

Flächennutzungsplanänderung Nr. 8

„Wilhelm - Kaisen - Platz“

Feststellungsbeschluss gemäß § 5 Baugesetzbuch

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

Begründung

1. Ziele und Anlass der Planänderung

Folgende grundsätzliche Ziele liegen der Flächennutzungsplanänderung zugrunde:

- Grundsätzlich soll eine Raum- und Siedlungsstruktur entwickelt werden, die die zentralörtlichen Funktionen erhält und stärkt.
- Unausgewogene räumliche Standortkonzentrationen sollen verhindert werden.
- Einzelhandelsgroßprojekte mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind grundsätzlich nur an städtebaulich integrierten Standorten zentrenverträglich zu gestalten. Ausgeglichene Versorgungsstrukturen dürfen durch derartige Projekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- Aus Gründen des Immissionsschutzes soll ein verträgliches Nutzungsgefüge geplant werden.

Planungsanlass

Für das Grundstück „Wilhelm-Kaisen Platz“ steht eine städtebauliche Neuordnung des Gebietes an.

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.

2. Beschreibung des Vorhabens

Die Verkaufsfläche des geplanten Baumarktes soll inklusive der Außenflächen ca. 10.000 qm, die Bruttogeschossfläche ca. 10.300 qm betragen. Dem Gebäude sollen nördlich ca. 240 Kunden- bzw. Mitarbeiterstellplätze vorgelagert werden. Die Erschließung der Stellplatzflächen soll über die westlich gelegene Werftstrasse und die nördlich befindliche Hauptverkehrsstrasse „Melchior-Schwoon-Strasse“ erfolgen. Die Anlieferung und Entsorgung des Baumarktes soll südlich des Gebäudekörpers, von der Werftstrasse aus abgewickelt werden.

Aufgrund der erforderlichen Grundstücksgröße von ca. 2,1 ha, der vorhandenen Erschließung über die angrenzenden Strassen sowie der guten Erreichbarkeit des Plangebietes aus den Wohngebieten des Stadtgebietes bieten sich alternative Grundstücke im Stadtgebiet von Bremerhaven nicht an.

3. Beschreibung des Änderungsgebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Lehe, Ortsteil Klushof. Es wird im Westen durch die Wertfstrasse begrenzt, im Norden durch die Melchior-Schwoon-Strasse, im Osten durch die Stresemannstrasse und im Süden durch die rückwärtigen Bereiche der Stadthalle und der Eislaufhalle. Die genaue Eingrenzung des FNP-Änderungsbereiches ist aus dem Plan ersichtlich.

4. Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet ist relativ eben und liegt in etwa auf dem gleichen Höhenniveau der angrenzenden Flächen. Nach der Baugrundkarte der Stadt liegt ungünstiger Baugrund vor.

Das Plangebiet im Bereich des geplanten Baumarktes wird derzeit überwiegend als Freifläche/Festplatz für verschiedene Veranstaltungen und als Parkplatz genutzt. Zu den Veranstaltungen zählen beispielsweise Zirkusvorstellungen oder der Freimarkt. Die Flächen sind zum Teil mit einer Schwarzdecke, zum Teil mit einer Pflasterdecke oder Schotter befestigt. Am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes sind schmale Grünflächen mit einzelnen Laubbäumen vorhanden. Gleiches gilt für den Bereich nördlich und südlich der Stadthalle und zum Teil auch der Eishalle.

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

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

Das gesamte Änderungsgebiet umfasst ca. 6,6 ha. Davon entfallen ca. 2,3 ha auf den Bereich des geplanten Baumarktes (einschließlich deren Freiflächen und Stellplätze) im Nordwesten des Änderungsgebietes.

5. Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet ist über Wertfstrasse, die Hauptverkehrsstrassen Melchior-Schwoon-Strasse und Stresemannstrasse erschlossen. Die Anbindung der nördlich befindlichen Stellplatzflächen soll sowohl von Westen über die Wertfstrasse als auch von Norden über die Melchior-Schwoon-Strasse erfolgen. Die Andienung des Baumarktes wird von der Melchior-Schwoon-Strasse

rückwärtig über den Wilhelm-Kaisen-Platz vorgesehen. Über die Stresemannstrasse ist das Plangebiet auf kurzem Wege an das überörtliche Strassennetz und deren Verknüpfung mit dem Zubringer Zentrum (B212) angeschlossen.

Fußläufig ist das Plangebiet ebenfalls über die Wertstrasse, die Melchior-Schwoon-Strasse und die Stresemannstrasse erreichbar. Zu den westlich befindlichen Wohngebieten besteht aber auch eine Erreichbarkeit über den westlich gelegenen Grünzug und von den nördlichen Wohngebieten über die verlängerte Neulandstrasse.

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

6. Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan vom 27.06. 2006 stellt das o.g. Gebiet als „Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sportliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Kulturelle Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar.

Das von der Bremischen Bürgerschaft am 11.09.1991 beschlossene Landschaftsprogramm ordnet das Plangebiet dem besiedelten Bereich zu, wobei u.a. bei der Einbindung neuer gewerblich genutzter Bereiche entsprechende Pflanzungen anzustreben sind, ebenso wie die Begrünung von Parkplätzen mit Bäumen und Fassaden- und Dachbegrünung an Gebäuden.

Das Grabungsschutzgebiet GS 22 (Bereich südlich der Hinrich-Schmalfeldstrasse und Schlachthofstrasse, westlich der Strasse Auf dem Reuterham in Bremerhaven-Lehe) schneidet das Plangebiet im nördlichen Bereich an. Nach § 17 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das bezeichnete Grabungsschutzgebiet von sehr großer siedlungsgeschichtlicher Bedeutung und daher Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes. Alle Erdarbeiten, die bisher ungestörten natürlich anstehenden Boden berühren, bedürfen einer ausdrücklichen Genehmigung gemäß §17 Abs.2 Denkmalschutzgesetz. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese meldepflichtig und der Denkmalschutzbehörde beim Bauordnungsamt unverzüglich zu melden.

