

Anlage Nr. 1

Abwägungstechnische Bearbeitung der eingegangenen Stellungnahmen
im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

zur

8. Änderung des Flächennutzungsplanes 2006
„Wilhelm-Kaisen-Platz“

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung |
|-----|------------------------------|---|--|---|
| 1. | | <p>Zum o. g. B-Planentwurf und der zugehörigen 8. Änderung des Flächennutzungsplanes möchte ich folgende zusammengefasste Anregungen einbringen.</p> <p>Ziel des Vorhabens soll die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Bau- und Gartenfachmarktes, hier OBI, sein.</p> <p>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. 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 stellt, soll zunächst um mindestens 13.600 qm verringert werden, da die zusätzlichen 6.000 qm der bisherigen Eishalle nicht zeitnah zur Verfügung gestellt wer-</p> | | <p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> <p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> <p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschluss- vorschlag der Verwaltung |
|-----|---------------------------------|---|--|---|
| | | <p>den 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 20 Großfahrgeschäften.</p> <p>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 Autobahnanschlussstelle Geestemünde an, als auch am Grauwallring.</p> <p>Bei einer Kaufkraftkennziffer von 88,3 und einem weiteren Bevölkerungsschwund ist im Zusammenhang der 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</p> | | <p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> <p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> <p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschluss- vorschlag der Verwaltung |
|-----|---------------------------------|--|--|---|
| | | <p>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>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</p> | | <p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> <p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschluss- vorschlag der Verwaltung |
|-----|---------------------------------|--|--|---|
| | | <p>nicht anerkannt werden, da die Neugestaltung 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>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 hält, um den</p> | | <p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> <p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> <p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschluss- vorschlag der Verwaltung |
|-----|---------------------------------|---|--|---|
| | | <p>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 zugesandten Stadt wie Bremerhaven, sollten öffentliche und großgewerbliche Bauvorhaben ausschließlich in Passivbauweise erfolgen. Die Stellplätze eignen sich zudem zum Aufstellen sog. Solartracker.</p> <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>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> <p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung |
|-----|------------------------------|--|--|---|
| 2. | | <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 Schiefelage 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 <u>nicht</u> zu neuen, <u>zusätzlichen Arbeitsplätzen</u> 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 gründlichen zu überdenken und eine für</p> | | <p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschluss- vorschlag der Verwaltung |
|-----|---------------------------------|---|--|---|
| | | <p>Bremerhaven sinnvollere Lösung anzustreben.</p> <p>Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> | | |
| 3. | | <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>Ich erhebe Einspruch gegen die Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 8, „Wilhelm-Kaisen-Platz“ und den Bebauungsplanentwurf 428 "Wilhelm-Kaisen-Platz".</p> | | <p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> <p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung |
|-----|------------------------------|--|--|---|
| | | <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 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</p> | | <p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> <p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> <p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschluss- vorschlag der Verwaltung |
|-----|---------------------------------|--|--|---|
| | | <p>Hafenstraße gelegenen Fahrradgeschäft „Oster“.</p> <p>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-Field), 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-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</p> | | <p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> <p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> <p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschluss- vorschlag der Verwaltung |
|-----|---------------------------------|---|--|---|
| | | <p>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 ausreichend, 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</p> | | <p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> <p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> <p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschluss- vorschlag der Verwaltung |
|-----|---------------------------------|--|--|---|
| | | <p>soll, das bisher „in diesen Bereichen Gemeinbedarfsflächen“ darstellt.</p> <p>Im Klartext opfern Sie also die "Gemeinbedarfsfläche" Wilhelm-Kaisen-Platz den 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 dann wegfallende</p> | | <p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> <p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> <p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschluss- vorschlag der Verwaltung |
|-----|---------------------------------|---|--|---|
| | | <p>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 veranlasst 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 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>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung |
|-----|------------------------------|--|--|--|
| 4. | | <p>Am 21.01.2011 haben wir in unserer Stadtteilkonferenz in Lehe den beigefügten Einspruch zum o. g. Bebauungsplan verfasst und unterschrieben.</p> <p>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> | | Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428. |
| 5. | | <p>Eine Stadt lebt von ihren Grünflächen und freien Plätzen.</p> <p>Die Bebauungen dieser Plätze, zudem noch mit einer hässlichen Schuhkarton-Architektur, mindert die Lebensqualität ihrer Bewohner.</p> <p>Ich erhebe deshalb Einspruch gegen die Bebauung des Wilhelm-Kaisen-Platzes.</p> | | Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428. |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschluss- vorschlag der Verwaltung |
|-----|---------------------------------|--|--|---|
| | | <p>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 Wochenenden 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 Werftstraße 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 Überle-</p> | | <p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> <p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschluss- vorschlag der Verwaltung |
|-----|---------------------------------|--|--|---|
| 7. | | <p>gungen einzubeziehen.</p> <p>Der provisorische Ausbau der Werftstraße ist für den Anlieferverkehr nicht geeignet. Herr Strebe regt deshalb an, die Werftstraße in das Plangebiet einzubeziehen oder alternativ über eine Erschließungsvereinbarung mit dem Bauwilligen die Ausbaufinanzierung sicher zu stellen.</p> | | Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428. |
| 8. | | <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 Eishalle als Ausweichfläche zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Die kürzere Beisung macht ferner eine frühzeiti-</p> | | Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428. |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung |
|-----|------------------------------|---|---|---|
| | | <p>gere 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 frühzeitige 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> | | |
| 9. | | <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</p> | <p>Es wird die Neutralität des Gutachtens angezweifelt, da das Gutachterbüro sowohl ein Einzelhandelsentwicklungskonzept (EHEK) im Auftrage der Seestadt Bremerhaven erstellt, als auch zeitnah ein Verträglichkeitsgutachten (VGA) für das Ansiedlungsprojekt erstellt hat, für welches die B-Planänderung Anlass sein könnte.</p> <p>Die Neutralität der Gutachter ist sichergestellt, da einerseits verschiedene Berater die beiden Projekte</p> | <p>Die Neutralität des Gutachtens ist sichergestellt.</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung |
|-----|------------------------------|---|--|---|
| | | <p>wurde.</p> <p>Wir stellen fest, dass im Bebauungsplanentwurf 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 einzelndem Randsortiment angegeben ist.</p> <p>Insofern lässt die Sortimentsbeschränkung den Verkauf jeglicher Warensortimente zu, wenn auch</p> | <p>(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 Baumärkte dieser Größenordnung weitgehend typische Sortimentsstruktur auf. Entsprechend wurde im Gutachten im Hinblick auf die Verträglichkeitsbeurteilung auch eine Differenzierung nach Sortimentssegmenten vorgenommen.</p> | <p>Es werden weitgehend typische Sortimentsstrukturen für Baumärkte dieser Größenordnung im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung |
|-----|------------------------------|---|--|--|
