschaft unmittelbar auf Flächen und Standorte, sowie auf die Standorte der einzelnen Wirtschaftszweige im Verhältnis zueinander und in Bezug auf die Zuordnung der für wirtschaftliche Zwecke vorgesehenen Flächen zu anderen Nutzungsausweisungen beziehen (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BGB, § 1 Rn. 157). Auch daher muss eine gesamtstädtische Untersuchung zwingend vor der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für einen Einzelhandelsbetrieb in dieser Größenordnung durchgeführt werden. Zu den wirtschaftlichen Belangen gehört auch der Erhalt einer mittelständischen Struktur. Nach aller Erfahrung wird diese Neuansiedlung zu einem reinen Verdrängungswettbewerb im Bereich des Einzelhandels führen.</p> <p>Die vorgenannten Bedenken bestehen gleichsam gegen die Flächennutzungsplanänderung, da diese ausschließlich zur</p>		<p>Die Abwägung zur Steuerung des Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet erfolgt auf Ebene des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stel-</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Einhaltung des Entwicklungsgebotes dient und es sich nicht um eine geordnete vorbereitende Planung handelt.</p> <p>Nach alldem bestehen unsererseits gravierende Bedenken gegen die beiden Bauleitplanentwürfe.</p>		<p>lungnahme wird im Flächennutzungsplanverfahren ebenfalls abgewogen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
1. 17	21.12.2010	<p>Auf Initiative der lokal engagierten und steuerpflichtigen Bau- und Gartenmarkt-Betreiber sprechen wir uns gegen Flächenerweiterungen durch weitere Bau- und Gartenmärkte aus.</p> <p>Das derzeitige Angebot in Bremerhaven (Bahr, Bauhaus, Hornbach, Ehlers, Peters, Wassenaar etc.) und im angrenzenden Landkreis (Praktiker, Raiffeisen, Wassenaar etc.) ist mehr als ausreichend. Die Preise sind durch den bestehenden Wettbewerb bereits so knapp kalkuliert, dass weitere Flächen ausschließlich zu unternehmerischer Schieflage und Leerstand im Bestand führen werden.</p> <p>Die durch die Ansiedlung eines zentralgeführten OBI-Marktes entstehenden Arbeitsplätze werden zulasten der bestehenden Arbeitsplätze geschaffen und mit Sicherheit nicht zu neuen, <u>zusätzlichen Arbeitsplätzen</u></p>	<p>Mit der Realisierung des Baumarktes werden neue Arbeitsplätze geschaffen und zusätzliche Steuereinnahmen erwartet. Das damit Arbeitsverluste in anderen Baumärkten einhergehen ist Spekulation.</p>	<p>Eine Abwägung hierzu erfolgt im Rahmen der 8. Flächennutzungsplanänderung.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>für Bremerhaven führen. Mit <u>zusätzlichen Steuereinnahmen</u> für die Stadt Bremerhaven ist ebenfalls <u>nicht</u> zu rechnen.</p> <p>Das Einzelhandelsgutachten weist im Bereich der Baumärkte und Gartencenter methodische Schwächen aus. Beispielsweise wurde zwar die Kaufkraft der Stadt Langen berücksichtigt, nicht aber dort bestehende Verkaufsflächen.</p> <p>Wir bitten Sie, die Bebauung des Wilhelm-Kaisen-Platzes gründlich zu überdenken und eine für Bremerhaven sinnvollere Lösung anzustreben.</p> <p>Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>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 einzuräumen.</p>	<p>Eine Abwägung hierzu erfolgt im Rahmen der 8. Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Die Planunterlagen werden nicht geändert.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
2.1	<p>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Stresemannstraße 4 28207 Bremen</p> <p>03.02.2011</p>	<p>Die Deutsche Telekom GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Zur o. g. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Janda vom 06.09.2010 Stellung genommen.</p> <p>Die Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter: Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p> <p>Die Stellungnahme vom 06.09.2010 legen wir als Anlage bei.</p> <p>Anlage: Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Die Aufwen-</p>	-	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf die Leitungen wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die vorgebrachten Hinweise werden in der Begründung ergänzt.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>dungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.</p> <p>Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Zur Sicherung der Telekommunikationslinien der Telekom bitten wir daher, die im beigefügten Plan farblich gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festzusetzen. Des Weiteren bitten wir die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch zu veranlassen.</p> <p>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. Die Erstattung der der Telekom hierdurch entstehenden Kosten ist im Bebauungsplan sicherzustellen.</p> <p>Sollte es zu Umlegungsmaßnahmen kommen, bitten wir dem Vorhabenträger aufzu-</p>	<p>Die Hinweise werden im Rahmen der Ausführungsplanung zwischen Telekom und Vorhabenträger umgesetzt. Ggf. erfolgt eine Umlegung im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen.</p> <p>Eine Kostenerstattung für eine Sicherung, Änderung oder Verlegung von Telekommunikationslinien kann über den Bebauungsplan nicht sichergestellt werden. Das ist nicht Gegenstand des abschließenden Festsetzungskatalogs des § 9 Abs. 1 BauGB. Die vorgebrachten Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.</p>	<p>Die vorgebrachten Hinweise werden in der Begründung ergänzt.</p> <p>Die vorgebrachten Hinweise werden in der Begründung ergänzt.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>erlegen, 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 benötigen wir eine Vorlaufzeit von 3 Monaten. Es ist eine neue Trasse festzulegen.</p> <p>Zur Versorgung des Baumarktes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.</p>		<p>Die vorgebrachten Hinweise werden in der Begründung ergänzt</p>
2.2	<p>Gewerbeaufsicht des Landes Bremen Lange Straße 119 27580 Bremerhaven</p> <p>04.01.2011</p>	<p>Gegen die im o. g. Entwurf getroffenen Ausweisungen und Festsetzungen bestehen grundsätzlich keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken.</p> <p>Auf folgende widersprüchliche Ausführungen zu den vorgelegten Unterlagen wird hingewiesen:</p> <p>1. Sowohl in der Begründung (Ziffer 7.1.3, Seite 6) zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, als auch in dem schalltechnischen Gutachten GRANER+PARTNER (Ziffer 1, Seite 2) wird</p>	<p>Das Gutachten wurde entsprechend überarbeitet (Graner + Partner Ingenieure: Schalltechnisches Gutachten: Untersuchung der Geräuschimmissionen im Zusammenhang mit dem Neubau eines OBI</p>	<p>Der Anregung wurde nachgekommen. Das Schallgutachten wurde überarbeitet. Die Begründung wird entsprechend redaktionell angepasst.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>der Immissionsaufpunkt Thorner Straße/Auestraße als Mischgebiet eingestuft. Nach gültigem Flächennutzungsplan der Stadt Bremerhaven und tatsächlicher Nutzung ist das Gebiet jedoch als Wohnbaufläche einzustufen.</p> <p>2. Nach Ziffer 7.14 als auch in Anlage 2 der Begründung zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist dargestellt, dass die Warenanlieferung von der Melchior-Schwoon-Straße rückwärtig über den Wilhelm-Kaisen-Platz erfolgt. Das schalltechnische Gutachten GRANER+PARTNER geht von einer Anlieferung über die Wertstraße aus.</p>	<p>am Wilhelm –Kaisen-Platz in Bremerhaven; Bremerhaven, 03.02.2011). Im Zuge der Überarbeitung wurden die Nutzungen im Bereich Thorner 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. Insofern ergibt sich durch die Überarbeitung des Gutachtens für die schalltechnische Beurteilung keine veränderte Situation.</p> <p>Der Vorentwurf wurde im weiteren Verfahren u.a. wie folgt optimiert: Die Anlieferung des Baumarktes erfolgt statt über die Wertstraße über die Melchior-Schwoon-Straße. Damit wird die Wertstraße entlastet. Diese Änderung wurde in die Planunterlagen zur öffentlichen Auslegung eingearbeitet. Das Schallgutachten wurde zur öffentlichen Auslegung zunächst nicht an die veränderte Erschließungsplanung angepasst. Das Lärmgutachten wurde zwischenzeitlich aber entsprechend angepasst</p>	

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Zur korrekten Ermittlung und Bewertung der Schallimmissionen ist aus unserer Sicht eine Überarbeitung der vorbenannten Unterlagen erforderlich.</p> <p>Nach der den Planungsunterlagen beige-fügten gutachterlichen Stellungnahme DR. F. KRAUSE – Zusammenfassung der grün-dungstechnisch erforderlichen Maßnah-men-, ergibt sich das Erfordernis einer Tiefgründung über Pfähle.</p> <p>Bei dem Einbau der Pfähle entstehen mög-licherweise schädliche Umwelteinwirkun-gen durch Lärm. Es ist frühzeitig darauf hinzuwirken, dass wegen der Nähe der Wohnbebauung ein Gründungsverfahren nach dem Stand der Lärminderungstech-nik (z. B. Bohrpfähle) zur Ausführung kommen muss.</p>	<p>(s.o.).</p> <p>Der Altlastengutachter (Erdbaulabor Dr. F. Krause; Münster) hat dazu mit Schreiben vom 04.02.2011 folgendes ausgeführt: Die Gründung des geplanten Baumarktes er-folgt auf CMS-Säulen (Controlled Modulus Colums). Diese Säulen werden als drehen-des Vollverdrängungssystem unter großem Drehmoment und hoher Aktivierungsener-gie erschütterungsfrei eingebaut. Die ge-plante Tiefgründung erfüllt somit die Forde-rungen der Bodenschutz- und Altlastenbe-hörde der Stadt Bremerhaven.</p>	<p>Der Anregung wurde nachge-kommen. Das Schallgutachten wurde überarbeitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenn-tnis genommen.</p> <p>Die Begründung wird um diese Aussagen ergänzt.</p>
2.3	EWE Netz GmbH Netzregion Cuxha- ven/Delmenhorst Humphry-Davy-Straße 41	Bei der geplanten Maßnahme ist sicherzu-stellen, dass unsere Versorgungsleitungen und Anlagen (Telekommunikation) nicht beeinträchtigt werden.		Die Stellungnahme wird zur Kenn-tnis genommen. Die Begründung wird um die vorgebrachten Anre-gungen ergänzt.

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
	27472 Cuxhaven 17.01.2011	<p>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.</p> <p>Über die Netzanbindung kann in diesem Zusammenhang keine Aussage getroffen werden.</p> <p>Ansonsten bestehen unsererseits keine Anregungen und Bedenken zu dem oben genannten Vorhaben.</p>		
2.4	BIS Bremerhaven Am Alten Hafen 118 27568 Bremerhaven 24.01.2011	<p>Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 23.12.2010 teilen wir Ihnen mit, dass wir keine Einwände gegen die o. g. Flächennutzungsplan-Änderung und den Bebauungsplan-Entwurf vorzubringen haben.</p>		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2.5	swb Netze GmbH&Co.KG Theodor-Heuss-Allee 20 28215 Bremen 24.01.2011	<p>In Beantwortung Ihrer Anfrage vom 23. Dezember 2010 teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits gegen die geplanten Maßnahmen keine Bedenken bestehen.</p> <p>In dem bezeichneten Bereich befinden sich</p>	<p>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.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf die Leitungen wird in die Begründung aufgenommen.