§ 1a des Baugesetzbuches (BauGB) regelt das Verhältnis der Bauleitplanung zur Eingriffsregelung. Danach sind im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung Maßgaben der Eingriffsregelung zu prüfen.

Das Ortsgesetz über die Gestaltung der Stellplätze für Kfz in der Stadt Bremerhaven und die Baumschutzverordnung für das Land Bremen sind bei den konkretisierenden Planungen zu berücksichtigen.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Raum- und Stadtverträglichkeit

Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept

Seit Anfang 2010 ist ein gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept in Bearbeitung. Dieses Instrument einer grundlegenden Einzelhandelsentwicklung liegt noch nicht in abschließender Fassung vor. Nach den Erkenntnissen des Gutachters wird sich das Ansiedlungsvorhaben allerdings in das gesamtstädtische Konzept einfügen. Zur Regelung der spezifischen Anforderungen für das hier geplante Ansiedlungsvorhaben wurde daher ein Einzelhandelsgutachten erstellt¹.

Dieses Gutachten wird der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes beigelegt und ist Bestandteil der Unterlagen für die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Raumverträglichkeit

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bremerhaven, der nach der Stadtstaatenklausel im § 8 Abs.1 Raumordnungsgesetz (ROG) gleichzeitig das Landesraumordnungsprogramm ersetzt, hat die nach § 1 Abs. 4 BauGB wirksamen Ziele der Raumordnung und Landesplanung (s. Kap. 1) festgelegt.

Nach den Vorgaben der Raumordnung sind zur verträglichen raumordnerischen Steuerung bei der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten unterschiedliche Gebote und Verbote zu berücksichtigen, die das Projekt aufgrund der Ergebnisse der durchgeführten Marktanalyse erfüllt:

Kongruenzgebot

Nach dem Kongruenzgebot müssen Einzelhandelsgroßprojekte hinsichtlich Verkaufsfläche und Warensortiment der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen.

Das Einzugsgebiet des Vorhabens auf dem Wilhelm-Kaisen-Platz wird sich neben dem Bremerhavener Stadtgebiet auf die direkt angrenzenden Nachbargemeinden erstrecken und reicht damit nicht über den Verflechtungsbereich des Oberzentrums Bremerhaven hinaus. Funktional entspricht das Vorhaben den Aufgaben eines Oberzentrums.

Die Realisierung des Vorhabens entspricht damit den Vorgaben des Kongruenzgebotes².

Integrationsgebot

Durch das Integrationsgebot sollen attraktive und funktionsfähige Innenstädte bzw. Ortskerne erhalten bzw. entwickelt werden. Ziel des Integrationsgebotes ist es bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten die Funktionsfähigkeit der integrierten Lagen zu wahren bzw. zu stärken.

¹ Dr. Lademann & Partner: Der Wilhelm-Kaisen-Platz in Bremerhaven-Lehe als Standort für einen Bau- und Gartenmarkt; Gutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens; Hamburg, Oktober 2010

² Vgl. Dr. Lademann & Partner 2010, S. 26

Nach den Prüfergebnissen der Marktuntersuchung liegt kein Verstoß gegen das Integrationsgebot vor.

Der Standort Wilhelm-Kaisen-Platz befindet sich in zentralörtlicher Lage, ist städtebaulich integriert und verkehrstechnisch optimal an den ÖPNV und das lokale und überörtliche Straßennetz angebunden. Bei Realisierung des Vorhabens dürfte sich ein zwar erhöhtes, aber insgesamt verträgliches Verkehrsaufkommen einstellen, das vor allem über die Werftstraße, Melchior-Schwoon-Strasse und Stresemannstraße abgewickelt wird. Dadurch wird der innerörtliche Erschließungsverkehr nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt.

Es kann insofern davon ausgegangen werden, dass der innerörtliche Erschließungsverkehr zu keiner kritischen Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen wird³.

Beeinträchtigungsverbot

Durch das Beeinträchtigungsverbot soll geprüft werden, ob von dem geplanten Einzelhandelsgroßprojekt wesentlich Beeinträchtigungen auf die einzelnen Komponenten ausgeglichener Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung ausgehen. Hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes sind die Größe der Verkaufsfläche und die Differenzierung des Warensortiments wesentliche Kenngrößen für die Analyse und Bewertung der Auswirkungen eines geplanten Einzelhandelsgroßprojektes.

Die gutachterliche Überprüfung ergab, dass eine diesbezügliche Raum- und Stadtverträglichkeit des Vorhabens gewährleistet ist und die raum- und landesplanerischen Vorgaben erfüllt werden⁴.

Es wurde untersucht, wie sich der prognostizierte Umsatz des Vorhabens auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet insgesamt und für die Randsortimente zusätzlich bezogen auf den Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen auswirken wird. Der Umverteilungsumsatz für das Kernsortiment „Bau- und Gartenbedarf“ bleibt mit durchschnittlich 7,1% und maximal ca. 8,3% deutlich unter der kritischen Grenze von 10%, ab der nach gängiger Rechtsprechung städtebauliche Auswirkungen nicht auszuschließen sind.

In den Sortimentsbereichen Lampen/Leuchten, Weiße Ware und Fahrradbedarf werden deutlich geringere Auswirkungen generiert werden.

Bezogen auf die Fachmarkttagglomeration Schiffdorf-Spaden werden Umsatzumverteilungswirkungen von rd. 3% generiert. Insgesamt sind keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Die Umsatzumverteilungen des Gesamtprojektes bleiben ebenso wie die untersuchungsrelevanten Neben- und Randsortimente deutlich unterhalb der als kritisch anzusehenden Größenordnung.