| | | <p>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 „Kümmerers“ Thomas Ventzke, welches mit einem volumen von insgesamt € 488.000,- 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</p> | <p>Es wird vorgetragen, dass das Vorhaben in den umliegenden Einzelhandelsflächen (gemeint sein dürfen am Markt befindliche potenzielle Wettbewerbsbetriebe) zu einem Verdrängungswettbewerb führe. Hierzu 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 beeinträchtigt werden. Insoweit sehen die einschlägigen bau- und planungsrechtlichern sowie landesplanerischen und raumordnerischen Bestimmungen nicht den Schutz von Einzelbetrieben vor, sondern die städtebauliche Funktionsfähigkeit eines Standortes oder einer Region.</p> <p>Es wird bezweifelt, dass sich das Vorhaben in die bestehende Einzelhandelsstruktur einfügt. Bremerhaven ist landesplanerisch und raumordnerisch die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen. Damit hat die Stadt nicht nur Versorgungsfunktion für die Stadt selbst, sondern auch für den oberzent-</p> | <p>Nach den einschlägigen bau- und planungsrechtlichern sowie landesplanerischen und raumordnerischen Bestimmungen ist nicht den Schutz von Einzelbetrieben vorgesehen, sondern die städtebauliche Funktionsfähigkeit eines Standortes oder einer Region, die durch die Planung sichergestellt wird.</p> <p>Das Vorhaben wird innerhalb dieses Raumes keine raumordnerisch/landesplanerischen und/oder städtebaulichen Unverträglichkeiten aufweisen. Auswirkungen in dem zu erwart-</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung |
|-----|------------------------------|---|---|--|
| | | <p>einfügen wird.</p> <p>Hier folgt nun unsere Stellungnahme zum Gutachten Lademann & Partner, Hamburg:</p> <p>Bei der Betrachtung des Mikrostandortes fehlt z. B. die Berücksichtigung des Baumarktes „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>ralen Verflechtungsraum. Daraus folgt, dass in der Stadt alle Betriebstypen und betrieblichen Größenordnungen vorzuhalten sind, die diese oberzentrale Funktion sicherstellen. In soweit sind bei der Beurteilung einzelner Vorhaben nicht nur kleinräumige Betrachtungen auf Stadtteilebene anzustellen, sondern es sind auch regionale und überregionale Gesichtspunkte zu beachten. Für ein Oberzentrum bedeutet dies, dass Anziehungskraft und Attraktivität des Oberzentrums innerhalb des oberzentralen Verflechtungsraumes sicherzustellen ist. Daraus wiederum folgt, dass Verträglichkeitsuntersuchungen für großflächige Betriebe der hier in Rede stehenden Art unter Berücksichtigung der gesamten Kommune und des gesamten prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens durchzuführen sind. Das Vorhaben wird innerhalb dieses Raumes keine raumordnerisch/landesplanerischen und/oder städtebaulichen Unverträglichkeiten aufweisen. Auswirkungen in dem zu erwartenden Umfang bei Einzelbetrieben sind dabei nicht entscheidungsmaßgeblich.</p> <p>Es wird die exakte Zuordnung von Wettbewerbsbetrieben in der Zonierung des Gutachtens bemängelt. Die räumliche Zuordnung von Betrieben im Grenzbereich der Zonen hat marginale Auswirkungen auf die Verträglichkeitsüberlegungen unter den Wettbewerbsbetrieben, da rechtlich nicht bilaterale Auswirkungen entscheidungserheblich sind, sondern Auswirkungen auf die kommunale Gesamtstruktur. Ein gegebenenfalls zu verändernde räumliche Einord-</p> | <p>tenden Umfang bei Einzelbetrieben sind dabei nicht entscheidungsmaßgeblich.</p> <p>Die räumliche Zuordnung von Betrieben im Grenzbereich der Zonen hat marginale Auswirkungen auf die Verträglichkeitsüberlegungen unter den Wettbewerbsbetrieben, da rechtlich nicht bilaterale Auswirkungen entscheidungserheblich sind, sondern Auswirkungen auf die</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung |
|-----|------------------------------|--|---|---|
| | | <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 zu berücksichtigende Einzelhandelsflächen, sowohl großflächig, als auch kleinteilig, vorhanden sind.</p> | <p>nung der Standorte innerhalb der Zonierung ist wegen fehlender Auswirkung auf die Untersuchungsergebnisse in soweit nicht erforderlich.</p> <p>Die Nicht-Berücksichtigung eines Bau- und Gartenmarktes außerhalb der Stadt Bremerhaven wird bemängelt.</p> <p>Grundsätzlich ist die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen innerhalb von Oberzentren und an Standorten niedrigerer raumordnerischer Hierarchie (oder gar außerhalb eines Zentralen Ortes) unterschiedlich zu behandeln. Auswirkungen auf Nachbargemeinden eines Oberzentrums sind zwar nicht außer Acht zu lassen, aber auch hier gilt das oben Gesagte über Individualschutz oder Strukturschutz. Selbst wenn innerhalb eines Oberzentrums eine Ansiedlung die Existenz eines einzelnen Betriebes außerhalb des Oberzentrums gefährden könnte, wäre dies allein kein Entscheidungskriterium. Zu würdigen wäre die raumordnerisch vorgesehene Versorgungsfunktion der Standortkommune eines gefährdeten Einzelbetriebes. Im vorliegenden Fall ist die Kommune Langen zentrenhierarchisch nicht als Versorgungsstandort für überregional wirkende Anbieter von bau- und Gartensortimenten eingestuft. Es besteht hier also keine besondere</p> | <p>kommunale Gesamtstruktur. Ein gegebenfalls zu verändernde räumliche Einordnung der Standorte innerhalb der Zonierung ist wegen fehlender Auswirkung auf die Untersuchungsergebnisse in soweit nicht erforderlich.</p> <p>Die Kommune Langen ist zentrenhierarchisch nicht als Versorgungsstandort für überregional wirkende Anbieter von bau- und Gartensortimenten eingestuft. Es besteht hier also keine besondere Schutzwürdigkeit.</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung |
|-----|------------------------------|---|--|---|
| | | <p>Ebenfalls fehlt der Anbieter „Holze“, Amtdamm 80, 27628, zu berücksichtigen in Zone 3. 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.</p> <p>Hier fügen wir eine Aufstellung der nach unserer</p> | <p>Schutzwürdigkeit. Einzelne Anbieter von Sortimenten im Bereich „Bau und Garten“ werden im Gutachten nicht explizit aufgeführt. Auch wenn nicht alle Anbieter im Kartenmaterial des Gutachtens aufgeführt sind, so sind doch alle entscheidungsrelevanten Betriebe erhoben worden und in die Berechnungen eingeflossen.</p> <p>Die Darstellung des prospektiven Einzugsgebietes wird als fehlerhaft angesehen. Maßgeblich für die Ermittlung des prospektiven Einzugsgebietes ist die verkehrliche Erreichbarkeit unter Berücksichtigung der tatsächlichen Angebotsstruktur und der Attraktivität der Anbieter. Diese Faktoren wurden entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Es wird das Fehlen kleinflächiger Anbieter bei der Untersuchung bemängelt. Hierzu wird auf das oben bereits Gesagte verwiesen. Es wurden alle sortimentsrelevanten Anbieter erfasst; die Darstellung ihrer jeweiligen räumlichen Lage ist unerheblich, da eine Verträglichkeitsuntersuchung nicht Auswirkungen auf Einzelbetriebe zum Gegenstand hat. Mögliche Individualeffekte sind rechtlich entscheidungsunerheblich (s.o.).</p> <p>Die angeblich fehlende Berücksichtigung von Klein-</p> | <p>Alle entscheidungsrelevanten Betriebe sind erhoben worden und in die Berechnungen eingeflossen.</p> <p>Maßgeblich für die Ermittlung des prospektiven Einzugsgebietes ist die verkehrliche Erreichbarkeit unter Berücksichtigung der tatsächlichen Angebotsstruktur und der Attraktivität der Anbieter. Diese Faktoren wurden entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Es wurden alle sortimentsrelevanten Anbieter erfasst; die Darstellung ihrer jeweiligen räumlichen Lage ist unerheblich, da eine Verträglichkeitsuntersuchung nicht Auswirkungen auf Einzelbetriebe zum Gegenstand hat. Mögliche Individualeffekte sind rechtlich entscheidungsunerheblich (s.o.).</p> <p>Die Vielzahl kleinerer Anbieter</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung |
|-----|------------------------------|---|---|---|
| | | <p>Betrachtung in Frage kommende Firmen:</p> <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 27607 Langen-Debstedt ansässigen Gärtnereien und Floris-</p> | <p>flächen führe zu einer fehlerhaften Darstellung der Flächen- und Umsatzstruktur.</p> <p>Die relevanten Wettbewerbsbetriebe wurden bei der Bewertung des Vorhabens und seiner Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur berücksichtigt. Im übrigen ist gerade die Vielzahl kleinerer Anbieter ein Beweis für die mannigfaltige Gesamt-Angebotssituation, die nicht durch das Ansiedlungsvorhaben in ihrer Gesamtheit gefährdet wird. Auf die Relevanz hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf Einzelbetriebe wurde oben bereits hingewiesen.</p> | <p>ist ein Beweis für die mannigfaltige Gesamt-Angebotssituation, die nicht durch das Ansiedlungsvorhaben in ihrer Gesamtheit gefährdet wird. Auf die Relevanz hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf Einzelbetriebe wurde oben bereits hingewiesen.</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung |
|-----|------------------------------|---|--|--|
| | | <p>ten, 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 - Drahtesel, Heinrich-Brauns-Straße 6, 27578 Bremerhaven - Zweirad Petersen, Spadener Straße 101, | | |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung |
|-----|------------------------------|---|---|--|
| | | <p>27578 Bremerhaven</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 Jahrmarktsplatz 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 Belieferungen zu rechnen. Zwar wird der Lieferverkehr im Schallgutachten berücksichtigt und die Erhöhung als inner-</p> | <p>Die multifunktionelle Nutzung des in Rede stehenden Standortes wurde angeführt.</p> <p>Die bisherige Nutzung eines Standortes für ein künftiges Einzelhandelsvorhaben hat für die Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen auf die Verträglichkeit eines neuen Wettbewerbers keine Relevanz.</p> <p>Auf mögliche zusätzliche Lärmbelästigung durch Lieferfahrzeuge wird hingewiesen.</p> <p>Umweltfragen sind nicht Gegenstand eines EHEK´s. Es wird seitens des Einwenders zu Recht auf ein bestehendes Schallgutachten verwiesen.</p> | <p>Die bisherige Nutzung eines Standortes für ein künftiges Einzelhandelsvorhaben hat für die Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen auf die Verträglichkeit eines neuen Wettbewerbers keine Relevanz.</p> <p>Mögliche zusätzliche Lärmbelästigung durch Lieferfahrzeuge werden durch ein bestehendes Schallgutachten bearbeitet.</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung |
|-----|------------------------------|--|---|--|