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Mittelspannungs- und Niederspannungskabel, eine Wasserleitung und insbesondere eine Gashochdruckleitung. Diese Anlagen dürfen nicht überbaut werden. Es ist ein Schutzstreifen von jeweils 5 m beidseitig neben den Kabeln und Leitungen frei zu halten. Der Zutritt zu den genannten Anlagen muss jederzeit gewährleistet sein. Lagepläne werden anliegend übergeben.</p>		
2.6	<p>EBB – Entsorgungsbetriebe Bremerhaven Rickmersstraße 90 27568 Bremerhaven 27.01.2011</p>	<p>Das FN-Plangebiet wird durch Regen- und Mischwasserkanäle entwässert. Aus entwässerungstechnischer Sicht bestehen gegen eine beabsichtigte bauliche Nutzung dieses westlichen Platzbereiches Bedenken. Die vorgesehenen Ausweisungen haben die Überbauung unentbehrlicher Regen- und Mischwasserkanalhaltungen zur Folge, wodurch die Umliegung der Regenwasserkanäle (Invest. ca. 80.000 €) und Sicherung des KM-Sammlers erforderlich werden. Wir gehen davon aus, dass bei Umsetzung dargestellter Planungsabsichten und/oder Übereignung von städtischen Flächen anlagenbetreffende Aspekte eine vertragliche Regelung zwischen dem Investor und der EBB finden werden. Nachfolgend skizzieren wir den Inhalt einer</p>	<p>Im Rahmen der Ausführungsplanung werden entsprechende vertragliche Regelungen zwischen Investor und der EBB getroffen. Die Stadt Bremerhaven geht davon aus, dass einvernehmliche Lösungen gefunden werden. Die Möglichkeit zur Kanalüberbauung wurde von der BEG in Abstimmung mit der EBB schriftlich (mit E-mails vom 18.10.2010 und 26.11.2010) bestätigt. Die Inhalte einer abzuschließenden Vereinbarung, inkl. der Kostenübernahmeverpflichtung durch den Investor sind bereits abgestimmt und unstrittig.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf die Leitungen wird in die Begründung aufgenommen.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschluss- vorschlag der Verwaltung
		<p>abzuschließenden Vereinbarung.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bei Fortbestand des vorhandenen KM-Sammlers sind im Zuge seiner Überbauung sichernde Bauverfahren zu wählen, die eine Beschädigung der Abwasseranlage ausschließen. 2. In diesem Fall ist ein Beweissicherungsverfahren mit TV-Inspektionen vor und nach den Gründungsarbeiten durchzuführen. 3. Auf Bautätigkeiten zurückzuführende Schäden am Sammler sind auf Kosten des Investors von der BEG zu beheben. 4. Bei Eigentumswechsel sind Bestand und Zugänglichkeit verbleibender Anlagen durch Leitungsrecht grundbuchlich zu sichern. 5. Entwurf, Vergabe und Ausführung der umzulegenden Kanäle erfolgt durch die BEG bei Kostenübernahme des Investors. 6. Dem Investor wird die Möglichkeit eingeräumt, geeignete Baufirmen für die Angebotseinholung vorzuschlagen. <p>Sollte die Verlegung des KM-Sammlers (Freimachung des Baufeldes) eine Alternative sein, so sind insbesondere wegen einer Kostenregelung und bauzeitlicher Aspekte weitere Absprachen zu treffen.</p>		

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
2.7	<p>Amt 58/3 Naturschutzbehörde</p> <p>25.01.2011</p>	<p>(Begründung)</p> <p>Ziel und Anlass der Planaufstellung <i>2. Absatz- bitte ändern:</i> Wir bitten, hier auch den Saarpark samt Freiraumverbindung zur Geeste als weitere vorhandene Grünfläche neben dem „Phillips-Field“ in die Beschreibung aufzunehmen.</p> <p>Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzung <i>1. Absatz – bitte ändern:</i> Am nördlichen Rand befindet sich ein Gehölzstreifen mit z. T. gealtertem Baumbestand. Am südwestlichen Rand befindet sich ein Siedlungsgehölz mit überwiegend heimlichen Gehölzen (vgl. Wertermittlung Büro Hoppe, Juni 2009).</p> <p>Auswirkungen der Planung Hier fehlt unter Punkt 7 die Betrachtung „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</p>	<p>In der Begründung ist als benachbarte Grünfläche lediglich das nördlich gelegene Phillips-Field“ aufgeführt. Um die Beschreibung der Strukturen in der Umgebung des Plangebietes abzurunden, soll auch der Saarpark Erwähnung finden.</p> <p>In der Begründung wird nur kurz ein Gehölzstreifen erwähnt. Um die Beschreibung zu präzisieren, werden die Gehölze detaillierter beschrieben.</p> <p>In der Begründung werden die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammengefasst aufgeführt. Zur Vervollständigung der Abwägung werden die Ausführungen zu den naturschutzrechtlichen Belangen ergänzt.</p>	<p>Die Begründung wird redaktionell ergänzt.</p> <p>Die Begründung wird redaktionell ergänzt.</p> <p>Die Begründung wird redaktionell ergänzt.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschluss- vorschlag der Verwaltung
		<p>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 textlicher festgesetzt und im Durchführungsvertrag geregelt. Die Regelungen sind mit der Naturschutzbehörde vor Beschlussfassung bzw. Vertragsabschluss abzustimmen.</p> <p>Damit kann der Eingriff als ausgeglichen bewertet werden.</p> <p>7.2 Umweltprüfung Auswirkungen Ein geldlicher Ausgleich für zu fällende Bäume ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz nicht möglich, da hier die Eingriffsregelung greift und Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden können.</p>	<p>Es wird dargelegt, dass für die Entfernung der meisten Bäume an der Melchior-Schwoon-Straße und auch der weiteren unter die Baumschutzverordnung fallenden Gehölze ein geldlicher Ausgleich zu leisten ist. Dies ist in der Baumschutzsatzung so vorgesehen.</p> <p>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 bi-</p>	<p>Die Begründung wird redaktionell präzisiert.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>8. Beabsichtigte Festsetzungen Die bereits abgestimmten Ausgleichsmaßnahmen (Protokoll vom 17.12.2010 und Nachtrag vom 14.01.2011) sind in den Plan aufzunehmen oder in einem gesonderten Plan als Anlage darzustellen und rechtlich zu sichern.</p> <p>Teil II Umweltbericht 2 Alternativenprüfungen <i>Letzter Absatz:</i> Die Bäume entlang der Wertstraße und am Einfahrtbereich für die Anlieferung sind im Plan darzustellen und mit einer entsprechenden textlichen Festsetzung (Pflanzbindung) zu belegen.</p>	<p>lanziert. Im Umweltbericht wird das Erfordernis einer außergebietlichen Kompensation in Höhe von 0,62 ha bilanziert.</p> <p>Im Umweltbericht sind die externen Ausgleichsflächen und –maßnahmen beschrieben wie im Protokoll samt Nachtrag festgehalten. Eine Aussage zur Sicherung der Maßnahme fehlt. Die Umsetzung der Maßnahme wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>Im Scoping-Verfahren war angeregt worden, die Baufläche von der Wertstraße um ca. 5 m nach Osten zu verschieben, um Platz für die Anpflanzung von Bäumen zu gewinnen. Eine Verschiebung um 5 m ist nicht mit der Objektplanung vereinbar. Die Objektplanung wurde dahingehend überarbeitet, dass entlang der Wertstraße und am Einfahrtbereich für die Anlieferung Bäume vorgesehen sind. Eine weitere Planungsoptimierung ergab Raum für Baumpflanzungen im nördlichen Stellplatzbereich sowie an der Melchior-Schwoon-Straße. Die Baumstandorte werden im Planteil nicht explizit festgesetzt. Die Begrünung ergibt sich aus der Vorhabenplanung un-</p>	<p>Die Begründung wird um diese Aussage redaktionell ergänzt.</p> <p>Diese Anregung wird nicht berücksichtigt. Der Plan wird nicht geändert.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>3.3 Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen <i>S. 16 unten</i> Die entlang der Melchior-Schwoon-Straße vorhandenen Bäume können nach aktuellem Stand teilweise erhalten werden.</p> <p>Ein geldlicher Ausgleich für zu fällende Bäume ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz nicht möglich, da hier die Eingriffsregelung greift und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden können.</p> <p><i>S. 18 oben</i> Die entlang der Melchior-Schwoon-Straße</p>	<p>mittelbar und ist damit sichergestellt. Die Anforderungen ergeben sich aus den Vorgaben des KFZ-Stellplatzgesetzes, wobei sicher gestellt ist, dass die ausreichende Zahl an Bäumen gepflanzt wird.</p> <p>Im Umweltbericht wird ausgeführt, dass keine Bäume erhalten werden können. Die Vorhabenplanung wurde überarbeitet, so dass an der Melchior-Schwoon-Straße vier Linden erhalten werden.</p> <p>Es wird dargelegt, dass für die Entfernung der meisten Bäume an der Melchior-Schwoon-Straße und auch der weiteren unter die Baumschutzverordnung fallenden Gehölze ein geldlicher Ausgleich zu leisten ist. Dies ist in der Baumschutzsatzung so vorgesehen.</p> <p>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. Im Umweltbericht wird das Erfordernis einer außergebietlichen Kompensation in Höhe von 0,62 ha bilanziert.</p> <p>Im Umweltbericht wird ausgeführt, dass keine Bäume erhalten werden können. Die</p>	<p>Der Umweltbericht wird redaktionell überarbeitet.</p> <p>Der Umweltbericht wird redaktionell präzisiert.</p> <p>Der Umweltbericht wird redaktionell überarbeitet.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>vorhandenen Bäume können nach aktuellem Stand teilweise erhalten werden.</p> <p>Ein geldlicher Ausgleich für zu fällende Bäume ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz nicht möglich, da hier die Eingriffsregelung greift und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden können.</p> <p>S. 18 unten Die entlang der Melchior-Schwoon-Straße vorhandenen Bäume können nach aktuellem Stand teilweise erhalten werden.</p> <p>Ein geldlicher Ausgleich für zu fällende Bäume ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz nicht möglich, da hier die Eingriffsregelung greift und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden können.</p>	<p>Vorhabenplanung wurde überarbeitet, so dass an der Melchior-Schwoon-Straße vier Linden erhalten werden.</p> <p>Es wird dargelegt, dass für die Entfernung der meisten Bäume an der Melchior-Schwoon-Straße und auch der weiteren unter die Baumschutzverordnung fallenden Gehölze ein geldlicher Ausgleich zu leisten ist. Dies ist in der Baumschutzsatzung so vorgesehen.</p> <p>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. Im Umweltbericht wird das Erfordernis einer außergebietlichen Kompensation in Höhe von 0,62 ha bilanziert.</p> <p>Im Umweltbericht wird ausgeführt, dass keine Bäume erhalten werden können. Die Vorhabenplanung wurde überarbeitet, so dass an der Melchior-Schwoon-Straße vier Linden erhalten werden.</p> <p>Es wird dargelegt, dass für die Entfernung der meisten Bäume an der Melchior-Schwoon-Straße und auch der weiteren unter die Baumschutzverordnung fallenden Gehölze ein geldlicher Ausgleich zu leisten ist. Dies ist in der Baumschutzsatzung so</p>	<p>Der Umweltbericht wird redaktionell präzisiert.</p> <p>Der Umweltbericht wird redaktionell überarbeitet.</p> <p>Der Umweltbericht wird redaktionell präzisiert.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>S. 19 oben 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>Eingriffsregelung 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.</p> <p>Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Der Verursacher ist zu verpflichten, unver-</p>	<p>vorgesehen. 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. Im Umweltbericht wird das Erfordernis einer außergebietlichen Kompensation in Höhe von 0,62 ha bilanziert. Im Umweltbericht wird ausgeführt, dass die Maßnahmen aus URBAN II genehmigt seien.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise beziehen sich auf die rechtliche Einordnung der Eingriffsregelung. Im Umweltbericht wird der rechtliche Rahmen nicht so deutlich dargestellt. Um die rechtliche Abarbeitung der Eingriffsregelung zu verdeutlichen, wird der Umweltbericht um diese Hinweise ergänzt.</p>	<p>Der Umweltbericht wird wie nebenstehend korrigiert.</p> <p>Der Umweltbericht wird redaktionell überarbeitet.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>meidbare 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 wiederhergestellt 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.</p> <p>Die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Aufstellung eines Bebauungsplanes) zu regelnden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden ausschließlich nach den Vorschriften des BauGB (§§ 135a – 135c) bewertet. <u>Die naturschutzrechtlichen Vorschriften über die Leistung einer Ersatzzahlung sind nicht einschlägig und können daher nicht herangezogen werden.</u></p>	<p>Im Umweltbericht wird dargelegt, dass für die Entfernung der meisten Bäume an der Melchior-Schwoon-Straße und auch der weiteren unter die Baumschutzverordnung fallenden Gehölze ein geldlicher Ausgleich zu leisten ist. Dies ist in der Baumschutzsatzung so vorgesehen.</p> <p>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. Im Umweltbericht wird das Erfor-</p>	<p>Der Umweltbericht wird redaktionell präzisiert.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch
2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
-----	------------------------------	---------------------------	---	--