Bei diesen Umsatzumverteilungsquoten sind durch das Ansiedlungsvorhaben induzierte Schließungen von ansonsten marktfähigen Betrieben auszuschließen. Die Umsatzverlagerungen insgesamt erreichen im Einzugsbereich und insbesondere im Bremerhavener Stadtteil Lehe und im übrigen Bremerhavener Stadtgebiet nur Dimensionen, die als rein wettbewerbliche Effekte zu werten

³ Vgl. Dr. Lademann & Partner 2010, S. 28

⁴ Vgl. Dr. Lademann & Partner 2010, S. 27

sind, aber die Versorgungsstruktur im großflächigen Bau- und Gartenmarkteinzelhandel nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigen können.

In der gutachterlichen Marktanteilsprognose⁵ wurde für die nahversorgungsrelevanten Sortimente in allen drei Zonen des Einzugsgebiets Marktanteile von deutlich unter 1 % berechnet (rd. 0,1 bis rd. 0,7 %). Damit kann eine Gefährdung von bestehenden Nahversorgungsstandorten im Einzugsgebiet ausgeschlossen werden.

Das Vorhaben auf dem Wilhelm-Kaisen-Platz in Bremerhaven-Lehe verstößt damit nicht gegen das Beeinträchtigungsverbot.

7.2 Weitere Auswirkungen

Die Bebauung mit einem Baumarkt fügt sich hinsichtlich der Gebäudegrößen und Formen in den von der Stadthalle und der Eislaufhalle vorgegebenen Maßstab ein. Der Festplatz geht nicht verloren, sondern er wird lediglich in seiner Flächengröße reduziert.

Mit der Errichtung des Baumarktes wird der verfügbare Festplatz in seiner bisherigen Fläche verkleinert. Der Festplatz wird von 26.000 qm auf 12.400 qm verkleinert. Zusätzlich werden jedoch knapp 6.000 qm Fläche im Bereich der jetzigen Eislaufhalle zur Verfügung gestellt. Nach Einschätzung des Bürger- und Ordnungsamtes ist die reduzierte Platzfläche für den Freimarkt ausreichend. Für den Frühjahrsmarkt sollen gemeinsam mit den Schaustellern und einem Gutachter Möglichkeiten erörtert werden, um den Jahrmarkt trotz verkleinerter Fläche in seiner Attraktivität so weit wie möglich zu erhalten.

Zu den westlichen Wohnnutzungen sind durch die unmittelbar angrenzenden Grünflächen eine deutliche Zäsur und ein größerer Abstand vorhanden. Gleiches gilt für die Integrierte Stadtteilschule Lehe. Die Erreichbarkeit über die angrenzenden, leistungsfähigen Strassen von den Wohn- und Schulstandorten innerhalb des Stadtgebietes ist gut. Das Plangebiet ist insgesamt aufgrund seiner guten Erreichbarkeit, den großflächigen Strukturen in der Umgebung und den größeren Abständen zu den sensiblen Wohn- und Schulnutzungen für eine Einzelhandelsnutzung besonders geeignet.

7.2 Umweltprüfung

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

Der Scoping-Termin wurde mit Schreiben vom 30.08. 2010 eingeleitet und am 07.09. 2010 durchgeführt.

⁵ Vgl. Dr. Lademann & Partner 2010, Kap. 5.2

7.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Entsprechend der Eingriffsregelung nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren bzw. auszugleichen oder zu ersetzen. Nach derzeitigem Erkenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass durch das geplante Vorhaben ein Eingriff im Sinne des Gesetzes vorbereitet wird, so dass entsprechende Maßnahmen erforderlich werden. Die Eingriffsregelung wird im weiteren Verfahren abgearbeitet und die Ergebnisse in die Abwägung der Belange nach § 1 (6) BauGB eingestellt.

8. Beabsichtigte Darstellung im geänderten Flächennutzungsplan

Ausgangspunkt der weiteren Beschreibung ist der geänderte Zustand:

8.1 Bauflächen

8.1.1 Sonderbaufläche Fachmarkt

Das Plangebiet soll im nordwestlichen Bereich für eine den standörtlichen Erfordernissen angemessene gewerbliche Nutzung eines Fachmarktes gesichert werden. Hierfür wird nach §5 Abs.2 Nr.1 BauGB die erforderliche Fläche dargestellt.

8.1.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Die Stadthallenfläche (Fläche für kulturelle Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen) soll nach Neuordnung entsprechend den standörtlichen Erfordernissen gesichert werden. Hierfür wird nach §5 Abs.2 Nr.2 BauGB die erforderliche Fläche dargestellt. Der Festplatz bleibt Bestandteil dieser Fläche.

9. Nachrichtliche Übernahme

Nachrichtliche Übernahmen beziehen sich auf Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind.

9.1 Grabungsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Bereich GS 22 (südlich der Hinrich-Schmalfeldstr. und der Schlachthofstr., westlich auf der Strasse „Auf dem Reuterham in Bremerhaven-Lehe).

Nach § 17 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das bezeichnete Grabungsschutzgebiet von großer siedlungsgeschichtlicher Bedeutung und daher Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese meldepflichtig und der Denkmalschutzbehörde beim Bauordnungsamt unverzüglich zu melden.

9.2 Richtfunktrassen

Die Richtfunktrasse TR 403 ist mittig des Plangebietes vorhanden. Die Schutzbereiche (je 50m bzw. 100m beiderseits der Sichtlinie) sind bei den nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.

10. Kennzeichnung

Im Plangebiet sind Bereiche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlastenverdachtsfläche).

Für den Bereich der Eissporthalle sowie den Parkplatz der Stadthalle an der Stresemannstrasse besteht Untersuchungsbedarf, der auf den nachfolgenden Planungsebenen bzw. der Ebene des Bauvorhabens zu konkretisieren ist.

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

11. Hinweis auf die verbindliche Bauleitplanung

Gemäß § 8 [3] BauGB wird parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Bebauungsplan Nr. 428 für den Änderungsbereich aufgestellt. Der Flächennutzungsplan hat einen größeren Umgriff.