| | | <p>halb der Richtwerte bestätigt. Trotzdem ist von einer höheren Lärmbelastigung und damit Beeinträchtigung der Wohnqualität in den Straßen Auestraße, Am Siel, Gorch-Fock-Straße, Auf den Säulen, Luisenstraße, Thorner Straße, Wasserweg und Werftstraße, auszugehen.</p> <p>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>In Punkt 5. wird zwar zusätzlich ein Teilgebiet der nördlichen angrenzende 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.</p> <p>Auch beim Einzugsgebiet bleibt die Stadt Langen unberücksichtigt, obwohl sie mit ihrem Einzelhan-</p> | <p>Es wird auf die falsche Widmung eines bestimmten Straßenzuges hingewiesen.</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 eines Einzelhandels-Verträglichkeitsgutachtens sondern gegebenenfalls Gegenstand für eine verkehrsgutachterliche Untersuchung.</p> <p>Das Nachfragepotenzial sowie die Potenzialreserve werden angezweifelt.</p> <p>Für ein großflächiges Einzelhandelsprojekt innerhalb eines oberzentralen Einzugsgebietes ist der tatsächlich zu erwartende Marktraum heranzuziehen. Dieser deckt sich i.d.R. nicht mit Verwaltungsgrenzen. Dies ist auch nicht erforderlich, da für ein Oberzentrum nicht das Kongruenzgebot besteht. Eine übergemeindliche Versorgung ist also nicht nur zulässig, sondern auch ausdrückliche Aufgabe eines Ober-</p> | <p>Für die gutachterlichen Untersuchungen ist die Leistungsfähigkeit von Straßenzügen erheblich.</p> <p>Das raumordnerisch nachgeordnete Langen stellt zwar ein Gebiet mit für Bremerhaven nutzbarer Kaufkraft dar, nicht jedoch ein raumordnerisch Bremerhaven gleichgestelltes Gebiet. Auf die raumordnerisch unterschiedlichen Funktionen (und damit Rechte) wurde oben bereits mehrfach hingewiesen.</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung |
|-----|------------------------------|---|---|--|
| | | <p>delsflächen 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 lancierte 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 sozia-</p> | <p>zentrums. Die Potenzialreserve resultiert aus den touristisch relevanten Zonen im Bremerhavener Umland, die saisonabhängig für einzelne Sortimentssegmente zusätzliche Kaufkraft generieren. Aus der ermittelten gemeindeübergreifenden Kaufkraft entstehen für ein Oberzentrum – anders als bei Mittel- oder Grundzentren – jedoch keine Ansiedlungsbegrenzungen. Das raumordnerisch nachgeordnete Langen stellt in soweit zwar ein Gebiet mit für Bremerhaven nutzbarer Kaufkraft dar, nicht jedoch ein raumordnerisch Bremerhaven gleichgestelltes Gebiet. Auf die raumordnerisch unterschiedlichen Funktionen (und damit Rechte) wurde oben bereits mehrfach hingewiesen.</p> <p>Umsätze im Backshop des Baumarktes werden angezweifelt. Die genannten Werte entsprechen den OBI-typischen Werten. Sollten sie nicht erreicht werden, so würde dies die Verträglichkeit des Gesamtprojektes tendenziell erhöhen.</p> <p>Die Flächenleistungen des Baumarktes werden angezweifelt. Die in die Berechnungen eingeflossenen Flächenleistungen stammen nicht von Aussagen eines Projektentwicklers sondern stellen OBI-typische Werte unter Berücksichtigung der konkreten Marktsituation dar. Sie liegen deutlich unter gut geführten Betrieben in anderen Regionen und sind am vorgesehenen Standort bei üblicher qualifizierter Betriebs-</p> | <p>Die Umsätze im Backshop des Baumarktes entsprechen den OBI-typischen Werten.</p> <p>Die Flächenleistungen des Baumarktes stellen OBI-typische Werte unter Berücksichtigung der konkreten Marktsituation dar. Die deutlich unter dem Bundesdurchschnitt liegende Kaufkraftkennziffer für Bremerhaven und das Umland (die die demografische und</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung |
|-----|------------------------------|---|---|--|
| | | <p>len 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>führung erreichbar. Die deutlich unter dem Bundesdurchschnitt liegende Kaufkraftkennziffer für Bremerhaven und das Umland (die die demografische und soziale Situation der Region abbildet) wurde bei allen Berechnungen berücksichtigt.</p> <p>Die prospektive Umsatzumverteilung könne nicht nachvollzogen werden. Die Umsatzumverteilung wurde auf der Basis belastbarer Quellen und Daten mit nachprüfbarer Rechenmethodik im Gutachten dargestellt. Methode und Rechenverfahren sind fachüblich und rechtssicher, wie anhand entsprechender Rechtsfälle nachgewiesen werden kann.</p> <p>Mögliche Auswirkungen auf kleinflächige Anbieter mit Auswirkungen auf die vorhandene Angebotsdichte werden befürchtet. Dem stimmen die Gutachter im Grundsatz zu. Ursache hierfür ist jedoch nicht die mögliche Ansiedlung eines neuen großflächigen Anbieters, sondern die bestehende Angebotsstruktur, die eine Vielzahl von Grenzanbietern enthält, welche unabhängig von künftigen zusätzlichen Anbietern nicht auf Dauer im Markt bestehen werden. Die starke Erosion in einigen Ortsteilen von Bremerhaven ist nicht zuletzt auf eine nur noch bedingt marktfähige Anbieterstruktur zurückzuführen. Allgemeine Markttendenzen im deutschen Einzelhandel können auch in Bremerhaven nicht aufgehoben werden. In soweit ist eine</p> | <p>soziale Situation der Region abbildet) wurde bei allen Berechnungen berücksichtigt.</p> <p>Die Umsatzumverteilung wurde auf der Basis belastbarer Quellen und Daten mit nachprüfbarer Rechenmethodik im Gutachten dargestellt. Methode und Rechenverfahren sind fachüblich und rechtssicher, wie anhand entsprechender Rechtsfälle nachgewiesen werden kann.</p> <p>Die starke Erosion in einigen Ortsteilen von Bremerhaven ist nicht zuletzt auf eine nur noch bedingt marktfähige Anbieterstruktur zurückzuführen. Allgemeine Markttendenzen im deutschen Einzelhandel können auch in Bremerhaven nicht aufgehoben werden. In soweit ist eine Marktanpassung die geeignetste Form, um das Oberzentrum Bremerhaven in seiner Leistungsfähigkeit zu stärken.</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung |
|-----|------------------------------|---|---|--|
| | | <p>Insgesamt kommen wir zu dem Schluss, dass das Gutachten von Lademann & Partner erhebliche Mängel aufweist und insbesondere in der Ergebnisfindung nicht nachvollziehbar ist. Es entspricht weder in der Bestandaufnahme 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 aufgeführten Mängel.</p> <p>Bezüglich der Parkraumsituation bleibt zu prüfen, ob bei überlagernden Veranstaltungen in der Eis-</p> | <p>Marktanpassung die geeignetste Form, um das Oberzentrum Bremerhaven in seiner Leistungsfähigkeit zu stärken.</p> <p>Hinsichtlich der fachlichen Qualität des Gutachtens wird auf den vorangegangenen Absatz verwiesen.</p> | <p>Es wird Kenntnis genommen.</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung |
|-----|------------------------------|---|--|--|
| | | <p>halle 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 gesamt Einzelhandelsstruktur in Bremerhaven langfristig verändern wird.</p> | | |
| 10. | | <p>Wir erheben Einspruch gegen den Bebauungsplanentwurf.</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 Marktbeschickern.</p> | | Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428. |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung |
|-----|------------------------------|--|--|---|
| | | <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> | | |
| 11. | | <p>Ich erhebe Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 428 „W.-Kaisen-Platz“ und die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>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 Veranstaltungsfläche unverbaubar und nicht anderweitig nutzbar.</p> | | <p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> <p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> <p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> |
| 12. | | <p>Am 21.01.2011 haben wir in unserer Stadtteilkonferenz in Lehe den beigefügten Einspruch zum o. g. Bebauungsplan verfasst und unterschrieben.</p> | | |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung |
|-----|------------------------------|---|--|--|
| | | <p>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. § 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>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> |
| 13. | | <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.</p> <p>Die im Gutachten von Lademann & Partner, Hamburg, gemachte Einteilung der Stadt und Umlandgemeinden in Zonen 1-3 kann ich nicht nachvollziehen, zumal der in unmittelbarer Nachbarschaft</p> | <p>Es wird die Zonierung im Gutachten bemängelt. Weiterhin wird beanstandet, dass der Baumarkt“ Bauhaus“ nicht zur Zone 1 gerechnet wird. Die kartografische Darstellung von Einzugsgebiets-</p> | <p>Die kartografische Darstellung von Einzugsgebiets-Zonen und die Platzierung von untersuchungsrelevanten Betrieben</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung |
|-----|------------------------------|--|---|---|
| | | <p>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.</p> | <p>Zonen und die Platzierung von untersuchungsrelevanten Betrieben stellt eine Orientierung für den Leser des Gutachtens dar. Beides wirkt sich jedoch nicht maßgeblich auf die rechnerische Ermittlung von Ansiedlungsspielräumen, Umsatzumverteilungen und schlussendlich Verträglichkeitsaussagen aus.</p> <p>Es wird die Einberechnung der Kaufkraft Langens in das projektrelevante Nachfragevolumen sowie die Nicht-Berücksichtigung der Langener Einzelhandelsflächen bemängelt.</p> <p>Für die Berechnung von Umsatzumverteilungsquoten ist das gesamte Nachfragevolumen des Raumes, aus dem ein Vorhaben prospektiv seinen Umsatz schöpfen wird, heranzuziehen. Damit ist bei der Art und Größe des Projekt auch Langen mit einzubeziehen. Allerdings ist Langen nicht Bestandteil des Oberzentrums Bremerhaven, sondern ist gemäß aktuellem RROP landesplanerisch/raumordnerisch als Grundzentrum mit mittelzentralen Aufgaben für die Bereiche „Verwaltung/Justiz/Gesundheit“ eingestuft. Damit hat Langen die Versorgungsfunktion für den Periodischen Bedarf sowie den allgemeinen regelmäßigen Bedarf. Dies umfasst Anbieter, die der innergemeindlichen Versorgung dienen. Es ist somit ebenso wenig Aufgabe von Langen die Bevölkerung außerhalb Langens zu versorgen, wie die Versorgung mit aperiodischen und nicht-zentrenrelevanten Gütern. Für die</p> | <p>stellt eine Orientierung für den Leser des Gutachtens dar. Beides wirkt sich jedoch nicht maßgeblich auf die rechnerische Ermittlung von Ansiedlungsspielräumen, Umsatzumverteilungen und schlussendlich Verträglichkeitsaussagen aus.</p> <p>Langen ist nicht Bestandteil des Oberzentrums Bremerhaven. Ausgerichtet am raumordnerischen Versorgungsauftrag des Oberzentrums Bremerhaven sind für das untersuchungsrelevante Sortimentssegment auch nur Verdrängungseffekte innerhalb des Raumes mit der gewidmeten Versorgungsfunktion prüfungsrelevant.</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung |
|-----|------------------------------|---|--|--|
| | | <p>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>letztenannte Kategorie sind Oberzentren zuständig – in begrenztem Umfang Mittelzentren. Damit sind für das untersuchungsrelevante Sortimentssegment auch nur Verdrängungseffekte innerhalb des Raumes mit der gewidmeten Versorgungsfunktion prüfungsrelevant.</p> <p>Tabellen und Grafiken mit der Quellenangabe „eigene Berechnungen“ weisen auf eigene Datenverwendung (eben Berechnungen) hin, die Grunddaten dafür stammen jedoch ausnahmslos aus seriösen Quellen (Statisches Bundesamt, Statistische Landesämter, Gesellschaft für Konsumforschung (GfK), Hauptverband des Deutschen Einzelhandels (HDE), Institut für Handelsforschung (IFH), Europäisches Handelsinstitut (EHI)) und sind für die fachliche Verwendung geeignet und belastbar. Die eigenen Berechnungen stellen dabei einfache Mathematische Vorgänge (Multiplikationen, Prozentuierungen, Gewichtungungen) dar, die für jeden Leser nachprüfbar sind.</p> <p>Das Vorhaben wird als schädlich für die Belebung von innerstädtischen Ortsteil-/Stadtteilzentren angesehen. Es ist Aufgabe jeder Kommune, die innerstädtischen Verdichtungszonen des Einzelhandels zu stärken wenn sie als „zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne planungsrechtlicher Instrumente wie § 2, Abs. 2 BauGB bzw. § 9, Abs 2a BauGB definiert wurden. Dem übergeordnet ist jedoch die Aufgabe, die</p> | <p>Die eigenen Berechnungen stellen einfache Mathematische Vorgänge (Multiplikationen, Prozentuierungen, Gewichtungungen) dar, die für jeden Leser nachprüfbar sind.</p> <p>Die übergeordnete Aufgabe der Stadt Bremerhaven ist es, die Kommune in ihrer Gesamtheit gemäß der raumordnerisch zugewiesenen Funktion zu stärken. Hierbei kann es in der Praxis Zielkonflikte geben, bei der der Sicherstellung der Gesamtfunktion des Oberzentrums</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschluss- vorschlag der Verwaltung |
|-----|---------------------------------|--|---|--|
| | | <p>Ich bezweifle, dass das Gutachten mit der erforderlichen Neutralität und Sorgfalt eines Gutachters angefertigt wurde.</p> | <p>Kommune in ihrer Gesamtheit gemäß der raumordnerisch zugewiesenen Funktion zu stärken. Hierbei kann es in der Praxis Zielkonflikte geben, bei der der Sicherstellung der Gesamtfunktion des Oberzentrums Vorrang einzuräumen ist.</p> <p>Die Neutralität und Sorgfalt des Gutachters wird angezweifelt. Die Neutralität des Gutachters ist nicht nur grundsätzlich durch das Geschäftsprinzip des Gutachterbüros sichergestellt, sondern auch durch die Tatsache, dass zeitgleich neben der Erstellung des projektbezogenen Verträglichkeitsgutachtens auch ein Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Kommune erarbeitet wurde und die daraus gewonnenen Erkenntnisse ebenfalls in das Gutachten eingeflossen sind.</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 Neut-</p> | <p>Vorrang einzuräumen ist.</p> <p>Die Neutralität und Sorgfalt des Gutachters ist sichergestellt. 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> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung |
|-----|------------------------------|---|---|---|
| | | | <p>ralität 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> | |
| 14. | | <p><u>Anlage</u> S. 3 Nr. 6 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 428</p> <p>„Der Bebauungsplan Nr. 428 ist aus den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entwickelbar.“</p> <p>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><u>Anlage</u> <u>Ziele und Anlass der Planänderung</u> Grundsätzlich soll eine Raum- und Siedlungsstruktur entwickelt werden, die die zentralörtlichen Funktionen erhält und stärkt:</p> <p>Dieses Ziel wäre am besten zu erreichen, wenn man den Flächennutzungsplan <u>nicht</u> ändern würde.</p> <p>In diesem Bereich sind jetzt Gemeinbedarfsflächen</p> | | <p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> <p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung |
|-----|------------------------------|---|--|---|
| | | <p>dargestellt, die eine Nutzung z. B. für Jahrmärkte, Zirkusse, Open Air Konzerte und Messen gestatten.</p> <p>Da der wirtschaftliche Aufschwung unserer Stadt, laut jüngsten Gutachten, unmittelbar bevorsteht, wären alle vier oben genannten Nutzungsmöglichkeiten durch Beteiligung und Entwicklung der BIS erheblich zu steigern.</p> <p>Beispielsweise hängt die zurzeit mangelnde Attraktivität der Jahrmärkte, unter anderem, stark mit der schwachen wirtschaftlichen Entwicklung unserer Stadt zusammen.</p> <p>Die Werbung für die Jahrmärkte läuft in den meisten anderen Orten über Sponsoren, diese gibt es in Bremerhaven leider nicht, daher müssen die Werbekosten in Bremerhaven von den einzelnen Schaustellern selbst getragen werden, dies wiederum hält viele attraktive Fahrgeschäfte davon ab unsere Stadt zu besuchen, was wiederum die Attraktivität unserer Jahrmärkte verringert.</p> <p>Die Attraktivität für die anderen Veranstaltungen ließe sich durch neue Ideen, sowie Verbesserung der Infrastruktur mit Sicherheit weiter steigern.</p> <p>Um diesen positiven Aussichten, die auch die Wirtschaftlichkeit unserer Stadt weiter steigern würde, eine reelle Chance zu geben muss aber auf jeden Fall die zurzeit genutzte Fläche voll erhalten bleiben.</p> | | <p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung |
|-----|------------------------------|--|--|---|
| | | <p>Die Gemeindebedarfsfläche dürfen daher auf keinen Fall an gewerbliche Investoren verkauft werden.</p> <p><u>Anlage</u> <u>Ziele und Anlass der Planänderung</u> Unausgewogene räumliche Standortkonzentrationen sollen verhindert werden.</p> <p>Wie Sie dem Planausschnitt unschwer entnehmen können ist die räumliche Standortkonzentration in dem Ist-Zustand sehr ausgewogen:</p> <p>Eine <u>Stadthalle</u> mit ausreichend Parkplätzen, auch für größere Veranstaltungen. Eine <u>Eissporthalle</u>, die nach der Fertigstellung der in unmittelbarer Nachbarschaft entstehenden neuen Eissporthalle einer neuen Nutzung zugeführt werden könnte. Wobei eine neue Nutzung sicherlich preiswerter wäre als ein Totalabriss und die Herrichtung dieses Areals zu einem Parkplatz. Eine <u>Freifläche</u>, die für die unterschiedlichsten Veranstaltungen genutzt werden kann, und in den Zeiten in denen keine Veranstaltungen stattfinden als Parkplätze genutzt wird. Da in dem umgebenden Einzugsgebiet Parkplätze schwer zu finden sind, werden diese Plätze zur Zeit stark frequentiert, z. B. von den Beschäftigten der Seestadt Bremerhaven, den Besuchern dieser Behörden und Ämter, sowie den Kunden des Wochenmarktes und</p> | | <p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschluss- vorschlag der Verwaltung |
|-----|---------------------------------|--|--|---|
| | | <p>der in der Hafenstraße angesiedelten Einzelhandelsgeschäften.</p> <p>Die Grünflächen, die diesen Bereich umgeben, es handelt sich um einen ca. 6 m breiten, den gesamten Bereich umgebenden Grünstreifen, der für eine Stadt, die den Anspruch erhebt „Klimastadt“ zu sein oder zu werden ausgesprochen wichtig ist. Er dient der Bindung der Feinstäube, der Geräuschminderung und der Aufnahme des Regenwassers. Außerdem gelten Grünstreifen ab 6 m Breite bereits als Vogelschutzgehölz, also ein weiterer Grund diesen Streifen nicht zu beschädigen. Dieser Grünstreifen ist außerdem im Zusammenhang mit dem angrenzenden Saarpark zu sehen, und besitzt somit eine wichtige Biotopverbundfunktion. Eine Beschädigung dieses Grünstreifens würde eine starke Beeinträchtigung bedeuten.</p> <p>Die beste Lösung ist daher dieses Plangebiet so zu belassen wie es sich im Außenblick darstellt.</p> <p>Anlage: S. 6 7.2 Weitere Auswirkungen „Der Festplatz geht nicht verloren, sondern er wird lediglich in seiner Flächengröße reduziert“</p> <p>Da die knapp 6.000 qm denen in dieser Flächen-nutzungsplanänderung die Rede ist nicht zur Verfügung stehen, wird der Festplatz in der jetzigen Planung um mehr als 50 % reduziert.</p> | | <p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> <p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschluss- vorschlag der Verwaltung |
|-----|---------------------------------|--|--|---|
| | | <p>Für einen Festplatz ist die Restfläche auf keinen Fall ausreichend, würde diese Änderung durchgeführt, sind die traditionsreichen weit über 100 Jahre alten Märkte in Bremerhaven unwiederbringlich verloren. Deshalb muss die Flächennutzungsplanänderung gestoppt werden.</p> <p>„Nach Einschätzung des Bürger- und Ordnungsamtes ist die reduzierte Festplatzfläche für den Freimarkt ausreichend.“</p> <p>Dies ist eine eklatante Fehleinschätzung der Situation durch das Bürger- und Ordnungsamt, die sich bei rechtzeitigen Gesprächen mit den betroffenen Marktbeziehern hätte verhindern lassen.</p> <p>Wie die Planungen des Frühjahrsmarktes 2011 ergeben haben, reicht die Restfläche nur für vier größere Fahrgeschäfte aus, zusätzlich muss ein teil der Parkfläche vor der Stadthalle mit genutzt werden und eine Fahrbahn der Stresemannstraße muss für die Fahrzeuge der Marktbezieher gesperrt werden und was noch viel schlimmer ist, auch der Grünstreifen zwischen Festplatz und Stresemannstraße wird ein Großteil der Bäume und Sträucher verlieren, obwohl dies nicht in der Flächennutzungsplanänderung erörtert wird.</p> <p>Auch deshalb muss diese Flächennutzungsplanän-</p> | | <p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> <p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschluss- vorschlag der Verwaltung |
|-----|---------------------------------|--|--|---|
| 15. | | <p>derung sofort gestoppt werden.</p> <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 Festplatzes vor. Vorgehen 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.</p> | | <p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> <p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung |
|-----|------------------------------|---|--|---|
| | | <p>Außerdem reicht die Restfläche auch nicht mehr für Zirkusgastspiele oder Open Air Konzerte aus. Circus Krone, der im vergangenen Jahr in Bremerhaven gastiert hat, wirbt 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 BremL-BO 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). Da der Kundenparkplatz nach Geschäftsschluss wohl geschlossen werden soll, stellt sich auch die Frage, wo die Besucher der Veranstaltungen in der Stadt</p> | | <p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> <p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> <p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung |
|-----|------------------------------|---|--|--|
| | | <p>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 Sammelplätze 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 Grabungsschutzgebiet 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</p> | | <p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> <p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> <p>Die Abwägung erfolgt im Be-</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung |
|-----|------------------------------|---|---|---|
| | | <p>Lebensraum für diverse Tier- und Vogelarten darstellt. An der Werftstraße ist auch ein ausreichend breiter Seitenstreifen mit befestigten Wegen und baumbestandener 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 Werftstraße vermittelt, würde auch gemildert werden.</p> <p>Die Werftstraße 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 Hafenstraße beitragen kann.</p> <p>Das Gutachten, das speziell für diese Ansiedlung</p> | <p>Es wird die Auswahl des Sortimentes im Planvorhaben bemängelt.</p> <p>Das Vorhaben ist als betriebs- und branchentypischer Baumarkt mit dem für diese Betriebsgröße sowie den Betriebstyp üblichen Gartenmarktsortiment geplant. Solche Betriebe sind in hohem Maße standardisiert. Der Erfolg dieser Märkte lässt sich neben einer wohlüberlegten Standortwahl gerade auch auf diese Standardisierung zurückführen. Als Fachmarkt weist der Betrieb eine sehr hohe Sortimentsbreite auf, gleichwohl fehlt ihm i.d.R. die Spe-</p> | <p>bauungsplan Nr. 428.</p> <p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> <p>Die Bedenken werden von der Stadt Bremerhaven nicht geteilt.</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung |
|-----|------------------------------|--|---|---|
| | | <p>ausgearbeitet wurde, hat grobe Mängel was die Betrachtung des Mitbewerbs anbetrifft.</p> <p>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,</p> | <p>zialisierung, wie sie bei vielen traditionellen Holz-, Eisenwaren-, Baustoff-, Garten-, Farben- und Tapeten-, Teppichboden-, Elektro-/Lampen- Fachmärkten und -Fachbetrieben anzutreffen waren – und teilweise auch noch sind. Damit sind Bau- und Gartenmärkte einerseits nicht direkt mit den genannten Fachgeschäften oder Fachmärkten vergleichbar, andererseits sind deren Sortimente auch nicht in größerem Umfang austauschbar oder reduzierbar. Eine Verträglichkeitsprüfung hat damit die Gesamtauswirkungen auf die lokale Angebotsstruktur zu untersuchen und dabei die Schwerpunktsortimente zu berücksichtigen. Es ist bei der Schaffung neuen Baurechts infolge eines Ansiedlungsbegehrens dabei nicht auf die Wirkung auf Einzelbetriebe abzustellen, sondern nur auf die Sicherstellung der städtebaulich funktionstüchtigen Gesamtstruktur. Wenn diese in ihrer Versorgungsaufgabe nicht nachhaltig negativ beeinträchtigt wird, ist es im Marktwirtschaftlichen System Aufgabe der Einzelbetriebe, sich auf eine veränderte Wettbewerbssituation einzustellen. Insofern ist es nicht entscheidungserheblich, wenn ein Verträglichkeitsgutachten nicht auf die Auswirkungen für Einzelbetriebe hinweist. Damit weist das Gutachten auch keine „grobe Mängel“ auf.</p> <p>Es wird die Art der Zonierung innerhalb der Ansiedlungskommune bemängelt. Die Aufgliederung des prospektiven Einzugsgebiets in Zonen stellt eine Orientierungshilfe dar, sie bestimmt nicht letztendlich die Entscheidung über das</p> | <p>Die Bedenken werden von der Stadt Bremerhaven nicht geteilt.</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung |
|-----|------------------------------|---|---|---|
| | | <p>obwohl sie höher zu bewerten sind als ein Garten-center 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>Vorhandensein von Ansiedlungsspielräumen oder Umsatzumverteilung innerhalb der Ansiedlungsgemeinde.</p> <p>Es wird die Erreichbarkeit (aus dem Stadtteil und/oder über Hauptverkehrsstraßen) thematisiert. Ein Betrieb der vorgesehenen Art und Größe hat nicht primär Versorgungsfunktion für einen Stadtteil, sondern dient der Attraktivierung der Gesamtstadt als Oberzentrum im oberzentralen Verflechtungsraum. In soweit besteht hier auch eine Funktionsteilung mit kleinflächigen Fachbetrieben und -märkten in den verschiedenen Stadtteilen. Die Erreichbarkeit ist somit nicht vorrangig unter lokalen und kleinräumigen Gesichtspunkten sicherzustellen, sondern zur Vermeidung unerwünschten Suchverkehrs unter Beachtung des gesamten prospektiven Einzugsgebiets über leistungsfähige Hauptverkehrsachsen zu gewährleisten.</p> <p>Es sollte ein neuer Baumarkt im Gesamtkontext des Stadtgebietes gesehen werden. In soweit sollten die Erkenntnisse des „allgemeinen Einzelhandelsgutachtens“ (hier dürfte das in Arbeit befindliche Einzelhandelsentwicklungskonzept gemeint sein) berücksichtigt werden.</p> <p>Der Notwendigkeit einer Gesamtbetrachtung ist zuzustimmen, dies wurde oben auch betont und ist - wie dargelegt - gewährleistet.</p> <p>Da das Einzelhandelsentwicklungskonzept bereits seit einigen Monaten in Arbeit ist und nach umfang-</p> | <p>Die Bedenken werden von der Stadt Bremerhaven nicht geteilt.</p> <p>Die Bedenken werden von der Stadt Bremerhaven nicht geteilt.</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschluss- vorschlag der Verwaltung |
|-----|---------------------------------|---|---|---|
| | | <p>Aus dem Konzept sollte der Backshop und auch das Fahrradsortiment gestrichen werden, 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. Wirtschaftspolitisch kann man den Baumarkt nicht</p> | <p>reicher 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 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.</p> <p>Die durch das Ansiedlungsvorhaben möglichen Umsatzumverteilungen werden problematisiert. Umsatzumverteilungen in einem Marktraum sind nicht grundsätzlich verwerflich und unzulässig, sondern wesentlicher Bestandteil des freien Wettbewerbs in einem marktwirtschaftlichen System. Deshalb ist auch nicht entscheidungsrelevant, ob ein Ansiedlungsvorhaben Umsatzumverteilungen bewirken wird, sondern nur wie hoch diese prospektiv ausfallen. Das Gutachten weist schlüssig nach, dass die Umsatzumverteilungen nicht zu einer Schädigung der sortiments- und betriebstypenrelevanten Angebotsstruktur führen werden.</p> | <p>Die Bedenken werden von der Stadt Bremerhaven nicht geteilt.</p> <p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung |
|-----|------------------------------|---|--|---|
| | | <p>als Impulsgeber für den Stadtteil bezeichnen. Stattdessen muss man die Schließung von bestehenden Fachmärkten befürchten. In jedem Fall könnten bei Mitbewerbern Vollzeit Arbeitsplätze zur Disposition stehen.</p> <p>Es würde mich freuen, wenn meine Anregungen bei den Planungen Berücksichtigung finden.</p> | | |
| 16. | | <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 sonstigen ausgelegten Unterlagen ist nicht erkennbar, dass</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 Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung |
|-----|------------------------------|--|---|---|
| | | <p>die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für diesen großflächigen Einzelhandel für die geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung in der Seestadt Bremerhaven erforderlich ist.</p> <p>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 Vorhabensbetreibers 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>Ahlers & Vogel (nachfolgend A&V) verweisen auf einen Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts, nach dem sich eine Gemeinde (hier Bremerhaven) nur dann „auch an den Wünschen des künftigen Vorhabensbetreibers orientieren“ darf, wenn sogleich städtebauliche Belange und Zielsetzungen verfolgt werden.</p> <p>Genau dies wird mit dem Vorhaben u.a. beabsichtigt. Die Angebotsstruktur der Gesamtstadt ist in etlichen Stadträumen und ebenso in etlichen Angebotssegmenten derzeit dysfunktional.</p> <p>Ursache ist hierfür nicht zuletzt die überkommene – historisch bedingte – Stadtstruktur sowie die mangelhafte laufende Anpassung an Markterfordernisse im sehr dynamischen Markt des Einzelhandels. Um dieser bisher teilweise sehr negativen Entwicklung zu begegnen, bemüht sich die Stadt seit langem um markante Projekte zur Neuaufstellung der Stadt und zur Absicherung und Stärkung des Oberzentrums im oberzentralen Verflechtungsraum. Neben stadtgestalterischen Maßnahmen und tourismuswirksamen Projekten sind in soweit auch überlokal wirksame Einzelhandelseinrichtungen etabliert worden. Aktuelle Untersuchungen machen deutlich, dass dieser Anpassungsprozeß noch nicht abgeschlossen ist</p> | <p>Die Bedenken werden von der Stadt Bremerhaven nicht geteilt.</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung |
|-----|------------------------------|---|---|---|
| | | <p>So ist auch bezeichnend, dass in der Bebauungsplanbegründung unter Ziffer 1. „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</p> | <p>und somit auch weitere standortstärkende Einzelhandelsprojekte wünschenswert sind.</p> <p>Das in Rede stehende Projekt dient diesem städtebaulichen Ziel in hohem Maße, es ist nicht primär auf die kleinräumliche Stärkung des innerstädtischen Zentrums Lehe ausgerichtet, sondern auf die Stärkung des oberzentralen Gesamtangebots der Seestadt Bremerhaven.</p> <p>A&V bemängelt das Nicht-Vorhandenseins einer gesamtstädtischen Sichtweise.</p> <p>Die Seestadt Bremerhaven verfügt seit 1999 über ein dezidiertes Einzelhandelsentwicklungskonzept, welches die innerstädtischen Angebotsstrukturen detailliert abbildet und auch die Stärken und Schwächen der Stadt bzw. des Einzelhandelsangebots aus der Sicht der Verbraucher aufzeigt. Nach Erstellung dieses Konzeptes wurde die Stadt regel-</p> | <p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> <p>Die Bedenken werden von der Stadt Bremerhaven nicht geteilt.</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung |
|-----|------------------------------|---|--|---|
| | | <p>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.</p> <p>Bereits mit Satzung vom 11. Juni 2009 wurde in unmittelbarer Nähe des vorhabenbezogenen 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</p> | <p>mäßig durch verschiedene Fachgutachter betreut und in soweit auch laufend über strukturelle Veränderungen und Handlungsbedarfe informiert. Derzeit wird das vorhandene Einzelhandelsentwicklungskonzept aktualisiert; die Arbeiten sind bereits so weit vorangeschritten, dass aus den bisherigen Erkenntnissen entsprechender Handlungsbedarf ersichtlich wird.</p> <p>Die Größe des geplanten Fachmarktes wird von A&V im Zusammenhang mit gesamtstädtischen Planungserfordernissen problematisiert. Über die Berücksichtigung der gesamtstädtischen Einzelhandelsstruktur bei der Aufstellung des B-Planes wurde oben bereits hingewiesen. Die Größe des Marktes selbst stellt kein besonders zu würdigendes Kriterium dar, da diese für einen Betrieb dieser Art (Bau- und Garten-Fachmarkt) in Deutschland gängig und in allen größeren Kommunen – insbesondere in Oberzentren – anzutreffen ist. Die Verträglichkeits-Prüfkriterien für „großflächigen Einzelhandel“ (auch in der beabsichtigten Größe) sind in einem aktuellen Gutachten in vollem Umfang beachtet worden.</p> | <p>Die Bedenken werden von der Stadt Bremerhaven nicht geteilt.</p> <p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung |
|-----|------------------------------|---|---|---|
| | | <p>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 den Erhebungsergebnis ist die Abgabe einer substantivierten Stellungnahme erheblich eingeschränkt bzw. nicht im verfahrensrechtlichen Umfang möglich.</p> | <p>A&V können keine Gründe erkennen, warum am vorgesehenen Standort ein Bau- und Gartenfachmarkt förderlich sein soll.</p> <p>Ob der Standort für die Errichtung eines Fachmarktes der vorgesehenen Art und Größe förderlich ist, muss unter zwei sehr unterschiedlichen Gesichtspunkten bewertet werden. Einerseits kann ein solcher Markt unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten nur an einem Standort errichtet werden, an dem das Projekt Aussicht auf ökonomischen Erfolg hat. Hierfür ist aufgrund der Größe und damit verbunden der überlokalen Reichweite des Einzugsgebietes eine leistungsfähige verkehrliche Anbindung unerlässlich. Andererseits ist zugleich ein hohes Maß an städtebaulicher Integration sicherzustellen. In fast allen Kommunen stehen derzeit i.d.R. nur wenige geeignete Standorte zur Verfügung, die den ökonomischen Erfordernissen ebenso gerecht werden, wie den stadtplanerischen Zielen. Hierzu zählen fraglos auch die Bemühungen eines Oberzentrums, seine Leistungsfähigkeit im oberzentralen Verflechtungsraum zu stärken. Sollen beide Gesichtspunkte (ökonomischer Erfolg und städtebauliche Strukturverbesserung) gleichermaßen berücksichtigt werden, so ist für Bremerhaven derzeit kein alternativer in absehbarer Zeit zur Verfügung stehender Standort</p> | <p>Die Bedenken werden von der Stadt Bremerhaven nicht geteilt.</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung |
|-----|------------------------------|---|---|---|
| | | <p>Hier ist zu 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</p> | <p>erkennbar.</p> <p>Es wird „die unterbliebene Darlegung des bisherigen Erkenntnisstandes“ im Zusammenhang mit der Erstellung des städtischen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes bemängelt.</p> <p>Die Erarbeitung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Seestadt Bremerhaven wird durch fachkundige Teilnehmer an einem mehrmonatigen Workshop-Verfahren begleitet. Über Zwischenergebnisse wurde durch die Gutachter laufend berichtet, Zwischenstände wurden den Teilnehmern in schriftlicher Form als Gutachten zum jeweiligen Berichtstermin ausgehändigt. Die zuständige Genehmigungsbehörde hat an allen Workshopsitzungen teilgenommen. Das Gutachten ist inhaltlich so weit fortgeschritten, dass die genannte Behörde Abwägungen und Entscheidungen auf sicherer Datentlage treffen konnte.</p> <p>A&V problematisieren die Wettbewerbssituation im Baumarktsegment.</p> <p>In der Tat besteht eine starke Wettbewerbssituation innerhalb dieses Sortimentssegments und auch unter den entsprechenden Betreibern. Dieser Sachverhalt ist aber grundsätzlich in einem marktwirtschaftlichen System immanent. Ungehinderter und uneingeschränkter Wettbewerb ist ausdrücklicher Bestandteil des Deutschen und Europäischen Wettbewerbsrechts. In soweit steht zusätzlicher Wettbewerb einer Neuansiedlung im Grundsatz nicht ent-</p> | <p>Die Bedenken werden von der Stadt Bremerhaven nicht geteilt.</p> <p>Die Bedenken werden von der Stadt Bremerhaven nicht geteilt.</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung |
|-----|------------------------------|---|--|---|
| | | <p>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> • <i>...“</i> <p>ist völlig unzureichend.</p> <p>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 abgeschlossen und bieten vielfach auch brachenfremde Produkte wie Möbel oder Haushaltsgeräte an. Damit sollen sich Baumärkte zu Universalanbietern entwickelt haben.“</i> (Ebenda)</p> | <p>gegen. Möglicherweise übersieht A&V die Tatsache, dass in Bremerhaven bereits seit längerem das Angebot in diesem Sortimentssegment als instabil angesehen werden darf – und das nicht als Folge des hier in Rede stehenden Vorhabens. Sollte sich die derzeitige Anzahl von Anbietern im Baumarktsektor verringern, so ist aus städtebaulicher Sicht und unter dem Versorgungsgesichtspunkt eher für eine weiterhin leistungsfähige Angebotsdichte Sorge zu tragen. Dies umso mehr, als möglicherweise innerhalb eines Betreibermodells lediglich ein Tausch zwischen weniger gutem und besserem Standort stattfindet.</p> <p>Es wird die Breite und Tiefe der Sortimente von Fachmärkten problematisiert. In der Tat ist zu beobachten gewesen, dass bestimmte großflächige Fachmärkte eine deutliche Sortimentsausweitung vorgenommen und damit eine erhebliche Fachkompetenz erworben haben. Dies ist aber ein bereits seit Jahrzehnten beobachteter Prozess; er hat im Verlaufe der Jahre zu einer neuen Betriebstypologie geführt und ist handelsgeschichtlich vergleichbar mit den Veränderungen, die die Entwicklung von (sehr viel großflächigeren !) Waren- und Kaufhäusern bewirkt haben. Die heute vielfach verwendete Unterscheidung von „Kern-,“ und „Neben-,“ sowie „Randsortimenten“ ist äußerst problematisch, da ein Einrichtungshaus heute eben kein Möbelhaus mehr darstellt und ein Baumarkt</p> | <p>Die Bedenken werden von der Stadt Bremerhaven nicht geteilt.</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung |
|-----|------------------------------|--|---|---|
| | | <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.</p> <p>Damit geht auch die weitere Festsetzung, die das Randsortiment auf einen Verkaufsflächenanteil 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</p> | <p>auch keinen Baustoffhändler oder Eisen-/Elektro-/Sanitär-/Farben-Markt. (Ebenso ist ein Warenhaus kein Textil-/Haushalts-/Elektro-Fachgeschäft.) Gleichwohl ist es noch rechtliche – und auch gutachterliche – Praxis, eine solche problematische Unterscheidung vorzunehmen. Sie wird daher auch bei der Ermittlung von Umsatzumverlagerungen und „Verträglichkeiten“ berücksichtigt; es werden in soweit Differenzierungen nach den relevanten Hauptwarengruppen vorgenommen.</p> <p>Der Hinweis auf den Baumarktsbetreiber OBI geht im hier vom Verfasser erwähnten Zusammenhang in soweit ins Leere, als OBI keinesfalls ein Alleinstellungsmerkmal und betriebstypologisch auch keine Sonderstellung aufweist. Die „Big Player“ wie Hornbach, Bauhaus, Bahr/Praktiker sind so umfänglich vergleichbar, dass in Bremerhaven auch nach Errichtung des Vorhabens eine gesunde (und marktwirtschaftlich erwünschte!) Wettbewerbssituation erhalten bleibt.</p> <p>A&V bemängelt unklare textliche Festsetzungen. Die Schwierigkeit der klaren Abgrenzung von erlaubten und unerlaubten Sortimenten besteht und ist allgemein bekannt. Eine grobe Definition von Erlaubtem mag wohl durchaus sinnvoll sein, eine feingliederte Definition widerspricht bei konsequenter Anwendung aber jeder ökonomischen Praxis. Selbstverständlich muss ein Einzelhandelsbetrieb in der Lage sein, seine Sortimentsstruktur auch an Marktgegebenheiten anzupassen und der Nachfra-</p> | <p>Die Bedenken werden von der Stadt Bremerhaven nicht geteilt.</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschluss- vorschlag der Verwaltung |
|-----|---------------------------------|---|---|---|
| | | <p>machen, die Einhaltung der Sortimentsbeschränkung bauaufsichtlich durchzusetzen.</p> <p>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</p> | <p>geentwicklung zu folgen. Eine trennscharfe Sortimentsbeschreibung ist daher weder möglich noch sinnvoll. Eine Kontrolle (eher gröberer Art) erfolgt dagegen laufend durch Konkurrenzgänge der Wettbewerber wie auch durch Beobachtungen von Industrie- und Handelskammern und/oder der Einzelhandelsverbände.</p> <p>A&V reklamiert eine positive Sortimentsliste für textliche Festsetzungen. Solche Festsetzungen bestehen einerseits nicht in allen Bundesländern und sie differieren andererseits dort, wo sie bestehen ganz erheblich. Untersuchungen zu diesem Thema haben nachgewiesen, dass Bundesländer mit restriktiven Einzelhandelserlassen und detaillierter Sortimentsliste keinesfalls gesündere Einzelhandelsstrukturen aufweisen. Sie stellen eher ein Hindernis für markt- und standortgerechte – sowie verbraucherfreundliche – Angebotsstrukturen dar.</p> | <p>Die Bedenken werden von der Stadt Bremerhaven nicht geteilt.</p> <p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschluss- vorschlag der Verwaltung |
|-----|---------------------------------|---|---|---|