		<p>Naturschutzfachliche Bewertung:</p> <table border="1" data-bbox="481 563 1043 869"> <thead> <tr> <th colspan="5">Bestand</th> </tr> <tr> <th>Biotop</th> <th>Kürzel</th> <th>Fläche (m²)</th> <th>Wertstufe</th> <th>Flächenäquivalente (m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Siedlungsgehölz</td> <td>HSE</td> <td>670</td> <td>3</td> <td>2010</td> </tr> <tr> <td>Grünanlage</td> <td>PZA</td> <td>2240</td> <td>2</td> <td>4480</td> </tr> <tr> <td>Bebaut, versiegelt</td> <td>TFZ, TFV</td> <td>10579</td> <td>V</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Befestigt (Schotter)</td> <td>TWK</td> <td>7758</td> <td>1</td> <td>7758</td> </tr> <tr> <td>Summe</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>14.248</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="481 903 1043 1185"> <thead> <tr> <th colspan="4">Planung</th> </tr> <tr> <th></th> <th>Fläche (m²)</th> <th>Wertstufe</th> <th>Flächenäquivalente (m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gebäude</td> <td>10041</td> <td>V</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Geh- und Fahrradwege</td> <td>7563</td> <td>V</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Stellplätze</td> <td>2714</td> <td>V</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Grünfläche</td> <td>929</td> <td>2</td> <td>1858</td> </tr> <tr> <td>Summe</td> <td></td> <td></td> <td>1858</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="481 1219 1043 1444"> <thead> <tr> <th colspan="4">Kompensationsbestimmung</th> </tr> <tr> <th>Maßnahme</th> <th>Fläche (m²)</th> <th>Wertstufe</th> <th>Flächenäquivalente (m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Entsiegelung von versiegelten Flächen und Anlage einer Grünanlage ohne Bäume</td> <td>929</td> <td>2</td> <td>1858</td> </tr> </tbody> </table>	Bestand					Biotop	Kürzel	Fläche (m ²)	Wertstufe	Flächenäquivalente (m ²)	Siedlungsgehölz	HSE	670	3	2010	Grünanlage	PZA	2240	2	4480	Bebaut, versiegelt	TFZ, TFV	10579	V	0	Befestigt (Schotter)	TWK	7758	1	7758	Summe				14.248	Planung					Fläche (m ²)	Wertstufe	Flächenäquivalente (m ²)	Gebäude	10041	V	0	Geh- und Fahrradwege	7563	V	0	Stellplätze	2714	V	0	Grünfläche	929	2	1858	Summe			1858	Kompensationsbestimmung				Maßnahme	Fläche (m ²)	Wertstufe	Flächenäquivalente (m ²)	Entsiegelung von versiegelten Flächen und Anlage einer Grünanlage ohne Bäume	929	2	1858	<p>dernis einer außergebietlichen Kompensation in Höhe von 0,62 ha bilanziert.</p> <p>Die naturschutzfachliche Bewertung wird entsprechend der Handlungsanleitung durchgeführt. Hier werden den Biotoptypen Wertstufen zugeordnet, die über die Flächengröße zu den Flächenäquivalenten führen. Aus der Gegenüberstellung von Bestand und Planung resultiert die Kompensationsbestimmung. Da nur eine geringe innergebietliche Kompensation erfolgt, verbleibt das Hauptdefizit für die außergebietliche Kompensation.</p> <p>Im hier vorgesehenen Gebiet – südlich des Geltungsbereichs im Randbereich des ehemaligen Wertgeländes – sind 12.390 Flächenäquivalente zu kompensieren. Da eine durchschnittliche Aufwertung um 2 Wertstufen möglich ist, werden 6.200 m² für den vollständigen Ausgleich benötigt.</p>	
Bestand																																																																															
Biotop	Kürzel	Fläche (m ²)	Wertstufe	Flächenäquivalente (m ²)																																																																											
Siedlungsgehölz	HSE	670	3	2010																																																																											
Grünanlage	PZA	2240	2	4480																																																																											
Bebaut, versiegelt	TFZ, TFV	10579	V	0																																																																											
Befestigt (Schotter)	TWK	7758	1	7758																																																																											
Summe				14.248																																																																											
Planung																																																																															
	Fläche (m ²)	Wertstufe	Flächenäquivalente (m ²)																																																																												
Gebäude	10041	V	0																																																																												
Geh- und Fahrradwege	7563	V	0																																																																												
Stellplätze	2714	V	0																																																																												
Grünfläche	929	2	1858																																																																												
Summe			1858																																																																												
Kompensationsbestimmung																																																																															
Maßnahme	Fläche (m ²)	Wertstufe	Flächenäquivalente (m ²)																																																																												
Entsiegelung von versiegelten Flächen und Anlage einer Grünanlage ohne Bäume	929	2	1858																																																																												

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschluss- vorschlag der Verwaltung				
		<table border="1" data-bbox="479 395 1048 475"> <tr> <td>Innergebietliche Kompensation</td> <td></td> <td></td> <td>1858</td> </tr> </table> <p>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.</p> <p>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 (siehe Anlage).</p> <p>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 qm eine durchschnittliche Aufwertung um 2 Wertstufen umgesetzt werden durch</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung von Magerrasen auf der südexponierten Sandböschung • Entwicklung eines Gehölzstreifens aus heimischen, standortgerechten Gehölzen. <p>Damit ist rechnerisch der Ausgleich für</p>	Innergebietliche Kompensation			1858		
Innergebietliche Kompensation			1858					

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>12.390 Flächenäquivalente möglich.</p> <p>Konkrete Angaben zu den Kompensationsmaßnahmen, die genaue Standortfestlegung und entsprechende vertragliche Regelungen mit dem Vorhabenträger sind in Abstimmung mit uns noch vorzunehmen und im Durchführungsvertrag zu sichern. Die einmalige Herrichtung und dauerhafte Unterhaltung obliegt dem Vorhabenträger und wird ebenfalls im Durchführungsvertrag geregelt.</p>	<p>Im Bebauungsplan wird ein Ausgleichskonzept beschrieben, das überblicksartig die Zielsetzung definiert. Zur ordnungsgemäße Abarbeitung der Eingriffsregelung bei dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist dies hinreichend. Die detaillierte Planung – Herrichtungsplan, Pflanzpläne und die rechtliche Sicherung erfolgen im Durchführungsvertrag.</p>	<p>Das Kompensationskonzept ist mit dem Umweltschutzamt abgestimmt.</p>
2.8	<p>Amt 58/5 Bodenschutz- und Altlastenbehörde</p> <p>25.01.2011</p>	<p>Im Bereich des Wilhelm-Kaisen-Platzes sind in den Jahren 2006 und 2009 Altlastenuntersuchungen durchgeführt worden. In Teilbereichen sind hierbei Bodenkontaminationen ermittelt worden (bereichsweise >Z2 gemäß LAGA). Die Ergebnisse der vorliegenden orientierenden Altlastenuntersuchungen basieren auf punktuellen Untergrundaufschlüssen mittels Rammkernsondierungen.</p> <p>Hierbei können weitere, lokal begrenzte Schadstoffnester insbesondere aufgrund des hier vorliegenden sehr inhomogenen Untergrundaufbaus nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Im Zuge von Baumaßnahmen auf o. g.</p>		<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung eingefügt.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Grundstück sind erheblich kontaminierte Bereiche unter fachgutachterlicher Begleitung mittels Auskoffierung zu sanieren (u. a. im Bereich von BS12, KRB17 und 24 (Pirwitz, 2006 und 2009).</p> <p>Durch Bodenumlagerungen können tiefere Auffüllungshorizonte mit Kontaminationen oberflächennah verlagert werden. Etwaige Bodenumlagerungen sind im Rahmen eines geordneten Bodenmanagement 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.</p> <p>Um die Schutzwirkung der bindigen Deckschichten für das Grundwasser nicht zu vermindern, sind im Bereich der Altlastenflächen Bohrungen bis zum Grundwasserleiter mit Tonsperren zu versehen und Tiefgründungen im Verdrängungsverfahren auszuführen.</p>	<p>Der Altlastengutachter (Erdbaulabor Dr. F. Krause; Münster) hat dazu mit Schreiben vom 04.02.2011 wie folgt Stellung bezogen: 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</p>	<p>in die Begründung eingefügt.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung eingefügt</p> <p>Die Aussagen des Altlastengutachters werden in der Begründung ergänzt.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
			<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Eine Minimierung der Schutzwirkung der vorhandenen bindigen Deckschichten durch die durchgeführten Baugrunderkundungen kann somit ausgeschlossen werden.</p> <p>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.</p> <p>Durch die Versiegelung der Fläche ist aus gutachterlicher Sicht kein Aushub der kon-</p>	