12. Verfahrenshinweise

Der Beschluss zur Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes vom 27.06.2006 wurde am 11.06.2009 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst.

Nach § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Beschluss am 21.08.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Absatz 1 BauGB begann am 30.08. 2010 und endete am 03.09. 2010.

Der Scoping-Termin wurde mit Schreiben vom 30.08.2010 eingeleitet und am 07.09.2010 gemäß § 4 Absatz 1 BauGB durchgeführt.

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 18.10.2010 die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Absatz 1 BauGB) und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§4 Absatz 1 BauGB) zur Kenntnis genommen und der Erarbeitung des Flächennutzungsplan-Entwurfes zugestimmt. Die Verfahrensschritte „Beteiligung Träger öffentlicher Belange“ gemäß § 4 BauGB und „Öffentliche Auslegung“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sollen zeitgleich durchgeführt werden.

Teil II Umweltbericht

1. Einführung

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

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Seestadt Bremerhaven von 2006 als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Sportliche Zwecke dienende Anlagen und Gebäude“ und „für kulturelle Zwecke dienende Anlagen und Gebäude“ dargestellt. Westlich grenzt die Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ an. Außerdem sind Teilbereiche des Plangebietes und die angrenzenden Bereiche als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet (Altlastenverdachtsfläche).

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 8 bereitet die Verkleinerung einer Gemeinbedarfsfläche und Umnutzung zur Ansiedlung eines Fachmarktes vor.

1.1 Bebauung

Die Fläche des künftigen Baumarktes wird derzeit als Freifläche/Festplatz für verschiedene Veranstaltungen und als Parkplatz genutzt. Zu den Veranstaltungen zählen beispielsweise Zirkusvorstellungen oder der Freimarkt. Die Flächen sind großflächig befestigt. Am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes sind schmale Grünflächen mit einzelnen Laubbäumen vorhanden. Weitere Eingrünungen mit Gehölzvorkommen befinden sich in der Umgebung der Stadthalle und zum Teil auch der Eislaufhalle.

Im Süden des Plangebietes liegen die Eishalle und die Stadthalle. Im Nordosten Plangebietes setzen sich die befestigten Freiflächen fort. Sie werden u.a. als Parkplatz für Stadthallenbesucher genutzt.

Nördlich des Plangebietes bzw. nördlich der Melchior-Schwoon-Strasse liegt ein Sportplatz, westlich der Wertstrasse sind Grünflächen vorhanden.

1.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über Wertstrasse, die Hauptverkehrsstrassen Melchior-Schwoon-Strasse und Stresemannstrasse erschlossen, über die das Plangebiet auf kurzem Wege an das überörtliche Verkehrswegenetz angeschlossen wird.

Fußläufig ist das Plangebiet ebenfalls über die vorgenannten Strassenzüge erreichbar. Zu den westlich befindlichen Wohngebieten besteht aber auch eine Erreichbarkeit über den westlich gelegenen Grünzug und von den nördlichen Wohngebieten über die verlängerte Neulandstrasse.

1.3 Bestand

Im August 2010 wurde eine Ortsbegehung durchgeführt. Die Beschreibung der Biotoptypen sowie des Ortsbildes (Schutzgut Landschaft) beruhen auf dieser Ortsbegehung. Informationen zu den anderen Schutzgütern wurden aus der zitierten Literatur entnommen.

Schutzgut	Ausprägung	Bewertung
Mensch		
Lärm	Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Verkehrs auf der Melchior-Schwoon-Strasse und der Stresemannstrasse. Im Plangebiet liegen keine empfindlichen Nutzungen, im Westen liegt ein Wohngebiet.	eingeschränkte Bedeutung
Erholung und Freizeit	Das Plangebiet ist für die Erholungsnutzung nicht geeignet. Westlich grenzt der Saarpark an. Freizeitnutzungen wie der Sportplatz (nördlich), die Eislaufhalle und die Stadthalle (südlich) grenzen an. Das Plangebiet wird bisher unregelmäßig als Festplatz genutzt, ansonsten als Stellplatz.	keine Bedeutung
Flora	<p>Im nördlichen und östlichen Plangebiet besteht eine Eingrünung mit älteren Linden (Stammdurchmesser in 1 m Höhe bis zu 60 cm), Bergahorn, Spitzahorn, Birken, Robinie, Hasel, Feldahorn, Kirschpflaume. Der Bestand ist dicht gewachsen und bildet eine wirksame optische Abschirmung zur Melchior-Schwoon-Strasse und zur Stresemannstrasse hin. Die Anpflanzungen werden durch Zufahrten unterbrochen. Weitere Gehölze befinden sich in direkter Nachbarschaft zur Stadthalle und Eislaufhalle.</p> <p>Die älteren Bäume unterliegen der Baumschutzverordnung. Die Grünflächen im Norden und Osten haben Bedeutung in Hinblick auf die Biotopvernetzung.</p> <p>Das Plangebiet ist großflächig befestigt (Schotter) bzw. versiegelt (Betonpflaster, Asphalt).</p>	<p>HSE (Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Baumarten) mittlere Bedeutung</p> <p>TFK (Fläche mit Kies oder Schotterdecke), TFZ (Fläche mit Betonsteinpflaster), TFV (vollständig versiegelte Fläche) sehr geringe - keine Bedeutung</p>