| | | <p>Märkte übliche - orangene Fassadengestaltung und durch die - ebenfalls übliche - Vielzahl von 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.</p> <p>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>Die Beeinträchtigung des Ortsbildes wird durch das Vorhaben befürchtet.</p> <p>Diese Einlassung macht deutlich, wie widersprüchlich nicht nur Interessenlagen sein können, sondern auch Argumentationsstränge. Wenn marktgängige Betriebstypen nicht mehr auf der „grünen Wiese“ angesiedelt werden sollen, sondern in städtebaulich integrierter Lage, dann wirken sie sich selbstverständlich stärker auf das engräumige Stadtbild aus, als an peripheren Lagen. Es ist damit für einen erfolgreichen und weit verbreiteten Betriebstyp (der nicht ernsthaft in toto zur Disposition gestellt werden kann) immer ein Kompromiss zu finden, der</p> | <p>Die Bedenken werden von der Stadt Bremerhaven nicht geteilt.</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | 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>Nach der Bebauungsplanbegründung sollen keine</p> | <p>ökonomische und städtebauliche Gesichtspunkte gleichermaßen berücksichtigt. Genau die geschieht bei dem vorliegenden Projekt.</p> <p>A&V weist auf fehlenden „weiteren Bedarf“ an Bau-</p> | <p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> <p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> <p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> <p>Die Bedenken werden von der</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung |
|-----|------------------------------|--|--|---|
| | | <p>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.</p> <p>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 Verkaufsflä-</p> | <p>und Gartenmärkten hin und hält die Versorgung der Bevölkerung mit Artikeln dieses Sortimentssegments für gesichert. Zugleich wird ein internationaler Vergleich herangezogen.</p> <p>Der internationale Vergleich ist sowohl baurechtlich irrelevant, als auch im Hinblick auf Verbraucherneigungen irreführend. Im internationalen Vergleich bestehen in Mitteleuropa ganz erhebliche Strukturunterschiede für die es keinesfalls einen Nivellierungsbedarf gibt. (Schließlich wird ja auch nicht kritisch angemerkt, dass das Preisniveau bei vergleichbarem Warenkorb in Großbritannien etwa ein Drittel über dem deutschen Preisniveau liegt.)</p> <p>Des Weiteren ist daran zu erinnern, dass es im deutschen wettbewerbsorientierten Marktsystem sowie im deutschen Baurecht keine Bestimmungen für oder gegen „Ansiedlungsbedarf“ oder „Angebotssättigung“ gibt. Ob sich zusätzliche Anbieter am Markt etablieren ist – unter Beachtung der rechtlichen Rahmenbedingungen - ausschließlich eine Frage unternehmerischer Entscheidungen. Wie verweisen diesbezüglich auf die Ausführungen in den Erwidern auf die Stellungnahmen der IHK Bremerhaven, Holz-Ehlers, Zimbalski und Becken.</p> <p>Die nicht vollständige Darstellung der Angebotsbetriebe innerhalb des prospektiven Einzugsgebietes des Vorhabens wird bemängelt.</p> <p>Einerseits sind die raumordnerisch mit unterschiedlichen Funktionen versehenen Gemeinden Bremerhaven und z.B. Langen nicht gleich zu behandeln,</p> | <p>Stadt Bremerhaven nicht geteilt.</p> <p>Die Bedenken werden von der Stadt Bremerhaven nicht geteilt.</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung |
|-----|------------------------------|---|--|--|
| | | <p>chenermittlung basieren, können die weiteren gutachterlichen Berechnungen 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.</p> | <p>andererseits ist für die Ermittlung von Umsatzumverlagerungen das Kaufkraftvolumen innerhalb des prospektiven Einzugsgebietes sowie das Umsatzvolumen des innerörtlichen Wettbewerbs zugrunde zu legen. Es besteht in soweit auch keine fehlerhafte Ermittlung von Verkaufsflächen. Wäre der Wettbewerb in zu geringem Umfang berücksichtigt worden, dann wäre die Folge im Übrigen, dass sich die Umsatzumverlagerung auf mehr Betriebe erstrecken würde und die Betroffenheit der einzelnen Betriebe damit sinken würde – sich das Vorhaben folgerichtig rechnerisch als verträglicher darstellen würde. Ergänzend – und der Vollständigkeit halber – sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Auswirkungen auf die Gemeinden außerhalb Bremerhavens getrennt ermittelt und in Abschnitt 5.3.2 des Verträglichkeitsgutachtens dargestellt wurden. Aufgrund der zentralen Lage innerhalb der Seestadt wird die Umsatzherkunft aus dem oberzentralen Einzugsgebiet vergleichsweise gering sein. Die prospektiven Umsatzumverlagerungen werden im Umland rd. 3 % betragen. Diese Größe gilt zweifelsfrei als unbedenklich, so dass von einer Beeinträchtigung der Umlandgemeinden nicht die Rede sein kann. Wenn einzelne Betriebe stärker betroffen sein sollten, wäre dies entscheidungsunerheblich, da weder das Baurecht noch landesplanerische/raumordnerische Bestimmungen den Individualschutz vorsehen. Zu schützen sind ausschließlich städtebauliche bzw. raumordnerisch relevante Versorgungsstrukturen.</p> | |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschluss- vorschlag der Verwaltung |
|-----|---------------------------------|---|---|---|
| | | <p>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 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>Es wird unterstellt, dass das Vorhaben „zu einem reinen Verdrängungswettbewerb im Bereich des Einzelhandels führen“ werde.</p> <p>Zunächst ist diese Aussage schon deshalb fehlerhaft, da sich die Ausweitung des Angebots in einem Sortimentssegment nicht im Bereich „des Einzelhandels“ auswirken kann. Zum Weiteren bedeutet jeder Marktzugang für die bestehenden Betriebe einen erhöhten Grad an Wettbewerb. Dies trifft auch für jede überdurchschnittliche Umsatzausweitung eines bestehenden Betriebes zu und ist damit marktüblich und systemimmanent.</p> <p>Schließlich übersieht A&V die tatsächliche Leistungsfähigkeit der Wettbewerber im relevanten Segment und erkennt, dass zu erwartende Entwicklungen tendenziell eine Angebotsausweitung in diesem Segment zur Stärkung der oberzentralen Ausstrahlung der Seestadt Bremerhaven und damit zur strukturellen Verbesserung der Gesamtstadt erforderlich macht.</p> | <p>Die Bedenken werden von der Stadt Bremerhaven nicht geteilt.</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung |
|-----|------------------------------|--|---|--|
| 17. | | <p>Nachstehende Stellungnahme ist in drei Themenabschnitte unterteilt: Zum einem bezugnehmend 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 vorhanden Sozioökonomischen 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 negativem Trend unterlegen sind. Von den Autoren des Gutachtens wird prognostiziert, dass sich die Einwohnerzahl nicht entsprechend der langfristigen durchschnittlichen Verlustraten entwickeln wird, sondern sich eher auf einem niedrigere Niveau entwickeln bzw. sich konstatieren wird, entsprechend der letztjährigen Verlustraten. Diese Annahme kann nicht als qualifiziert an-</p> | <p>Es wird die im Gutachten dargestellte Einwohnerentwicklung angezweifelt; in soweit soll eine geringere Bevölkerungszahl für weitere Berechnungen im Gutachten zugrunde gelegt werden. Die bisherige Bevölkerungsentwicklung in Bremerhaven lässt deutlich erkennen, dass abnehmende Verlustraten zu verzeichnen sind. Damit hat sich der Bevölkerungsschwund verlangsamt. Eine Zugrundelegung durchschnittlicher Verlustraten aus einem längeren Betrachtungszeitraum wäre nicht nur methodisch unrichtig, sondern es würde auch die de-facto-Entwicklung nicht abbilden. Im Gutachten sind deshalb durchaus weitere Einwohnerverluste berücksichtigt worden, dies aber entlang des tatsächlichen Trends und unter Verwendung seriöser Quellen, die sich mit der Beobachtung und Hochrech-</p> | <p>Die bisherige Bevölkerungsentwicklung in Bremerhaven lässt deutlich erkennen, dass abnehmende Verlustraten zu verzeichnen sind. Damit hat sich der Bevölkerungsschwund verlangsamt.</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung |
|-----|------------------------------|--|--|---|
| | | <p>gesehen 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 Einwohnerchwund 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 warenwirtschaftlichen 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</p> | <p>nung der Bevölkerungsentwicklung in deutschen Kommunen befassen.</p> <p>Es wird aufgeführt, dass Bremerhaven eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt niedrige Kaufkraftkennziffer aufweist und daraus keine zusätzlichen Konsummöglichkeiten für das Bau- und Gartenmarktsegment geschaffen werden könne. Für alle relevanten Berechnungen im Gutachten wurde die aktuelle (niedrige) Kaufkraftkennziffer zugrunde gelegt. Diese ist maßgeblich für das Gesamt-Kaufkraftvolumen. Innerhalb dieses Volumens verhält sich die Konsumentennachfrage aber nicht linear. Für bestimmte Warengruppen wird in soweit tendenziell mehr ausgegeben, für andere Warengruppen dagegen weniger. Der allgemeine Konsumentrend zeigt, dass die Verbrauchsausgaben (nur diese sind für eine sektorale Betrachtung relevant) für den</p> | <p>Die in diesem Zusammenhang zitierte Kaufkraftkennziffer lässt erkennen, dass seitens des Verfassers der Stellungnahme fälschlicherweise nicht zwischen allgemeiner Kaufkraftkennziffer und den hier relevanten Verbrauchsausgaben unterschieden wurde. Letztere bestimmen das tatsächliche Ausgabevolumen (und damit das potenzielle Umsatzvolumen) für ein Sortimentssegment.</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschluss- vorschlag der Verwaltung |
|-----|---------------------------------|--|---|---|