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
			tamierten Bereiche mehr erforderlich.	
2.9	Polizei Bremen ZTD 14 - Kampfmittelräumdienst Niedersachsen- damm 78-80 28201 Bremen 24.01.2011	<p>Das Vorhandensein von Kampfmitteln ist nicht auszuschließen.</p> <p>Vor der Erschließung von Flächen/vor Beginn von Baumaßnahmen muss daher eine Kampfmittelsuche durchgeführt werden. Es wird um Aufnahme folgenden Textes in den V+E-Plan/Bebauungsplan gebeten: Im Planbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung von Kampfmitteln sicherzustellen.</p>		Der Anregung wird nachgekommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung eingefügt.
2.10	Kreishandwerkerschaft Bremerhaven- Wesermünde Columbusstraße 2 27570 Bremerhaven 26.01.2011	<p>Wir wurden von Ihnen um eine Stellungnahme zur 8. Flächennutzungsplan-Änderung und zum Bebauungsplanentwurf Nr. 61 2605/428, Wilhelm-Kaisen-Platz, gebeten. Wie wir der Presse entnehmen konnten ist beabsichtigt, einen weiteren Baumarkt auf der vorgesehenen Fläche anzusiedeln.</p> <p>Die Einwohner der Seestadt Bremerhaven und der umliegenden Gemeinden verfügen schon jetzt über ein außerordentlich großes Angebot an Baumärkten. Der Markt ist nach unserer Einschätzung gesättigt! Darüber hinaus entwickeln sich Baumärkte</p>	Die Auffassung wird vom Grundsatz her	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Abwägung erfolgt im Zuge der 8. Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>zunehmend durch den Vertrieb von Selbstlern-CD's und Wochenendkursen für Heimwerker, z. B. „Wie installiere ich eine Heizungsanlage“ zu einer Konkurrenz des regionalen Handwerks. Besonders wenn es um sicherheitsrelevante Arbeiten im Bereich von Elektroinstallation und Gebäudetechnik geht, ist dies durchaus kritisch zu bewerten. Das Handwerk scheut diese Konkurrenz trotzdem sicher nicht, aber leider sind all zu oft die Kunden die Leittragenden und das Handwerk soll dann zu günstigen Konditionen die selbst angerichteten Schäden beseitigen und dann für die Dienstleistung in die Gewährleistung gehen. Dies nutzt der Bevölkerung nicht und kann in besonders schwerwiegenden Fällen zur Gefährdung z. B. der Frischwasserversorgung führen.</p> <p>Bei dem schon jetzt bestehenden Überangebot an Baumärkten wird in kurzer Zeit eine Bereinigung des Marktes stattfinden und große, kaum anderweitig zu nutzende Immobilien verschandeln dann durch Leerstand die Stadt.</p> <p>Um dies zu vermeiden, sollte doch ein entsprechendes Einzelhandelsgutachten erstellt werden.</p>	<p>von der Stadt Bremerhaven geteilt. Es ist ein allgemeiner Trend hin zum „Heimwerken“ festzustellen. Es handelt sich hierbei jedoch um eine Entwicklung innerhalb der Gesellschaft, die nicht durch die Bauleitplanung beeinflusst werden kann.</p> <p>Wie bereits zuvor erläutert, ist die Bauleitplanung kein Instrument des Konkurrenzschutzes.</p> <p>Ein Einzelhandelsgutachten wurde erstellt. Die Ergebnisse sind in die Planunterlagen eingeflossen.</p>	<p>Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wurde bereits nachgekommen.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Es sollte darauf geachtet werden, dass alle betroffenen Gruppen ihre Lastenhefte formulieren und dann ein konsensfähiger Auftrag an einen Gutachter erteilt wird, um damit sicher zu stellen, dass das Gutachten auch in weiten Kreisen der Wirtschaft und der Politik anerkannt werden könnte. Nach den uns bekannten Auseinandersetzungen in der Presse liegt immer noch kein konsensfähiges Papier vor. Die Kreislandwirtschaftsverband Bremerhaven-Wesermünde ist in den Vorgesprächen nicht beteiligt gewesen und sieht an dieser Stelle die Interessen der Wirtschaft auch trefflich durch die Industrie- und Handelskammer Bremerhaven vertreten.</p> <p>Wir sind der festen Überzeugung, dass der Bau eines Baumarktes an dieser exponierten Stelle erste erfolgen sollte, wenn durch ein Einzelhandelsgutachten ein langfristiger Bedarf nachgewiesen ist, von den Einwänden des Handwerks gegen weitere Baumärkte einmal ganz abgesehen.</p>	<p>Es wurde ein unabhängiger Gutachter beauftragt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wurde bereits nachgekommen.</p>
2. 11	<p>NABU Gruppe Bremerhaven-Wesermünde e. V. Theestraße 12 27570 Bremerhaven</p>	<p>Der NABU Bremerhaven-Wesermünde gibt zu dem o. g. Bauleitplanverfahren folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Wir lehnen die Bebauung des Wilhelm-Kaisen-Platzes grundsätzlich ab. Falls er</p>	<p>Die Vorschläge werden im Folgenden detailliert abgewogen.</p>	

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
	30.01.2011	<p>trotzdem bebaut werden sollte, machen wir Vorschläge zu einer naturschonenden Bebauung.</p> <p>Wir sehen es als rechtlich sehr kritisch an, dass die Fläche vor der Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans an einen Investor verkauft wurde. Hierdurch war ein offenes Verfahren nicht mehr gegeben.</p> <p>Der Verkauf der öffentlichen Grünfläche an der Melchior-Schwoon-Straße hätte unbedingt verhindert werden müssen. Hier hat die Politik versagt. Ein Blick auf die Karte des Bebauungsplans zeigt dieses sehr deutlich: durch die Versiegelung des biologisch hochwertigen Streifens ist eine Vernetzung mit den übrigen Grünflächen nun nicht mehr gegeben, die jedoch im Landschaftsprogramm vorgesehen ist.</p> <p>In dem „städtebaulichen Gutachten“ verweisen wir auf S. 25 Abschnitt 6.1.: Laut § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung dürfen sich Ansiedlungsvorhaben nicht negativ auf verbrauchernahe Versorgung (hier 2</p>	<p>Der Investor hat die Fläche erworben ohne Planungsrechte und trägt damit das Risiko. Das Grundstücksgeschäft ist unabhängig vom Ausgang der Bauleitplanverfahren.</p> <p>Die mögliche Biotopverbundfunktion wird im Umweltbericht gewürdigt. Die Gehölze an der Melchior-Schwoon-Straße stellen eine gehölzbestimmte Verbindung zwischen dem Saarpark und den weiteren Gehölzen am Wilhelm-Kaisen-Platz her. Durch den Entfall der Gehölze im Geltungsbereich entsteht eine Lücke. Der Biotopverbund zwischen den Gehölzen am Wilhelm-Kaisen-Platz und dem Saarpark kann jedoch von den verbleibenden Gehölzen südlich des Geltungsbereichs und später von den neu angepflanzten Bäumen auf dem Stellplatz übernommen werden. Ein Ausfall ist nicht gegeben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Bedenken werden nicht geteilt.</p> <p>Die Anregung wird zurück gewiesen.</p> <p>Die Abwägung hierzu erfolgt auf Ebene der 8. Flächennutzungsplanänderung.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Baumärkte in 500 m Entfernung!), sowie Umwelt und Natur auswirken. Beide Punkte wurden hier nicht richtig interpretiert und berücksichtigt.</p> <p>Nach Protesten des NABU können auf einmal die 4 größten Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen, stehen bleiben. Dies ist immerhin ein erster Ansatz zum Erhalt der Natur, den wir durchaus begrüßen. Jedoch haben die Bäume so leider keine Chance. Die Parkplätze werden viel zu nah in den Wurzelbereich geplant, so dass die Bäume nur eine Alibifunktion für ein paar Jahre haben. Auf dem Parkplatz an der Langener Landstraße beim Gartencenter Wassenaar, das übrigens in dem „Gutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens“ nicht berücksichtigt wurde (es gibt also noch einen Heimwerker- und Baumarkt mehr in Bremerhaven!!), hat man versucht, große Bäume auf viel zu kleinen Baumscheiben zu erhalten, was natürlich nicht geglückt ist. Nach und nach sterben diese nun ab, und Ersatz wird natürlich nicht gepflanzt (s. Bild Nr. 1 und 2 Anlage). So wird es auch den Bäumen an der Melchior-Schwoon-Straße ergehen!</p> <p>Um im Nachherein den Grünstreifen mit</p>	<p>Die Objektplanung wurde überarbeitet, so dass die vier wertvollsten, d. h. am besten erhaltenen Linden bestehen bleiben. Die Anlage der Stellplätze ist in einem ausreichenden Abstand von den Linden vorgesehen. Der Abstand des Kronentraufbereichs zum nächsten Stellplatz beträgt mindestens 2,50 m. Dieser Abstand gilt bei Einhaltung der Schutzmaßnahmen beim Bau gemäß DIN 80920 als ausreichend.</p> <p>Die vier Linden sind zu erhalten. Für den Fall, dass sie geschädigt werden und absterben, ist die Nachpflanzung einer guten Pflanzqualität festgesetzt, die dem Wert gemäß der Wertermittlung entspricht. Der Investor will den Baumarkt kunden-</p>	<p>Die Bedenken werden nicht geteilt.</p> <p>Die Abwägung zum Einzelhandelsgutachten erfolgt auf Ebene der 8. Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden nicht geteilt.</p> <p>Der Anregung wird nicht nachge-</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>seiner jetzigen Funktion doch noch zu erhalten, schlägt der NABU vor, auf die ca. 55 geplanten Parkplätze an der Melchior-Schwoon-Straße zu verzichten. Dieses ist durchaus möglich, da in dem „Gutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens“ auf S 28 steht: <i>„Der mittlere technische Stellplatzbedarf beträgt demnach rd. 55-60 Stellplätze, in den Spitzenzeiten dürfte der Bedarf auf rd. 100-110 Stellplätze steigen. Unter absatzwirtschaftlicher Sicht sind diese Stellplätze wünschenswerterweise zu verdoppeln“</i>. Von der Parksituation bei anderen Märkten weiß man, dass ein Parkplatz niemals völlig ausgelastet ist. Würden die 55 Parkplätze nicht gebaut, wären immer noch 179 Parkplätze vorhanden!</p> <p>Das wären 69 Parkplätze mehr, als in Spitzenzeiten eventuell laut Gutachten benötigt würden. Außerdem wären die 55 Stellplätze, für die der Grünstreifen geopfert werden soll, am weitesten vom Ein- und Ausgang des Marktes entfernt und würden so auch am wenigsten genutzt. Für den Investor hätte das Erhalten des Grünstreifens auch den Vorteil, dass er auf die Neuanpflanzung von 14 Bäumen verzichten könnte, wenn alle jetzt vorhandenen Bäume erhalten blieben. Der Lebensraum wäre auf</p>	<p>freundlich gestalten und somit den Absatz sichern. Das Verkehrsgutachten hat dazu vorgeschlagen, die Zahl der erforderlichen Stellplätze zu verdoppeln. Dem ist der Investor nachgekommen. Daher wird eine Reduktion der Stellplätze nicht vorgesehen.</p>	<p>kommen.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>dem ca. 6 m breiten Streifen endlich einmal ausreichend groß genug. Natürlich müsste der Unterbewuchs erhalten bleiben und müsste schonend und fachmännisch in Zukunft gepflegt werden. Dieses müsste alles vertraglich bindend geregelt werden. Um den Markt für Kunden sichtbarer zu machen, gibt es durchaus andere Möglichkeiten, als hochwertige Natur zu zerstören.</p> <p>Für die 10 Bäume, die zwischen den zwei Parkreihen mitten auf dem Parkplatz geplant werden, schlagen wir vor, diese alle auf eine ausreichend große Fläche zu pflanzen und die Parkplätze dann rundherum anzulegen. Dieses hätte den Vorteil, dass die Bäume wirklich einmal groß werden könnten und nicht von Kunden zertreten werden. ein positives Beispiel hierfür ist der Aldi-Parkplatz in Spaden (s. Bild Nr. 3 Anlage). Auch hätte diese „Inselbepflanzung“ den Vorteil, dass es im Sommer mehr Schatten gibt, der von Kunden gerne genutzt wird (Kundenservice). Eine lockere Stadtbegrünung ist durch die jetzt geplante Bepflanzung nicht gegeben, da die Bäume keine Chance haben (s. Bilder Nr. 4,5 und 6 in der Anlage vom Parkplatz real-Markt/Praktika-Markt in Spaden, dessen „Bepflanzung“ ca. 30 Jahre alt ist!).</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass der Gehölzstreifen auf Grund seiner Struktur ein</p>	<p>Der Vorhabenplan sieht zur äußeren Eingrünung vor, eine Baumreihe entlang der Melchior-Schwoon-Straße anzupflanzen, im nördlichen Abschnitt entlang der Werfstraße und an der südlichen Grundstücksgrenze Bäume neu anzupflanzen. Weiterhin sollen zur Gliederung und Beschattung der Stellplätze Bäume verteilt auf der Stellplatzfläche stehen. Die Objektplanung wird nicht geändert.</p> <p>Im Umweltbericht wird auf die mögliche Funktion im Biotopverbund der Gehölze</p>	<p>Der Anregung wird nicht nachgekommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Beden-</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>wichtiges Jagdrevier für Fledermäuse darstellt und als Verbindung zu anderen Gebieten dient (z. B. dem Saarpark). Wir sehen hier einen Verstoß gegen das Bundesnaturschutzgesetz § 1, Absatz 2. Auch hat keine Erfassung von Fledermäusen stattgefunden.</p> <p>Es ist für uns auch nicht nachvollziehbar, warum der Investor nicht zu einer Dachbegrünung verpflichtet werden kann. Die Dachfläche über dem Heimwerkerteil des Marktes bietet sich hierfür an. Da Bremerhaven gern die Bezeichnung „Klimastadt“</p>	<p>und als Jagdraum für Fledermäuse hingewiesen. 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 für die Fauna angenommen. Zudem werden vier alte Bäume erhalten und neue Bäume gepflanzt, so dass eine Leitlinie für Nahrungsflüge zwischen dem Saarpark und den weiteren Gehölzen an der Melchior-Schwoon-Straße/Stresemannstraße bestehen bleibt. Eine Gefährdung der biologischen Vielfalt wird in der Beseitigung der Gehölze nicht gesehen.</p> <p>Im Zuge des Scoping-Verfahrens wurde deutlich, dass ein Erfordernis nach vertiefenden faunistischen Erhebungen, auch bezüglich der Fledermäuse nicht gegeben ist. Dieses wird nach wie vor nicht gesehen, zumal ein Teil der Gehölze erhalten wird.</p> <p>Im Zuge des Klimaaudits wurde die Möglichkeit der Dachbegrünung geprüft. Eine Dachbegrünung wurde aus technischen - auf dem Dach sind technische Einrichtungen zur Be- und Entlüftung angebracht - und statischen Gründen jedoch nicht vor-</p>	<p>ken werden nicht geteilt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ergänzungen des Abwägungsmaterials werden nicht vorgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen werden nicht vorgenommen.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>benutzt, müsste diese Forderung gegenüber der vom Investor gewünschten billigen Variante selbstverständlich sein. Die Nutzung von Fernwärme und Regenwasser sehen wir als positiv an, jedoch wird deutlich, dass der Investor nur dann umweltfreundlich handelt, wenn es für ihn keinerlei Kosten bedeutet, die sicher aber durchaus auch rechnen würden.</p> <p>Wir sehen in der gesamten Planung weder die Vorgaben des Naturschutzrechts noch das Landschaftsprogramm berücksichtigt. Keine Gesetzesvorlage sieht eine einseitige Vertretung von Wirtschaftsinteressen vor. Fazit: Wir fordern von der Politik, dass sie sich für eine natur- und umweltfreundliche Planung einsetzt, die letztendlich nur Vorteile für alle hat!</p>	<p>gesehen. Änderungen der Objektplanung sind nicht vorgesehen.</p> <p>Auch diese Möglichkeiten wurden im Rahmen des Klimaaudits geprüft. Der Anschluss an das Fernwärmenetz wird positiv geprüft und bei Einigung mit dem Betreiber durchgeführt. Sowohl der Investor als auch der Betreiber begrüßen – insbesondere wegen des ökologischen Aspektes – einen Fernwärmeanschluss, insofern eine kaufmännisch verträgliche Vereinbarung hinsichtlich des Verbrauchertarifes sowie der Anschlusskosten getroffen wird. Abstimmungsgespräche hierzu laufen bereits.</p> <p>Für die Bauleitplanung ist das Baugesetzbuch entscheidend. Gemäß § 1 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (hier auch die Darstellungen von Landschaftsplänen) zu berücksichtigen. Ergänzend werden in § 1a BauGB der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft als Abwägungsbelange aufgeführt. Die Planung ist diesen Vorschriften nachgekommen. Die Vorgaben zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sind durch</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden nicht geteilt.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
			<p>die Standortwahl (intensiv genutzte Fläche im Siedlungsbereich) berücksichtigt. Die Vorgaben zur Vermeidung sind durch die Erhaltung von einzelnen Bäumen berücksichtigt. Der Ausgleich erfolgt teilweise intern (Anlage einer Grünfläche), überwiegend extern (naturnahe Entwicklung einer Fläche südlich des Plangebietes). Die öffentlichen (z. B. städtebauliche Entwicklung, Umweltschutz) und privaten (z. B. Wirtschaftlichkeit der Planung) Belange wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.</p>	
2. 12	<p>Stadt Langen Sieverner Straße 10 27607 Langen</p> <p>31.01.2011</p>	<p>Zu den o. g. Bauleitplänen wird von der Stadt Langen als beteiligte Behörde wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Hinsichtlich der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit des Ansiedlungsvorhabens „Bau- und Gartenmarkt“ bestehenden Bedenken.</p> <p>Bei der Verträglichkeitsuntersuchung (Gutachten Dr. Lademann & Partner) zu den Auswirkungen des Vorhabens wurde das GartenCenter Wassenaar GmbH, Leher Landstraße 98, 27607 Langen, an der Stadtgrenze Bremerhavens als relevanter Bau- und Gartenmarkt nicht berücksichtigt. Dieses ist nicht nachvollziehbar. Der Umsatz des Unternehmens und die</p>		<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung zu den raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen erfolgt auf Ebene der 8. Flächennutzungsplanänderung.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>nicht unerhebliche Verkaufsfläche (VKF) von 8.331 m² (4.171 m² VKF Bau- und Heimwerker, 2.555 m² VKF Garten und 1.605 m² VKF Freifläche) hätten in die Beurteilung mit einfließen müssen. Insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass beim prospektiven Einzugsgebiet und der Berechnungen zum Nachfragepotenzial die Stadt Langen einbezogen wurde. Die verfügbare Verkaufsfläche und der sortimentsbezogene Umsatz liegen daher wesentlich höher und es ist fraglich, ob die Umverteilungswirkungen noch richtig eingeschätzt sind. Ferner ist fraglich, ob die erhöhte Potenzialreserve von rd. 10 % des Nachfragepotentials (gem. Punkt 5.1 des Gutachtens) gerechtfertigt ist, da die sich für 2012 ergebenden 14.540 Einwohner nicht nur eine Teilfläche sondern fast das gesamte Stadtgebiet Langens mit seinen 8 Ortschaften umfassen würde.</p> <p>Es ist daher zu befürchten, dass bei Einbeziehung des Marktes an der Stadtgrenze in die Berechnungen das geplante Vorhaben gegen das Beeinträchtungsverbot verstößt und dem raumordnerischen Kongruenzgebot nicht entspricht. Die Empfehlungen der Gutachter beruhen insoweit auf falscher Tatsachenermittlung und können so nicht wie in der Begründung zum Be-</p>		