Schutzgut	Ausprägung	Bewertung
Fauna	Die Gehölze im Plangebiet haben Qualitäten als Lebensraum insbesondere für die Avifauna (z.B. Brutplätze von gehölzbrütenden Vogelarten), Kleinsäuger (z.B. potentieller Nahrungsraum von Fledermäusen) und Wirbellose. Auf Grund der geringen Größe und der benachbarten Verkehrsflächen besteht nur eine geringe Bedeutung. Die befestigten/versiegelten Flächen haben keine Bedeutung.	geringe Bedeutung sehr geringe bis keine Bedeutung
Biologische Vielfalt	Ökosystem-Vielfalt ist innerhalb des Plangebietes sehr gering. Die Artenvielfalt ist ebenfalls gering. Über die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten liegen keine Kenntnisse vor.	sehr geringe Bedeutung geringe Bedeutung -
Boden	Das Plangebiet ist überwiegend befestigt/versiegelt. Der Boden unter den Gehölzanzpflanzungen weist – aufgrund der geringen Größe und der benachbarten großflächigen Versiegelung – eingeschränkte Bodenfunktionen auf. Es besteht der Verdacht auf Altlasten.	Sehr geringe bis keine Bedeutung geringe Bedeutung
Wasser	Oberflächenwasser sind im Plangebiet nicht vorhanden. Grundwasser: Aufgrund der Bodenbefestigung/-versiegelung liegt keine Bedeutung für die Grundwasserneubildung vor.	- keine Bedeutung
Luft	Informationen zur Luftqualität liegen nicht vor.	-
Klima	Für das Gebiet ist eine großflächige bestehende Befestigung von Flächen anzusetzen und somit von einem Siedlungsklima (entsprechend der Handlungsanleitung = mäßig überwärmter Bereich) auszugehen.	keine besondere Bedeutung
Landschaft	Das Plangebiet wird durch die offene Schotterfläche bestimmt. Prägend sind die alten Gehölze im Norden und Osten sowie die Grünfläche im Westen, die das Plangebiet umgeben und eine Einsehbarkeit von den umgebenden Strassen (Melchior-Schwoon-Strasse und Stresemannstrasse) verhindern.	geringe Bedeutung mittlere Bedeutung
Kulturgüter	Kulturgüter: Grabungsschutzgebiet GS 22	grosse Bedeutung
Sachgüter	Sachgüter: Das Plangebiet wird unregelmäßig für Veranstaltungen und ansonsten als Stellfläche genutzt.	keine besondere Bedeutung

2. Anderweitige Lösungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)

Ausschlaggebend für die Standortwahl ist die Verfügbarkeit der benötigten Fläche innerhalb des Stadtteils Lehe mit guter Erreichbarkeit. Andere verfügbare Flächen in vergleichbarer Lage und Größe stehen innerhalb des Stadtteils Lehe nicht zur Verfügung.

3. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

3.1 Ziele des Biotopschutzes

Schutzgebiete oder –objekte gemäß §§ 22 bis 30 BNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden. Von Auswirkungen der Vorhaben auf die Natura 2000-Gebiete ist nicht auszugehen.

3.2 Ziele des Artenschutzes

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote wird geprüft, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).⁶

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

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

Ein Verstoß liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der betroffenen Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

3.3 Eingriffsregelung

Entsprechend der Eingriffsregelung nach § 1 a Baugesetzbuch in Verbindung mit §§ 18-21 Bundesnaturschutzgesetz sowie den entsprechenden landesrechtlichen Regelungen sind Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen zu minimieren und auszugleichen. Grundlage ist die Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung im Land Bremen.

3.4 weitere verfahrensrelevante gesetzliche Grundlagen

Als weitere gesetzliche Grundlagen werden berücksichtigt, das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Die gesetzlichen Vorgaben wurden entsprechend berücksichtigt.

3.5 weitere umweltbezogene Grundlagen

Als weitere umweltbezogene Grundlagen für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen wurden berücksichtigt:

- Landschaftsprogramm Bremen/Bremerhaven (1991)

⁶ Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

- Baumschutzverordnung

Landschaftsprogramm Bremen

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

Baumschutzverordnung

Die Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Lande Bremen vom 5. Dezember 2002 stellt – bis auf die definierten Ausnahmen – Laubbäume einschließlich Schalenobst mit einem Stammumfang von mindestens 120 cm grundsätzlich unter Schutz. Die differenzierten Regelungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes getroffen.

4 Auswirkungen des Vorhabens

Der Vorhabenträger des Baumarktes beabsichtigt nordwestlich der Stadthalle bzw. östlich der Wertstrasse einen Baumarkt mit Gartencenter zu errichten. Die Verkaufsfläche soll inklusive der Außenflächen ca. 10.000 qm, die Bruttogeschossfläche ca. 10.300 qm betragen. Dem Gebäude sollen nördlich ca. 240 Kunden- bzw. Mitarbeiterstellplätze vorgelagert werden.

Die Festlegung der überbaubaren Fläche wird auf den Planungen des Investors basieren. Die überbaubare Fläche soll im südlichen Teil des Geltungsbereiches festgesetzt werden, die erforderlichen Stellplatzflächen im nördlichen Teil.

Die Erschließung der Stellplatzflächen soll über die westlich gelegene Wertstrasse und die nördlich befindliche Melchior-Schwoon-Strasse erfolgen. Die Anlieferung des Baumarktes soll südlich des Gebäudekörpers von der Wertstrasse aus abgewickelt werden.

4.1 Auswirkungen auf den Menschen

4.1.1 Lärm

Die Gewerbelärmbelastungen, zu denen auch die Stellplatzverkehre zu rechnen sind, wurden gutachterlich untersucht (Graner + Partner Ingenieure; Schalltechnisches Gutachten: Obi, Neubau, Bremerhaven, 20.09.2010). Es wurde gutachterlich überprüft, ob unter Berücksichtigung der zu erwartenden Kfz-Frequenzierungen und dem zu erwartenden Anlieferverkehr, die Anforderungen an den Schallschutz erfüllt werden.

Die Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass durch die Planung des Baumarktes in der Nachbarschaft keine unzulässigen Lärmimmissionen hervorgerufen werden. Immissionsschutzrechtliche Probleme bezüglich der IGL können ebenfalls ausgeschlossen werden.

Zu den differenzierten Ergebnissen wird auf die Unterlagen des Bebauungsplanes verwiesen.