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		bauungsplan Nr. 428 (Punkt 7.1.1) ausgeführt als Grundlage für Festsetzungen im Bebauungsplan dienen.		
2. 13	Handwerkskammer Bremen / Außenstelle Bremerhaven Columbusstraße 2 27570 Bremerhaven 01.02.2011	<p>Zu den oben genannten Entwürfen nehmen wir wie folgt Stellung: Wie wir dem Bebauungsplanentwurf Nr. 61 2605/428 entnehmen, planen Sie auf dem Wilhelm-Kaisen-Platz die Errichtung eines Bau-, Hobby- und Gartenfachmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 10.000 m² (mit Backshop/Stehcafé mit einer maximalen Grundfläche von 150 m²).</p> <p>Nach unserer Auffassung verfügen sowohl Bremerhaven, als auch das unmittelbare Umland über eine ausreichende Anzahl von Baumärkten. Die Ansiedlung eines neuen Baumarktes würde nach unserer Auffassung lediglich einen Verdrängungswettbewerb auslösen.</p> <p>Gerne würden wir uns detaillierter zu den Planungsentwürfen äußern, leider liegt uns aber bis heute ein konsensfähiges Einzelhandelsgutachten nicht vor (bekanntlich ist das Handwerk in Teilbereichen auch im Sektor „Handel“ tätig, dies gilt insbesondere für die Betriebe der Handwerke Augenoptiker, Goldschmiede, Bäcker und Fleischer).</p>	Für das Planvorhaben liegt ein Einzelhandelsgutachten vor. Es war Gegenstand der Planunterlagen zur Trägerbeteiligung nach § 4 (2) BauGB. Insofern kann nicht nachvollzogen werden, dass hierzu keine detaillierte Stellungnahme abgegeben werden konnte. Das gesamtstädtische Einzelhandelsgutachten wird derzeit erarbeitet und liegt noch nicht in der Endfassung vor.	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung zum Verdrängungswettbewerb erfolgt auf Ebene der 8. Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Gerne sind wir bereit, nach Vorlage des Einzelhandelsgutachtens, uns detaillierter über die Planungsabsichten zu äußern.</p> <p>Aus oben genannten Gründen lehnen wir daher die Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplanänderung ab.</p>		
2. 14	<p>Industrie- und Handelskammer Bremerhaven Friedrich-Ebert-Straße 6 27570 Bremerhaven 03.02.2011</p>	<p>Gegen die vorgelegte 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Seestadt Bremerhaven - Planentwurf vom 17.08.2010- und den Bebauungsplanentwurf Nr. 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“, vorhabenbezogener Planentwurf vom Dezember 2010, für die Errichtung eines Bau- und Gartenfachmarktes mit branchenüblichem Haupt- und Nebensortiment, melden wir – als Träger öffentlicher Belange- Bedenken an und lehnen diese Planungen Namens der Bremerhavener Wirtschaft ab.</p> <p>Wir beantragen, das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren sowie das Bebauungsplan-aufstellungsverfahren zu unterbrechen, bis die Ergebnisse des in der Erstellung befindlichen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes vorliegen.</p>	<p>Die Stadt Bremerhaven sieht keinen Anlass die Planverfahren zu unterbrechen. Da das gesamtstädtische Einzelhandelsentwicklungskonzept bereits seit einigen Monaten in Arbeit ist und nach umfangreicher Diskussion in einem über Monate tagenden Workshop nunmehr kurz vor dem Abschluss steht, ist ein erheblicher Ansiedlungsspielraum für das hier in Rede stehende Sortiment erkennbar. Das Vorhaben</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung zur Unterbrechung des Bebauungsplanverfahrens wird nicht nachgekommen.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Begründung:</p> <p>Der wirksame Flächennutzungsplan der Seestadt Bremerhaven vom 27.06.2006 weist die gesamte Fläche des Plangebietes als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Kulturelle Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen“ aus. Dieser wirksame Flächennutzungsplan, der gleichzeitig das Landesraumordnungsprogramm ersetzt und damit zusätzlich regional und landesplanerische Funktionen auszufüllen hat, hat die nach § 1 Abs. 4 BauGB wirksamen Ziele der Raumordnung und Landesplanung u.a. wie folgt festgestellt: „Einzelhandels-großprojekte mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind grundsätzlich nur an städtebaulich integrierten Standorten zentrenverträglich zu gestalten. Ausgeglichene Versorgungsstrukturen dürfen durch derar-</p>	<p>führt in soweit nicht zu einer (im Baurecht unbekanntem) „Überbesetzung“. Dies umso mehr, als ohnehin für diesen Betriebstyp im relevanten Untersuchungsraum Marktveränderungen zu erwarten sind. Derzeit sind keine öffentlichen oder privaten Belange bekannt, die eine Unterbrechung des Bebauungsplanverfahrens begründen würden.</p>	<p>Eine Abwägung hierzu erfolgt auf Ebene der 8. Flächennutzungsplanänderung.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>tige Projekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden“.</p> <p>Fraglich ist, ob eine nahezu Halbierung der bisherigen Fläche für Jahrmärkte, Zirkusveranstaltungen, Konzerte etc zur Schaffung der Möglichkeit eines privatbetriebenen Bau- und Gartenfachmarktes das Öffentliche Interesse an dieser Flächennutzung hinreichend berücksichtigt. Zweifelsfrei werden diese Flächen auch weiterhin für Jahrmärkte, Zirkusveranstaltungen, Konzerte etc. gebraucht und von der Seestadt Bremerhaven als Oberzentrum vorgehalten werden müssen. Dieses Interesse der Öffentlichkeit dürfte überwiegen. Insoweit könnte die Flächennutzungsplanänderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“ ermessensfehlerhaft und damit anfechtbar sein.</p> <p>Fraglich ist darüber hinaus, ob eine Änderung des Flächennutzungsplanes neben dem Vorliegen eines konkreten Kaufangebotes nicht auch die öffentliche Ausschrei-</p>	<p>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, Zirkusveranstaltung, Konzerten etc. nach wie vor möglich bleibt. Es ist vorgesehen, den Festplatz in die Nord-Ost-Ecke des Wilhelm-Kaisen-Platzes zu verlagern. Dadurch wird die für den Festplatz zur Verfügung stehende Fläche auf 12.400 qm verkleinert. Zusätzlich wird zur Unterbringung von Wohnwagen und Transportgeräten die Fläche der jetzigen Eislaufhalle in einer Größe von knapp 6.000 qm zur Verfügung gestellt.</p>	<p>Die vorgetragenen Bedenken werden nicht geteilt.</p> <p>Eine Abwägung hierzu erfolgt auf Ebene der 8. Flächennutzungsplanänderung.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>bung zum Kauf erfordert.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf ist im Übrigen zu beanstanden, weil lediglich eine projektbezogene, zweckbestimmte Planung für einen privaten Investor zur Ansiedlung eines Bau und Gartenfachmarktes auf dem Wilhelm-Kaisen-Platz mit einer Gesamtverkaufsfläche von 10.000 Quadratmetern verfolgt wird. Ein solches Vorhaben ist für den nichtintegrierten Standort in dem Nebenzentrum Lehe völlig überdimensioniert und städtebaulich nicht zu verantworten. Städtebauliche Gründe für die Ansiedlung des großflächigen Bau- und Gartenfachmarktes auf dem Wilhelm-Kaisen-Platz werden weder in der Begründung zum Bebauungsplan noch nachvollziehbar und überzeugend in dem vorgelegten Gutachten von Dr. Lademann & Partner dargestellt.</p> <p>Die Erhebungen der Beratungsgesellschaft Dr. Lademann & Partner zu den Verkaufsflächen des Einzelhandels im Bau- und Gartenbedarfssegment im Einzugsgebiet mit rd. 50.200 qm (Punkt 4.1., Seite 10 f des Gutachtens) entspricht nicht den tatsächlichen Verkaufsflächen im Einzugsgebiet. Nach beigefügter Zusammenstellung stehen im vorgegebenen Einzugsbereich</p>		<p>Eine Abwägung hierzu erfolgt auf Ebene der 8. Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Eine Abwägung hierzu erfolgt auf Ebene der 8. Flächennutzungsplanänderung.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>allein für Bau- und Gartenmärkte rund 69.400 qm zur Verfügung.</p> <p>Unter Zugrundelegung der von Dr. Lademann & Partner ermittelten durchschnittlichen Flächenleistung im Bau- und Gartenbedarfssegment pro Quadratmeter Verkaufsfläche würde daraus ein sortimentspezifischer Umsatz von rund 101,6 Mio Euro folgen. Bei einem Kunden- bzw. Nachfragepotential von 157.400 Personen (Punkt 5.1, Seiten 15 ff) müsste ein durchschnittlicher ProKopffjahresumsatz von 645,50 Euro erzielt werden. Bundesweit betrachtet liegt der durchschnittliche Jahresumsatz pro Person bei Bau und Gartenmärkten ab einer Größe von 1.000 qm bei 219 Euro, bei allen Märkten –auch unter 1.000 qm- liegt der durchschnittliche ProKopffumsatz bei ca. 405 Euro. Unter Berücksichtigung der erhobenen und in dem Gutachten dargestellten Zahlen müsste der durchschnittliche ProKopffumsatz im Einzugsgebiet schon bei 467 Euro liegen. Diese Erhebung kann nicht zutreffen, sie ist schlechterdings falsch.</p> <p>Die Richtigkeit und fehlende Akzeptanz der vom Gutachter ermittelten Umsatzwerte und Umsatzprognosen zeigt sich schlussendlich in dem prognostizierten Umsatz für den Backshop mit 1,1 Mio Euro. Selbst in</p>		<p>Eine Abwägung hierzu erfolgt auf Ebene der 8. Flächennutzungsplanänderung.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>besten Lagen werden am Standort Bremerhaven in angegliederten Backshops Umsätze bis maximal 300.000 Euro erzielt.</p> <p>Für die Ansiedlung eines weiteren Bau- und Gartenfachmarktes sind absolut keine Gründe zu finden. Die Ansiedlung eines großflächigen Bau und Gartenfachmarktes auf dem Wilhelm-Kaisen-Platz würde vielmehr die im gesamten Seestadtgebiet bestehenden Strukturen beeinträchtigen und letztendlich nur zur Verdrängung führen; wobei von einer Verdrängungsquote von weit über 10 Prozent auszugehen ist.</p> <p>Grundlage und Gegenstand jeglicher Bauleitplanung, so auch im vorliegenden Verfahren, muss die städtebauliche Entwicklung sein. Eine solche Grundlage kann nur ein verlässliches Einzelhandelsentwicklungskonzept für die gesamte Seestadt Bremerhaven bieten. Ein solches Konzept würde Auskunft darüber geben können, wo und wie sich Einzelhandel in der Seestadt attraktiv aufstellen kann, um langfristig Kaufkraftbindung und eine ausgewogene, flächendeckende Versorgung der Verbraucher zu sichern. Erforderlich ist dafür eine gutachterliche Beurteilung der Innenstadt, der Stadtteilzentren, der Fachmarktzentren und der Streulagen in der Stadt Bremerha-</p>		<p>Eine Abwägung hierzu erfolgt auf Ebene der 8. Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Eine Abwägung hierzu erfolgt auf Ebene der 8. Flächennutzungsplanänderung.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>ven und ihr Zusammenwirken.</p> <p>Dieses und zukünftige Ansiedlungsbegehren könnten auf der Grundlage eines Einzelhandelsentwicklungskonzeptes geprüft und nachvollziehbar entschieden werden. Eine schlüssige, vorausschauende Einzelhandelsansiedlungspolitik, die auch von Investoren nachvollzogen werden kann, wäre fortan im Rahmen eines Gesamtkonzeptes für Bremerhaven möglich; Einzelfallentscheidungen würden entfallen.</p> <p>Da ein Einzelhandelsentwicklungskonzept noch nicht vorliegt ist die Bauleitplanung im gegenwärtigen Stand rechtsfehlerhaft. Bauleitplanung ist auch ein Prozess der Abwägung der unterschiedlichen und sich möglicherweise widerstreitenden Interessen. Das bedeutet, dass das notwendige Abwägungsmaterial komplett eingebracht werden muss. Daran fehlt es.</p>	<p>Diese Einlassung verkennt, dass ein Einzelhandelsentwicklungskonzept immer nur einen groben Orientierungsrahmen für künftige Ansiedlungsentscheidungen darstellen kann und dass baurechtlich grundsätzlich Einzelfallentscheidungen vorgeschrieben sind. Kein Einzelhandelsentwicklungskonzept – auch kein politisch als verbindlich beschlossenes – kann das Baurecht aushebeln; jedes Baubegehren ist immer als Einzelfall abzuwägen und zu entscheiden.</p> <p>Für das vorliegende Vorhaben ist insoweit unter rechtlichen Gesichtspunkten nicht auf die Fertigstellung eines Entwicklungskonzeptes abzustellen, da auch das hier in Rede stehende Vorhaben als Einzelfall zu entscheiden ist.</p>	<p>Eine Abwägung hierzu erfolgt auf Ebene der 8. Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Die vorgetragenen Bedenken werden nicht geteilt.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Im Übrigen besteht auch aus nachfolgenden Gründen Aussetzungsbedarf:</p> <p>Dem Vernehmen nach besteht zwischen der Ten Brinke Projektentwicklung GmbH und der Seestadt Bremerhaven ein Vertrag in vorliegendem Sachzusammenhang. Dieser Vertrag ist hier nicht bekannt. Wir bitten deshalb um Überlassung eines Exemplars und behalten uns vor, nach Prüfung sodann eine ergänzende Stellungnahme abzugeben. Diesseits wird darauf hingewiesen, dass vertragliche Bindungen der Gemeinde vor Aufstellung eines Bebauungsplanes oder während eines Planverfahrens zu unzulässigen Vorwegbindungen führen können. In dem Zusammenhang kann es zu Abwägungseinschränkungen kommen, da eine Abwägung aufgrund vertraglicher Verbindung nicht mehr möglich ist. Es kann zu einer unangemessenen Reduzierung des Abwägungsmaterials und zu einer unsachgemäßen Behandlung einzelner Be-</p>	<p>Die Stadt Bremerhaven hat auf der Grundlage aller ihr bekannten öffentlichen und privaten Belange die vorliegende Planung ausgearbeitet. Sie ist bei ihrer Gesamtabwägung zu dem Ergebnis gekommen, der Ansiedlung des Baumarktes Priorität einzuräumen.</p> <p>Zwischen dem Projektträger, der Ten Brinke Projektentwicklung GmbH und der Seestadt Bremerhaven, besteht hinsichtlich des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes ein Kaufvertrag über die benötigten Flächen. In diesem Kaufvertrag ist eine Klausel vorhanden, die ein Rücktrittsrecht des Käufers bei Nichtzustandekommen des Bebauungsplanes beinhaltet. Insofern hat sich die Seestadt Bremerhaven im Vorfeld des Planverfahrens in keinster Weise vertraglich gebunden.</p> <p>Der Kaufvertrag wird dem Einwender nicht zur Verfügung gestellt, da er in keinem inhaltlichen Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes steht.</p>	<p>Die vorgebrachten Anregungen werden nicht berücksichtigt.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung		
		<p>lange in der Abwägung führen und damit insbesondere den Abwägungsvorgang beeinträchtigen.</p> <p>Vertragliche Bindungen, einen Bebauungsplan aufzustellen oder in einem Bebauungsplan bestimmte Festsetzungen zu treffen, sind mit Rücksicht auf § 1 Abs. 3 Satz 2 BauBG (kein Anspruch auf Planung) möglicherweise nichtig. Wird in der Annahme einer Bindung an solche Verträge ein Bebauungsplan aufgestellt, führt das zur Nichtigkeit des Planes.</p>				
		<p><u>Anlage:</u></p>				
Firma	Branche	Straße	PLZ	Ort	VK qm	Bemerkungen
Bauhaus GmbH & Co.KG	Bau- und Gartenmarkt	Rheinstraße 108	27570	Bremerhaven	5.700	
Hornbach Baumarkt AG	Bau- und Gartenmarkt	Seeborg 6	27572	Bremerhaven	13.500	
Max Bahr	Bau- und Gartenmarkt	Stresemannstraße 120	27576	Bremerhaven	4.000	
Praktiker GmbH	Bau- und Gartenmarkt	Neufelder Weg	27619	Schiffdorf	7.417	inkl. Freifläche
Raiffeisen Scheper Wehden	Bau- und Gartenmarkt	Debstedter Straße 20	27619	Schiffdorf	1.000	

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
-----	------------------------------	---------------------------	---	--

		Raiffeisen Bad Bederkesa	Bau- und Gartenmarkt	Raiffeisenstr. 8-10	27619	Bad Bederkesa	2.000	ohne Freifläche
		Raiffeisen Loxstedt	Bau- und Gartenmarkt	Helmut-Neynaber-Str. 1	27612	Loxstedt	1.000	
		Thomas Phillips	Bau- und Gartenmarkt	Am Lunedeich 209	27572	Bremerhaven	495	
		Wassenaar Living home	Bau- und Gartenmarkt	Leher Landstraße 92-96	27607	Langen	7.750	inkl. Freifläche
		Pfaff GmbH & Co. KG	Baumarkt Basteln	Schiffdorfer Chausee 178	27574	Bremerhaven	985	
		Bastelino	Baumarkt Basteln	Georgstraße	27570	Bremerhaven	80	
		Wusel	Baumarkt Basteln	Georgstraße 13-15	27570	Bremerhaven	280	
		D. Winkler	Baumarkt Bilderrahmen	Langener Landstraße 277	27578	Bremerhaven	30	
		Handel Eisenwaren GmbH	Baumarkt Eisenwaren	Langener Landstraße 267c	27578	Bremerhaven	100	
		Hammer Fachmärkte für Heimausstattung GmbH & Co.KG Nord	Baumarkt Fußböden	Langener Landstraße 56	27580	Bremerhaven	2.830	
		Harrje & Wehrmann GmbH	Baumarkt Gartenbedarf und -geräte	Bördestraße 12	27607	Langen	400	
		Cordes GmbH & Co.KG	Baumarkt Holzhandel	Am Lunedeich 160	27572	Bremerhaven	550	nur Einzelhandel
		Ehlers Holzhandlung GmbH & Co.KG	Baumarkt Holzhandel	Am Grollhamm 2	27574	Bremerhaven	1.000	ohne Freifläche
		Friedrichs	Baumarkt Holzhandel	Nachtigallenstraße	27574	Bremerhaven	400	ohne Freifläche
		Kirchhoff Holzhandlung GmbH	Baumarkt Holzhandel	Lotjeweg 5-7	27578	Bremerhaven	170	nur Verkaufsraum