4.1.2 Erholung und Freizeit

Die Nutzbarkeit des westlich angrenzenden Saarparks wird nicht eingeschränkt. Die Nutzbarkeit der Freizeiteinrichtungen Sportplatz, Stadthalle, Eislaufhalle wird nicht beeinträchtigt.

Die für den Festplatz verfügbare Fläche wird auf ca. 12.400 m² verkleinert. Zur Unterbringung von Wohnwagen und Transportgeräten soll die Fläche hergerichtet werden, auf der z.Zt. noch die alte Eislaufhalle steht, die jedoch nach Fertigstellung der im Bau befindlichen neuen Eislaufhalle abgebrochen werden soll. Zu weiteren Details wird auf die Ausführungen in den Bebauungsplanunterlagen verwiesen.

4.2 **Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Landschaft**

4.2.1 Flora und Fauna

Es werden Biotoptypen mit sehr geringer bis mittlerer Wertigkeit überplant. Gemäß der Baumschutzverordnung geschützte Bäume werden entfernt. Funktionen zur Biotopvernetzung werden gestört. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist gegeben.

Mit der Umsetzung der Planung werden im Plangebiet zusätzliche Flächen versiegelt und verlieren damit ihre Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna. Insbesondere in den randständig vorhandenen Gehölzbeständen ist mit dem Vorkommen siedlungstypischer Vogelarten zu rechnen. Diese Bereiche gehen bei Ausführung der Planung verloren. Durch eine Begrünung der Stellplätze können die verlorengehenden Werte und Funktionen nur zum Teil wieder hergestellt werden.

Zu weiteren Details wird auf die Ausführungen in den Bebauungsplanunterlagen verwiesen.

4.2.2 Boden

Bodenprofil⁷

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

⁷ Gutachterliche Stellungnahme Nr. 2009/111868: „Neubau eines Fachmarktzentrum (OBI-Baumarkt) Wilhelm Kaisen Platz Bremerhaven – Zusammenfassung der gründungstechnisch erforderlichen Maßnahmen“; Dr. F. Krause Erdbaulabor; 16.09.2010

Schluffen, tonigen Schluffen (Klei), schluffigen Sanden und organischen Ablagerungen (Torf).

Natürliche Bodenfunktionen

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

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

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

Altlasten

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

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

Die Angaben können in den Bebauungsplanunterlagen nachvollzogen werden.

Außerdem sind das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche als Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet (Altlastenverdachtsfläche). Für den Bereich der Eissporthalle sowie den Parkplatz der Stadthalle an der Stresemannstrasse besteht Untersuchungsbedarf, der auf den nachfolgenden Planungsebenen bzw. der Ebene künftiger Bauvorhaben zu konkretisieren ist.

4.2.3 Wasser

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

Die Entwässerung des Wilhelm-Kaisen-Platzes läuft über ein Mischwasserkanalsystem. Langfristig ist ein getrenntes Kanalsystem für

Schmutz- und Oberflächenwasser geplant. Das Vorhaben ist hiervon nicht betroffen. Die Flächen können über den Mischwasserkanal entwässert werden.

Durch die Planung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes erwartet.

4.2.4 Klima/Luft

Klima

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

Erhebliche Beeinträchtigungen werden durch das Vorhaben nicht vorbereitet.

Luft⁸

Im Lande Bremen wurden im Jahre 2009 die Grenzwerte der 22. BImSchG an fast allen Messstellen eingehalten.⁹ Für Feinstäube (PM10) wurde der Grenzwert für den Tagesmittelwert nicht überschritten. Der zulässige Jahresgrenzwert wurde an allen Stationen eingehalten.

Erhebliche Beeinträchtigungen werden durch das Vorhaben nicht vorbereitet.

4.2.5 Landschaftsbild

Das Plangebiet wird durch die offene Schotterfläche bestimmt.

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

Der Neubau des Baumarktes führt zu einer erweiterten Wahrnehmbarkeit der offenen Fläche von der Melchior-Schwoon-Strasse aus. Die randliche Einfassung entfällt.

Eine Beeinträchtigung des Stadt-/ und Landschaftsbildes findet statt, da durch die geplante Beseitigung der Gehölzbestände im Nordwesten des Änderungsgebietes entlang der Melchior-Schwoon-Strasse die raumbildende Wirkung einer Grünstruktur unterbrochen wird.

Zu weiteren Details wird auf die Ausführungen in den Bebauungsplanunterlagen verwiesen.

4.2.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

⁸ Das Bremer Luftüberwachungssystem – Jahresbericht 2009- Der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa (Hrsg.)

⁹ Lediglich an den Verkehrsmessstationen Dobbenweg, Nordstrasse lag der Jahresmittelwert für Stickstoffdioxid (NO₂) oberhalb der Summe aus künftigem Grenzwert zuzüglich der Toleranzmarge

Das Plangebiet liegt im Bereich des Grabungsschutzgebietes GS 22 (südlich der Hinrich-Schmalfeldstr. und der Schlachthofstr., westlich auf der Strasse „Auf dem Reuterham in Bremerhaven-Lehe). Nach § 17 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das bezeichnete Grabungsschutzgebiet von großer siedlungsgeschichtlicher Bedeutung und daher Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese meldepflichtig und der Denkmalschutzbehörde beim Bauordnungsamt unverzüglich zu melden.

4.2.7 Wechselwirkungen

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

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

4.3 Prognose der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Nutzung als Festplatz und Stellfläche wie bisher zunächst erhalten bleiben. Nachnutzungskonzepte für diesen Standort in zentraler Nebenlage sind nicht auszuschließen. Der Versiegelungsgrad und der Gehölzbestand würden unverändert erhalten. Aufgrund der Vornutzung des Geländes wäre das ökologische Entwicklungspotential der Fläche auch bei Aufgabe der gewerblichen Nutzung gering.

5 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen

5.1 Vermeidung und Minimierung

Einzelne Bäume an der Melchior-Schwoon-Strasse werden erhalten bzw. bei erheblicher Schädigung oder Abgang neu gepflanzt. Entsprechend der Stellplatzverordnung ist pro 6 Stellplätze 1 Baum anzupflanzen.