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		LaMadera GmbH	Baumarkt Holzhandel Eiswerkestr. 3-5	27572 Bremerhaven 150 nur Show-room
		Thaden GmbH & Co.KG	Baumarkt Holzhandel Loxstedter Weg 3-5	27572 Bremerhaven 800 ohne Freifläche
		Licht Ambiente	Baumarkt Lampen und Leuchten Leher Landstraße 39	27607 Langen 50
		Hark	Baumarkt Ofen Lipperkamp 43	27578 Bremerhaven 220
		Kaminland	Baumarkt Ofen Bohmsiel	27572 Bremerhaven 100
		Ofenhaus Fischer	Baumarkt Ofen Bohmsiel	27572 Bremerhaven 225
		ABC Industriebedarf	Baumarkt Werkzeug/Eisenwaren Am Lunedeich	27572 Bremerhaven 600
		Carl Becken	Baumarkt Werkzeug/Eisenwaren Kolmarer Str.	27570 Bremerhaven 300
		Kiesling	Baumarkt Werkzeug/Eisenwaren Am Lunedeich	27572 Bremerhaven 350
		Kiesling	Baumarkt Werkzeug/Eisenwaren Batteriestraße 92	27568 Bremerhaven 500 Rest Lager
		Haus Ruwa	Baumarkt Werkzeug/Eisenwaren/Garten Weserstr. 27	27572 Bremerhaven 440
		Arte Floral	Blumen und Pflanzen Leher Landstraße 4 a	27607 Langen 25
		Bines Blumenkorb	Blumen und Pflanzen Langener Landstraße 269 a	27578 Bremerhaven 30
		Blumen Calla, Elfriede Gieschen	Blumen und Pflanzen Bürgermeister-Smidt-Straße 196	27568 Bremerhaven 30
		Blumen-Galerie, B. Purainer	Blumen und Pflanzen Georgstr. 35	27570 Bremerhaven 30

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
-----	------------------------------	---------------------------	--	--

		Blumenhaus Siedenburg City-Florist	Blumen und Pflanzen	Bürgermeister-Smidt-Straße 53	27568	Bremerhaven	100	
		BlumenStil	Blumen und Pflanzen	Bohmsiel 5	27572	Bremerhaven	15	
		Die Sonnenblume	Blumen und Pflanzen	Georgstr. 43	27570	Bremerhaven	80	
		Diekert	Blumen und Pflanzen	Vieländerweg 267a	27574	Bremerhaven	60	
		Flower-Art, Sylvester, Anke	Blumen und Pflanzen	Linzer Str. 7	27568	Bremerhaven	30	
		Friedhofsgärtnerei Michael Preuss	Blumen und Pflanzen	Spadener Straße 128	27578	Bremerhaven	50	
		Knoke	Blumen und Pflanzen	Hans-Böckler-Str. 34	27578	Bremerhaven	15	
		Knoke	Blumen und Pflanzen	Langener Landstraße 265	27578	Bremerhaven	15	
		Knoke	Blumen und Pflanzen	Rickmersstr. 42	27576	Bremerhaven	20	
		Kreativ mit Blumen	Blumen und Pflanzen	Lloydstr.	27576	Bremerhaven	30	
		Krebs	Blumen und Pflanzen	Spadener Str. 151	27578	Bremerhaven	80	
		Masorat, Gerda´s Blumeneck	Blumen und Pflanzen	Weserstr. 54	27572	Bremerhaven	20	
		Menge	Blumen und Pflanzen	Feldstr. 10 a	27574	Bremerhaven	50	
		Miles	Blumen und Pflanzen	Hafenstraße 123	27576	Bremerhaven	60	
		Paetz-Florales, Irmhild Paetz-Beutler	Blumen und Pflanzen	Schiffdorfer Chaussee 214	27574	Bremerhaven	200	

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
-----	------------------------------	---------------------------	---	--

	Peters Blumen u. Pflanzen GmbH	Blumen und Pflanzen	Bohmsiel	27572	Bremerhaven	2.000	ohne Freifläche
	Peters Blumen u. Pflanzen GmbH	Blumen und Pflanzen	Langener Landstraße 184-186	27580	Bremerhaven	1.800	inkl. Freifläche
	Preuss	Blumen und Pflanzen	Spadener Str. 128	27578	Bremerhaven	50	
	Reimche	Blumen und Pflanzen	Weserstr. 78	27572	Bremerhaven	20	
	Rieger, Inh. Paetz, Hubert	Blumen und Pflanzen	Feldstr. 12	27574	Bremerhaven	100	
	Sadowski Michael	Blumen und Pflanzen	Weserstr. 175	27572	Bremerhaven	50	
	Schäfer S.	Blumen und Pflanzen	Bürgermeister-Smidt-Straße 134	27568	Bremerhaven	30	
	<u>Schröder Ulrike</u>	Blumen und Pflanzen	Lange Straße 37	27580	Bremerhaven	30	
	Takahashi J.	Blumen und Pflanzen	Sieverner Straße 4	27607	Langen	40	
	Ulla´s Blumenecke Heinsohn + Becker OHG	Blumen und Pflanzen	Hafenstraße 85	27576	Bremerhaven	30	
	Uwe Wellpott	Blumen und Pflanzen	Neufelder Weg/real-Markt	27619	Schiffdorf	100	
	Uwe Wellpott	Blumen und Pflanzen	Pferdebade 6/real-Markt	27580	Bremerhaven	40	
	Blumen Bremer	Blumen und Pflanzen	Bohlenstraße 34	27619	Schiffdorf	200	ohne Gärtnerei
	Wassenaar living garden	Blumen-, Garten- und Zoomarkt	Heinrich-Brauns-Str. 1	27578	Bremerhaven	6.200	inkl. Freifläche
	Wassenaar living garden	Blumen-, Garten- und Zoomarkt	Ringstr. 100-110	27572	Bremerhaven	6.000	inkl. Freifläche
	Decathlon	Fahrrad	Am Lunedeich 183	27572	Bremerhaven	640	

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
-----	------------------------------	---------------------------	---	--

	Der Bastler Willi Rudloff e.K.	Fahrrad	Weserstr. 102	27572	Bremerhaven	600	
	Der Fahrradladen J. Lemos	Fahrrad	Sieverner Straße 5	27607	Langen	60	
	Der Radgeber Karl-Heinz Kirsch	Fahrrad	Bürgermeister-Smidt-Straße 138	27568	Bremerhaven	120	
	Drahtesel-Fahrradladen der Lebenshilfe	Fahrrad	Adolf-Kolping-Straße 24	27578	Bremerhaven	900	
	Oster	Fahrrad	Hafenstr. 127	27576	Bremerhaven	600	
	Rad & Tour	Fahrrad	Schiffdorfer Chaussee 192	27570	Bremerhaven	500	
	Petersen	Fahrrad	Spadener Straße 101	27578	Bremerhaven	120	
	Radhaus Spaden	Fahrrad	Im Neufelder Moor 12	27619	Schiffdorf	100	
	Ute´s Radelshop	Fahrrad	Leher Landstraße 111	27607	Langen	100	
	Zweirad-Bauer	Fahrrad	Am Lunedeich 201	27572	Bremerhaven	1.100	
	Kernreich	W Hausrat	Bohmsiel	27572	Bremerhaven	280	
	Bening	Weißer Ware	Bohmsiel	27572	Bremerhaven	740	
	Tootal	Weißer Ware	Elbestr.	27570	Bremerhaven	450	
	Karstadt	Weißer Ware und Hausrat	Bürger	27568	Bremerhaven	1.500	
	Dammeyer Julius	Zoo Futtermittel	Sandbreden 4	27574	Bremerhaven	100	
	Fressnapf Bohmsiel	Zoohandlung	Bohmsiel	27572	Bremerhaven	400	
	Fressnapf Spaden	Zoohandlung	Gewerbegebiet	27619	Schiffdorf	600	Rest Lager

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung	
		Frischke am Stadthaus	Zoohandlung	Hinrich-Schmalfeldt-Straße 27 27576	Bremerhaven 50
		Grühn, Thomas	Zoohandlung	Debstedter Weg 34-36 27578	Bremerhaven 50
		<p>Gesamt (nur Bau- und Gartenmärkte): Gesamt (Bau- und Gartenmärkte und Randsortimente wie Zoo, Weiße Ware, Fahrrad, Floristen):*</p>			<p>69.42 2 80.06 2</p>
2. 15	<p>Architektenkammer Bremen Ausschuss Bremerhaven Sprecher Dr. Ing. Voßhans Lloydstraße 34 27568 Bremerhaven</p> <p>Schreiben vom 02.02.2011</p>	<p>Mit der oben angegebenen 8. Flächennutzungsplanänderung sowie mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 428 haben wir uns bereits im Vorfeld ausführlich beschäftigt und unsere Position in einer öffentlichen Stellungnahme vom 15.03.2010 deutlich gemacht (s. anliegende Kopie). Nach Durchsicht der uns jetzt vorgelegten Planunterlagen ist festzustellen, dass an der damaligen Planung unbeirrt festgehalten worden ist. Insofern sind an dieser Stelle die unter Pkt. 3-5 aufgeführten Bedenken nochmals zu wiederholen:</p> <p>3. Der Wilhelm-Kaisen-Platz hat sich – neben den Flächen am Alten-/Neuen Hafen – zum wichtigsten Veranstaltungsort für die gesamte Stadt Bremer-</p>	<p>Die Stadt Bremerhaven hat als Alternative einen neuen Festplatz an der Geeste geprüft. Hier stünde eine Fläche von ca. 23.000 qm zur Verfügung. Da diese Fläche</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung zur Verlegung des Festplatzes an die Geeste wird nicht nachgekommen.</p>	