5.2 Eingriffsbewertung und Ausgleichsmaßnahmen

Durch das geplante Vorhaben wird ein Eingriff im Sinne der §§ 13ff Bundesnaturschutzgesetzes vorbereitet, der entsprechend der Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB in Verbindung mit § 18 Bundesnaturschutzgesetz durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren ist.

Der Eingriff erfolgt durch die Überplanung des Siedlungsgehölzes, der Grünanlage und der geschotterten Fläche als Teilflächen des Geltungsbereichs.

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

Als innergebietliche Ausgleichsmaßnahmen ist die Anlage von Grünflächen (mit Baumpflanzung gemäß Stellplatzverordnung) vorgesehen.

Gemäß der Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen wurde die Berechnung des Eingriffs und des Ausgleichs vorgenommen.

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

Es besteht ein Kompensationsdefizit von 12.390 FÄ.

Der erforderliche Ausgleich ist innerhalb des Plangebietes nicht darstellbar.

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

Damit ist rechnerisch der Ausgleich für 12.390 Flächenäquivalente möglich.

Zu den weiteren Details wird auf die Unterlagen des Bebauungsplanes verwiesen.

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Merkmale der wichtigsten verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen erfolgt entsprechend den Vorgaben der Handlungsanleitung.¹⁰ Eine faunistische Erhebung wird nicht durchgeführt. Das Lebensraumpotential für die Fauna wird anhand der Biotoptypen abgeleitet. Die artenschutzrechtliche Beurteilung wird anhand dieser Ableitung durchgeführt. Die Eingriffsbeurteilung wird entsprechend der Handlungsanleitung vorgenommen. Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft sowie der planerischen Zielsetzung wird das Landschaftsprogramm¹¹ ausgewertet.

Zur Ermittlung der Immissionsauswirkungen wurde das schalltechnische Gutachten ausgewertet.¹²

Zur Beurteilung der Belastung des Bodens mit Schadstoffen wurde das Bodengutachten ausgewertet.¹³

¹⁰ Institut für Landschaftspflege und Naturschutz der Universität Hannover; „Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen“; Senator für Frauen, Gesundheit, Jugend, Soziales und Umweltschutz (Hrsg.); 1998; aktualisiert 2010

¹¹ Vgl. Landschaftsprogramm Bremen, Teil Bremerhaven; Senator für Umweltschutz und Stadtentwicklung (Hrsg.); 1991

¹² Schalltechnisches Gutachten Nr.: A0443: „OBI , Neubau in Bremerhaven“; Graner und Partner; 20.09.2010

¹³ Gutachterliche Stellungnahme Nr. 2009/111868: „Neubau eines Fachmarktzentrams (OBI-Baumarkt) Wilhelm Kaisen Platz Bremerhaven – Zusammenfassung der gründungstechnisch erforderlichen Maßnahmen“; Dr. F. Krause Erdbaulabor; 16.09.2010

Die differenzierten Unterlagen können im Bebauungsplanverfahren eingesehen werden.

6.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

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

6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Plangebiet ist die Errichtung eines Baumarktes geplant. Durch die vorherige Nutzung eines Großteils des Geländes als Festplatzfläche ist die Fläche bereits anthropogen überformt.

Die Einzelhandelsverträglichkeit des Ansiedlungsvorhabens wird durch ein Gutachten nachgewiesen.

Die Gewerbelärmbelastungen, zu denen auch die Stellplatzverkehre zu rechnen sind, wurden gutachterlich untersucht. Durch die Planung werden in der Nachbarschaft keine unzulässigen Lärmimmissionen hervorgerufen.

Hinsichtlich der Altablagerungen sind 2006 bis 2009 Untersuchungen erfolgt. Der Vorhabenträger hat ein Gutachten beauftragt. Ein weiterer Untersuchungsbedarf für das Bauvorhaben besteht nicht.

Für den Bereich der Eissporthalle sowie den Parkplatz der Stadthalle an der Stresemannstrasse besteht Untersuchungsbedarf, der auf den nachfolgenden Planungsebenen bzw. der Ebene des Bauvorhabens zu konkretisieren ist. Altlastenflächen werden planungsrechtlich als Kennzeichnung behandelt und in die Begründung aufgenommen.

Hinsichtlich der Bodendenkmalpflege sind Teile des Plangebietes als Grabungsschutzgebiet festgelegt. Die Bestimmungen des Denkmalschutzes sind zu berücksichtigen.

Die zusätzliche Bodenversiegelung und der Verlust an Vernetzungsfunktionen der Gehölze an der Melchior-Schwoon- Strasse sollen durch Baumpflanzungen ausgeglichen werden. Eine genaue Regelung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Der konkrete Umgang mit dem Baumbestand unterliegt der Baumschutzverordnung des Landes Bremen.

Durch das geplante Vorhaben wird ein Eingriff im Sinne der §§ 13ff Bundesnaturschutzgesetzes vorbereitet, der entsprechend der Eingriffsregelung

nach § 1 a BauGB in Verbindung mit § 18 Bundesnaturschutzgesetz durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren ist.

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

Es besteht ein Kompensationsdefizit von 12.390 FÄ.

Der erforderliche Ausgleich ist innerhalb des Plangebietes nicht darstellbar.

In der Projektgruppe zum Ausgleichskonzept wurde auf dem Flurstück 3/24, Flur 14, Gemarkung Lehe, eine 6.200 m² große Fläche entlang der Freiraumverbindung zur/an der Geeste abgestimmt

Damit ist rechnerisch der Ausgleich für 12.390 Flächenäquivalente möglich.

Weitere erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des §2 Abs. 4 BauGB, die mit dieser Flächennutzungsplan-Änderung vorbereitet werden, sind nicht zu erwarten.

Teil III Zusammenfassende Erklärung

1. Darstellung des Verfahrens

Bei den gegenständlichen Bauleitplanverfahren handelt es sich um ein gängiges Planverfahren mit frühzeitiger Bürgerbeteiligung, Trägerbeteiligung (Träger öffentlicher Belange) und öffentlicher Auslegung. Die nach §2 Abs. 4 bzw. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB erforderliche förmliche Verpflichtung zur Umweltprüfung ist in Form des Umweltberichtes im Teil II der Begründung dargelegt.

Das Bauleitplanverfahren sieht die Umnutzung eines bereits siedlungsstrukturell überformten Bereiches vor. Dennoch bereitet die F-Planänderung Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Die betroffenen Schutzgüter sind jedoch überwiegend von geringer bzw. allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt und werden im Bebauungsplanverfahren detailliert abgearbeitet.

2. Bewertung der Belange und Abwägung

Die im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung der erheblichen Umweltauswirkungen werden nach Abwägung zwischen ökonomischen, sozialen und umweltschutzbezogenen Belangen in weiten Teilen in die Begründung übernommen. Nachfolgende Anregungen wurden vorgebracht:

Scoping-Termin vom 07.09.2010

Für den Bereich **Freizeit/Erholung** wird vom Umweltschutzamt – in Anbindung an den Geeste-Bereich (Urban II-Gebiet) eine verbesserte Gestaltung des Anlieferungsbereichs angeregt. An der Westseite des Plangebietes wird die Anlage eines Grünstreifens entlang der Wertstrasse, z.B. Verschiebung der Gebäude um 5m nach Osten, vorgeschlagen.

Eine Verschiebung um 5m ist nicht mit der Objektplanung vereinbar. Es wird geprüft, ob zwischen der Fahrbahn Wertstrasse und dem Geltungsbereich noch eine Fläche für eine Baumpflanzung zur Verfügung steht. Auf dieser Fläche könnte eine Baumreihe zur Eingrünung angepflanzt werden.

Die Auswirkungen des Verkehrslärms durch das Vorhaben müssen aufgrund der Vorbelastungen nicht untersucht werden.

Die Vorhaben-Stellflächen sollen nachts nicht durch Dritte genutzt werden.
Es ist eine Beschilderung vorzusehen. Ggfs. muss beschränkt werden.

Hinsichtlich **Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt** prüft das Umweltschutzamt eigene Unterlagen bezüglich der Erkenntnisse über Fledermäuse. Ansonsten wird kein Erfordernis vertiefender faunistischer Erhebungen gesehen.
Wenn Erkenntnisse bezüglich Fledermäuse vorhanden sind, werden diese in den Umweltbericht eingearbeitet.

Ein Ausgleichskonzept fehlt.
Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sollen geprüft werden (z.B. Erhalt einzelner Bäume an der Melchior-Schwoon-Strasse, Gestaltung der Stellflächen mit versickerungsfähigem Material, Dachbegrünung, Baumpflanzung an der Wertstrasse)

Die **Vernetzungsfunktion** der Gehölze an der Melchior-Schwoon- Strasse und die Auswirkungen der Rodungen sollen herausgearbeitet werden.
Eine Abarbeitung erfolgt im Umweltbericht. Die Erhaltung einzelner Bäume wird geprüft.

Bei der Bewertung des **Bodens** sind die vegetationslosen geschotterten Flächen mit der Wertstufe 1 zu belegen (Handlungsanleitung) und entsprechend in die Bilanzierung einzustellen.
Der Bestand soll geprüft eine Bilanzierung soll erarbeitet werden. Das Kompensationserfordernis wird ermittelt. Das Vorhaben wird angepasst (z.B. Rasengittersteine für Stellplätze).

Hinsichtlich der **Altablagerungen** sind 2006 bis 2009 Untersuchungen erfolgt und liegen der BIS vor. Der Vorhabenträger hat ein Gutachten beauftragt. Ein weiterer Untersuchungsbedarf für das Bauvorhaben besteht nicht.
Die Ergebnisse der Gutachten werden in die Begründung und den Umweltbericht eingearbeitet.

Außerdem weist die Bodenschutzbehörde (Amt 58) darauf hin, dass bzgl. der **Altlasten** für den Bereich der Eissporthalle sowie den Parkplatz der Stadthalle an der Stresemannstrasse Untersuchungsbedarf besteht.
Für den Bereich der Eissporthalle sowie den Parkplatz der Stadthalle an der Stresemannstrasse besteht Untersuchungsbedarf, der auf den nachfolgenden Planungsebenen bzw. der Ebene des Bauvorhabens zu konkretisieren ist. Altlastenflächen werden planungsrechtlich als Kennzeichnung behandelt und in die Begründung aufgenommen.

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

Zum Bereich **Klima** wurden keine weiteren Ergänzungen vorgebracht.

Zum Bereich **Landschaft** siehe Freizeit/Erholung.

An der Stresemannstrasse ist ein Messpunkt für **Luftschadstoffe** vorhanden. Die Daten werden vom Umweltsenator verwaltet.

Die Daten werden abgefragt und in den Umweltbericht aufgenommen.

Bezüglich der **Kultur- und Sachgüter** wird von Amt 61 darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in einem Grabungsschutzgebiet befindet.

Der Aspekt wird in die Begründung und den Umweltbericht eingearbeitet. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Entsprechend der Stellplatzverordnung ist pro 6 Stellplätze 1 Baum mit einer 6m² großen Baumscheibe anzupflanzen.

Das Vorhaben soll angepasst werden (z.B. Baumbeete in die Stellplatzanlagen integrieren, pro 12 Stellplätze 2 Bäume).

3. Sonstige Hinweise

- Keine –

Anlagen

Einzelhandelsuntersuchung

Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, 2010: Der Wilhelm-Kaisen-Platz in Bremerhaven-Lehe als Standort für einen Bau- und Gartenmarkt. Gutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens; Hamburg, Oktober 2010