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>haben entwickelt. Durch den Abriss der Werftanlagen der SUAG haben sich noch Erweiterungsmöglichkeiten bis an die Geeste ergeben.</p> <p>So ist grundsätzlich die Verlegung des Festplatzes an die Geeste denkbar. Auch sind behutsam geplante Baukörper entlang der Melchior-Schwoon-Straße (Schaffung einer Platzkante) oder auch Wohnbebauung an der Geeste möglich.</p> <p>Wir sind jedoch der Meinung, dass eine solche urbane Fläche auf keinen Fall der geeignete Ort für einen großvolumigen Baumarkt mit beträchtlicher Höhe und erheblichem Parkplatzbedarf ist. Vielmehr ist zu befürchten, dass der Baukörper des Baumarktes gegenüber den öffentlichen Bauten und Flächen dominieren wird.</p> <p>4. Besonders bedenklich fänden wir die</p>	<p>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. Die zukünftige Flächennutzung der an der Geeste gelegenen Flächen ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Durch die Planung des Baumarktes wird die Melchior-Schwoon-Straße bereits eingefasst.</p> <p>Auch die Umgebung des Plangebietes ist von großvolumigen Gebäudekörpern und flächenintensiven Nutzungen geprägt. So sind südlich des Plangebietes die Stadthalle und die Eishalle vorhanden. Insofern fügt sich die geplante Bebauung in die bestehenden Flächennutzungen ein. Zudem wird durch die Begrenzung der Gebäudehöhe auf 14 m sichergestellt, dass sich der geplante Gebäudekörper in die bestehende Höhenentwicklung einfügt.</p> <p>Der Festplatz wird nicht an die Geeste ver-</p>	<p>Die vorgetragenen Bedenken werden nicht geteilt.</p> <p>Die vorgetragenen Bedenken wer-</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Platzierung eines Baumarktes auf dem nordwestlichen Bereich des Wilhelm-Kaisen-Platzes. Ein Festplatz an der Geeste würde den Charakter eines Hinterhofes bekommen, die gemeinsam zu nutzenden Parkplatzflächen würden zerstückelt werden und letztlich wäre eine befriedigende Lösung der Parksituation einschließlich der Zu- und Abfahrten nicht möglich.</p> <p>5. Vor Bebauung des jetzigen Festplatzes mit einem Baumarkt sind erhebliche Vorleistungen zu erbringen. So ist u. a. mit kostenträchtigen Leitungs- und Kanalverlegearbeiten zu rechnen. Hier ist eine sorgfältige Kostenrechnung – auch unter Berücksichtigung der anteiligen Kosten für den „neuen Festplatz“ anzustellen. Es erscheint uns fraglich, ob aus fiskalischer Sicht ein Grundstücksverkauf dann noch lohnenswert ist.</p> <p>Leider lässt die vorgelegte Planung eine Einbindung in den städtebaulichen Gesamtzusammenhang nicht erkennen. Eine zentral gelegene Fläche, die sowohl für die weitere Entwicklung des Stadtteils Lehe als</p>	<p>lagert, sondern verbleibt im Nordosten des Wilhelm-Kaisen-Platzes. Insofern ist er nach wie vor wahrnehmbar und liegt nicht abseits, rückwärtig zu den geplanten Flächennutzungen.</p> <p>Für den Baumarkt werden separate Stellplatzflächen innerhalb des Plangebietes geschaffen. Außerdem werden für Großveranstaltungen zur Unterbringung von Wohnwagen und Transportgeräten die Fläche der jetzigen Eislaufhalle in einer Größe von knapp 6.000 qm zur Verfügung gestellt.</p> <p>Die genannten Leistungen werden nicht von der Stadt Bremerhaven, sondern vom Vorhabenträger erbracht. Das Grundstück ist bereits an den Investor verkauft. Zusätzliche Kosten für einen „Neuen Festplatz“ ergeben sich für die Stadt Bremerhaven nicht.</p> <p>Der Platz wird nicht „geopfert“, sondern verkleinert, um die Voraussetzung für die Errichtung des Baumarktes zu schaffen. Dieses erfolgt zur Verbesserung der Versorgung in diesem Marktsegment. Dadurch</p>	<p>den nicht geteilt.</p> <p>Die vorgetragenen Bedenken werden nicht geteilt.</p> <p>Die vorgetragenen Bedenken werden nicht geteilt.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>auch für die Entwicklung der gesamten Stadt Bremerhaven besonders wichtig ist, wird für den Neubau eines Baumarktes geopfert, der –soweit er überhaupt erforderlich ist- in einer Randlage oder in Zusammenhang mit einem Gewerbegebiet, besser platziert wäre.</p> <p>Anlage: Stellungnahme v. 15.03.2010</p>	<p>kann auch der Stadtteil Lehe weiter gestärkt werden. Eine Eignung der im Plangebiet gelegenen Flächen für die Errichtung eines Baumarktes ist dabei grundsätzlich gegeben. Das Planvorhaben fügt sich - wie bereits zuvor ausgeführt - in die umgebenden Strukturen ein. 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.</p> <p>Es ist Ziel der Stadt Bremerhaven, einen wohnortnahen Standort für den Baumarkt zu realisieren. Damit soll eine Erreichbarkeit zu Fuß, mit dem Fahrrad und dem ÖPNV gesichert bleiben. Insofern stellen Randlagen und die Gewerbegebiete keine sinnvollen Alternativen dar.</p>	
	Stellungnahme der Architektenkammer vom 15.03.2010	Die Stellungnahme vom 15.03.2010 ist deckungsgleich mit o.g. Stellungnahme vom 02.02.2011 mit Ausnahme der nachstehenden Punkte:		Die angesprochenen Punkte sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Zur Zeit sind mehrere Bauvorhaben zwischen Wilhelm-Kaisen-Platz und Hafenstraße in der Planung. So findet zur Zeit für die Bebauung und Umnutzung des ehemaligen „Knistergeländes“ ein zweistufiger Investorenwettbewerb statt.</p> <p>Der Ausschuss Bremerhaven der AK Bremen hat dies zum Anlass genommen, sich noch einmal grundsätzlich mit den verschiedenen geplanten Maßnahmen zu beschäftigen und gibt folgende Stellungnahme ab:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Flächen Lessingschule/ Philippsfeld, Wilhelm-Kaisen-Platz (mit Stadthalle) und Knistergelände bilden aus städtebaulicher Sicht ein zusammenhängendes Gebiet und sind für die weitere Entwicklung des Stadtteils Lehe von besonderer Bedeutung. 2. Der bereits beschlossene B-Plan „Melchior-Schwoon-Straße“ sollte nochmals auf die Vereinbarkeit mit einem zusammenhängenden Städtebaukonzept für das Gesamtareal überprüft werden. 		
2. 16	Amt 67 04.02.2011	Wir haben den o. a. Bebauungsplanentwurf geprüft und nehmen wie folgt Stellung:		

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>1. Bäume und Großgehölze sind zu erhalten.</p> <p>2. Die Bauarbeiten sind unter Beachtung der entsprechenden Vorschriften zum Schutz von Bäumen durchzuführen.</p> <p>3. Sollten dennoch Bäume im Zuge der Baumaßnahmen entfernt werden, sind sie entsprechend der Wertermittlung zu ersetzen.</p>	<p>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. Der Investor will den Baumarkt kundenfreundlich gestalten und somit den Absatz sichern. Der Investor ist der Empfehlung des Gutachters nachgekommen. Im Plangebiet werden maximal 240 Stellplätze geschaffen. Daher kann das Siedlungsgehölz nicht im Ganzen erhalten werden, sondern nur vier Linden als einzelne Großbäume.</p> <p>Im Umweltbericht und im Bebauungsplan wird auf die DIN-Vorschrift zum Schutz von Bäumen bei Bauarbeiten hingewiesen.</p> <p>Im Umweltbericht wird dargelegt, dass für die Entfernung der meisten Bäume an der Melchior-Schwoon-Straße und auch der weiteren unter die Baumschutzverordnung</p>	<p>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Anregung wurde bereits berücksichtigt.</p> <p>Die Anregung wurde bereits berücksichtigt.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>4. Zwischen Wertstraße und dem Geltungsbereich ist eine Baumreihe zu pflanzen.</p>	<p>fallenden Gehölze ein geldlicher Ausgleich entsprechend der Wertermittlung zu leisten ist. Dies ist in der Baumschutzsatzung so vorgesehen. 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. Ein geldlicher Ausgleich für zu fällende Bäume ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz nicht möglich, da hier die Eingriffsregelung greift und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden können.</p> <p>Im Scoping-Verfahren war angeregt worden, die Baufläche von der Wertstraße um ca. 5 m nach Osten zu verschieben, um Platz für die Anpflanzung von Bäumen zu gewinnen. Eine Verschiebung um 5 m ist nicht mit der Objektplanung vereinbar. Die Objektplanung wurde dahingehend überarbeitet, dass entlang der Wertstraße und am Einfahrtsbereich für die Anlieferung Bäume vorgesehen sind. Eine weitere Planungsoptimierung ergab Raum für Baumpflanzungen im nördlichen Stellplatzbereich sowie an der Melchior-Schwoon-Straße.</p>	<p>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.</p>

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung																
		<p>5. Um eine dauerhafte Entwicklung der Bäume zu gewährleisten müssen alle neu zu pflanzenden Bäume über eine Baumscheibe von mind. 8m² und einen mit Baumsubstrat gefüllten, durchwurzelbaren Raum von 12m³ verfügen. Die FLL Richtlinien sind anzuwenden.</p> <p>6. Zur Vermeidung von Vandalismusschäden durch Abbrechen der Stämme müssen alle neu zu pflanzenden Bäume einen Mindeststammumfang von 20-25cm haben.</p> <p>7. Die Standorteignung der gewählten Baumgattungen, -arten und –sorten ist entsprechend zu berücksichtigen. Um eine stärkere Raumbildung, Wahrnehmung und ökologische Wirkung zu erreichen, sind großkronige Bäume zu pflanzen.</p>	<p>Die Dimensionen der Pflanzflächen sind so gewählt, dass pro Baum eine Oberfläche von 8 m² zur Verfügung steht. Im Zuge der Bauausführung sind die Pflanzflächen so herzurichten, dass der durchwurzelbare Raum von 12 m² pro Baum erreicht wird. Hinweise auf die zu beachtenden DIN-Vorschriften sind im Umweltbericht und im Bebauungsplan enthalten. Das wird im Rahmen des Bebauungsplanes für ausreichend gehalten. Die FLL-Richtlinien sind im Rahmen der Bauausführung relevant.</p> <p>Im Bebauungsplan ist textlich ein Stammumfang von 25 – 30 cm für die neu anzupflanzenden Bäume festgesetzt.</p> <p>Im Umweltbericht ist eine Liste geeigneter Baumarten aufgeführt.</p> <table border="1" data-bbox="1064 1198 1615 1455"> <thead> <tr> <th>Deutscher Name</th> <th>Wissenschaftlicher Name</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Baum-Hasel</td> <td>Corylus colurna</td> </tr> <tr> <td>Chinesische Wild-Birne</td> <td>Pyrus calleryana „Chanticleer“</td> </tr> <tr> <td>Eberesche/Vogelbeere</td> <td>Sorbus aucuparia</td> </tr> <tr> <td>Elsbeere</td> <td>Sorbus torminalis</td> </tr> <tr> <td>Mehlbeere</td> <td>Sorbus aria</td> </tr> <tr> <td>Schwedische Mehlbeere</td> <td>Sorbus intermedia</td> </tr> <tr> <td>Spitz-Ahorn</td> <td>Acer platanoides</td> </tr> </tbody> </table>	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Baum-Hasel	Corylus colurna	Chinesische Wild-Birne	Pyrus calleryana „Chanticleer“	Eberesche/Vogelbeere	Sorbus aucuparia	Elsbeere	Sorbus torminalis	Mehlbeere	Sorbus aria	Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	<p>Die Anregung wurde bereits überwiegend berücksichtigt.</p> <p>Die Anregung wurde bereits berücksichtigt.</p> <p>Die Anregung wurde bereits berücksichtigt.</p>
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name																			
Baum-Hasel	Corylus colurna																			
Chinesische Wild-Birne	Pyrus calleryana „Chanticleer“																			
Eberesche/Vogelbeere	Sorbus aucuparia																			
Elsbeere	Sorbus torminalis																			
Mehlbeere	Sorbus aria																			
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia																			
Spitz-Ahorn	Acer platanoides																			

Bebauungsplan Nr.: 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

1. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Nr.	BürgerInnen Schreiben vom...	Äußerungen und Anregungen	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschluss- vorschlag der Verwaltung		
			<table border="1" data-bbox="1064 395 1630 422"> <tr> <td data-bbox="1064 395 1339 422">Stieleiche</td> <td data-bbox="1339 395 1630 422">Quercus robur</td> </tr> </table> <p data-bbox="1064 459 1630 687">Alle Arten weisen eine Eignung für die Anpflanzung auf Stellplätzen auf. Da die Artenauswahl für diese schwierigen Standortbedingungen begrenzt ist, wurden außer den großkronigen Arten Spitzahorn und Stieleiche auch Bäume mit mittleren Kronendurchmessern aufgeführt.</p>	Stieleiche	Quercus robur	
Stieleiche	Quercus robur					