| | | <p>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 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.</p> | <p>Sektor Bau- und Gartenmarkt steigend sind. Daraus kann tendenziell auch ein steigendes Nachfragevolumen für Anbieter in diesem Sortimentssegment abgeleitet werden.</p> <p>Dass auch branchenfremde Anbieter saisonweise Artikel des Bau- und Gartenmarktsegments anbieten ist für die Verträglichkeitsermittlung unerheblich. Einerseits wird ein neuer Mitbewerber Kaufkraft in dem relevanten Sortimentssegment binden, was aber hinsichtlich der hier erwähnten Discountmärkte keine strukturelevanten Verdrängungseffekte hätte (Lebensmitteldiscountmärkte müssen nicht vor Umsatzbindung durch Bau-/Gartenmärkte geschützt werden). Die in diesem Zusammenhang zitierte Kaufkraftkennziffer lässt erkennen, dass seitens des Verfassers der Stellungnahme fälschlicherweise nicht zwischen allgemeiner Kaufkraftkennziffer und den hier relevanten Verbrauchsausgaben unterschieden wurde. Letztere bestimmen das tatsächliche Ausgabevolumen (und damit das potenzielle Umsatzvolumen) für ein Sortimentssegment.</p> <p>Es wird bemängelt, dass in der kartografischen Darstellung im Gutachten nicht alle sortimentsrelevanten Anbieter enthalten sind.</p> <p>Die kartografische Darstellung ist im Bericht ein Hilfsmittel zur Veranschaulichung der räumlichen Lage leistungsfähiger Anbieter innerhalb des Oberzentrums. Eine vollständige darstellerische Erfassung ist für diesen Überblick nicht erforderlich. In die Berechnungen des Gutachtens sind allerdings</p> | <p>Eine vollständige darstellerische Erfassung ist für diesen Überblick nicht erforderlich. In die Berechnungen des Gutachtens sind allerdings alle relevanten Anbieter eingeflossen.</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung |
|-----|------------------------------|---|--|---|
| | | <p>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.</p> | <p>alle relevanten Anbieter eingeflossen.</p> <p>Des Weiteren wird bemängelt, dass die Stadt Langen nicht hinreichend berücksichtigt wurde. Die unterschiedliche landesplanerische und raumordnerische Situation der beiden Kommunen Langen und Bremerhaven wird vom Verfasser offenbar nicht erkannt. Während Bremerhaven als Oberzentrum ausgewiesen ist, hat Langen den Status eines Grundzentrums und selbst im aktuellen Entwurf des RROP für den Landkreis wird Langen eine mittelzentrale Teilfunktion nur für die Bereiche „Verwaltung, Justiz und Gesundheitswesen“ zugewiesen. Bremerhaven ist landesplanerisch und raumordnerisch die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen. Damit hat die Stadt nicht nur Versorgungsfunktion für die Stadt selbst, sondern auch für den oberzentralen Verflechtungsraum. Daraus folgt, dass in der Stadt alle Betriebstypen und betrieblichen Größenordnungen vorzuhalten sind, die diese oberzentrale Funktion sicherstellen. In soweit sind bei der Beurteilung einzelner Vorhaben nicht nur kleinräumige Betrachtungen auf Stadtteilebene anzustellen, sondern es sind auch regionale und überregionale Gesichtspunkte zu beachten. Für ein Oberzentrum bedeutet dies, dass Anziehungskraft und Attraktivität des Oberzentrums innerhalb des oberzentralen Verflechtungsraumes sicherzustellen ist. Daraus wiederum folgt, dass Verträglichkeitsuntersuchungen für großflächige Betriebe der hier in Rede stehenden Art unter Berücksichtigung der gesamten</p> | <p>Das Vorhaben weist innerhalb dieses Raumes keine raumordnerisch/landesplanerischen und/oder städtebaulichen Unverträglichkeiten auf. Auswirkungen in dem zu erwartenden Umfang bei Einzelbetrieben sind dabei nicht entscheidungsmaßgeblich.</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung |
|-----|------------------------------|---|---|---|
| | | <p>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 nun an exponierter Stelle in nur relativ geringer Entfernung zum alten Standort (mit dem entsprechend gleichem Einzugsgebiet) der Obi Fachmarkt errichtet werden soll.</p> <p>Da für das Ansiedlungsvorhaben umfangreiche Umgestaltungsarbeiten eines Jahrzehnte lang bestehenden Park und Festplatzes durchgeführt werden müssen, wird dieses Vorhaben noch viel weniger nachvollziehbar. Vergleiche</p> | <p>Kommune und des gesamten prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens durchzuführen sind. Das Vorhaben wird innerhalb dieses Raumes keine raumordnerisch/landesplanerischen und/oder städtebaulichen Unverträglichkeiten aufweisen. Auswirkungen in dem zu erwartenden Umfang bei Einzelbetrieben sind dabei nicht entscheidungsmaßgeblich.</p> <p>Aus mangelhaftem ökonomischen Erfolg eines OBI-Marktes in Langen wird rückgeschlossen, dass auch an anderer Stelle ein OBI-Markt erfolglos bleiben muss.</p> <p>Diese Einlassung ist unter zwei Gesichtspunkten nicht relevant. Einerseits stellt der konkrete Standort eines Anbieters sehr wohl ein Kriterium für den ökonomischen Erfolg dar – ebenso wie die individuelle unternehmerische Herangehensweise an die Betriebsführung. Sollte andererseits ein OBI-Markt an anderer Stelle (mangels Erfolg an bisherigem Standort) ebenfalls nicht erfolgreich zu führen sein (was alleinig die unternehmerische Entscheidung eines künftigen Betreibers ist) so wäre das Vorhaben tendenziell für Wettbewerbsbetriebe keine Gefahr und somit a priori „verträglich“ im baurechtlichen Sinne.</p> <p>Es werden bisherige Nutzungen des vorgesehen Standortes aufgeführt, die dem Vorhaben entgegenstehen sollen.</p> <p>Für ein Verträglichkeitsgutachten nach den Kriterien von § 11,3 BauNVO und § 34,3 BauGB ist die bisherige</p> | <p>Die Bedenken werden von der Stadt Bremerhaven nicht geteilt.</p> <p>Die Bedenken werden von der Stadt Bremerhaven nicht geteilt.</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung |
|-----|------------------------------|---|---|---|
| | | <p>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 daraus ergebenden sortimentsspezifischen Umsatz ist nicht nachvollziehbar. Die Schätzsumme von rund 73,5 Millionen Euro für den sortimentsspezifischen 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 proKopf 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 vorhan-</p> | <p>rige Nutzung eines Grundstückes unerheblich. Der Verweis auf Bremen ist in sofern verwunderlich, da in Bremen sehr wohl auf der Bürgerweide zu Lasten des Freimarktes eine Bebauung zuerst in Form des Kongreßzentrums und später durch die Messehallen vorgenommen wurde.</p> <p>Es werden die im Gutachten aufgeführten Flächenproduktivitäten und die daraus zu erwartenden Umsätze in Frage gestellt.</p> <p>Die zugrunde gelegten Flächenproduktivitäten entsprechen OBI-typischen Werten unter Berücksichtigung der konkreten lokalen Marktsituation. Bevor OBI oder deren Partner einen Standort in Angriff nehmen – also vor Erstellung eines Verträglichkeitsgutachtens – werden in der Regel Markt- und Standortanalysen erstellt. Diese berücksichtigen lokale und regionale/überregionale Gegebenheiten. Dabei werden auch erreichbare Flächenleistungen und Umsatzerwartungen sehr kritisch ermittelt. Sollten diese unbefriedigend ausfallen, wird von einem Planvorhaben Abstand genommen. Der Verfasser der Stellungnahme kann in soweit davon</p> | <p>Die Bedenken werden von der Stadt Bremerhaven nicht geteilt.</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung |
|-----|------------------------------|--|---|---|
| | | <p>den 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 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</p> | <p>ausgehen, dass die im Gutachten verwendeten Daten mehrfach qualifiziert geprüft wurden und somit belastbar sind.</p> <p>Im übrigen verkennt der Verfasser auch hier wieder die raumordnerische Funktion des Oberzentrums Bremerhaven. Die prospektiven Umsätze des Vorhabens sind nicht auf die lokale Bevölkerung zu beziehen sondern selbstverständlich auf das tatsächliche prospektive Einzugsgebiet des Vorhabens. Damit ist das vom Verfasser angeführte Zahlenwerk obsolet. Des weiteren sei darauf hingewiesen, dass die im Gutachten verwendeten Verbrauchsausgaben deckungsgleich mit diversen seriösen Quellen sind (namhafte Institute, deren Daten auch von anderen qualifizierten Gutachterbüros verwendet werden). Unverständlich muss dagegen bleiben, wieso der Verfasser nicht erkennt, dass im Falle einer geringeren Flächenproduktivität - und damit geringerer prospektiver Projektumsätze - das Vorhaben dadurch entsprechend verträglicher würde.</p> <p>Die unvollständige Abbildung aller Anbieter mit auch im Bau-/Gartenmarkt anzutreffenden Sortimenten wird bemängelt. Hierzu wird auf die Erwiderung in Abschnitt 2 verwiesen. Eine vollständige kartografische Darstellung aller Anbieter ist für die Entscheidungsfindung unerheblich. Wichtig ist dagegen, dass eine vollständige Erhebung der relevanten Marktdaten erfolgt. Dies ist</p> | <p>Die Bedenken werden von der Stadt Bremerhaven nicht geteilt.</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung |
|-----|------------------------------|--|--|---|
| | | <p>vorhanden Fachmärkte/Markt-strukturen jedoch an anderer Stelle innerhalb des Gutachtens berücksichtigt werden, da diese signifikant von einem zusätzlichen Anbieter (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. Wie in Punkt 4. dieses Schreibens bereits erwähnt, ist das in Punkt 5.1 des Gutachtens ge-</p> | <p>aber geschehen, da die Gutachter zeitgleich auch an der Erstellung eines Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Seestadt Bremerhaven gearbeitet haben und in diesem Zusammenhang eine vollständige Erfassung der gesamten Angebotsstruktur Bremerhavens erfolgte. Die Erkenntnisse aus dieser Erhebung sind vollumfänglich in die Berechnungen und die Bewertung des Vorhabens eingeflossen.</p> <p>Es wird die Berücksichtigung einer Potenzialreserve problematisiert. Die für das Projekt relevante Potenzialreserve resultiert nicht allein aus der Gemeinde Langen, sondern aus dem gesamten projektrelevanten Einzugsgebiet. Sie wurde nicht bloß „geschätzt“, sondern resultiert aus den Erfahrungen, die von den Gutachtern im Zusammenhang mit anderen Gutachten innerhalb des Bremerhavener Großraumes gewonnen wurden. Dazu zählen auch Untersuchungen über die ökonomischen Potenziale aus dem regionalen Tourismus. Aus diesem zusätzlichen Nachfragepotenzial können freilich alle Anbieter Umsätze generieren, wobei dies in der Praxis je nach Sortimentsstruktur und Kundenansprache (Werbung, Attraktivität, Leistungsfähigkeit, etc.) betriebsindividuell sehr unterschiedlich</p> | <p>Die Bedenken werden von der Stadt Bremerhaven nicht geteilt.</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung |
|-----|------------------------------|---|---|---|
| | | <p>nannte 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.</p> <p>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>ist.</p> <p>In dieser Einlassung wird der Eindruck vermittelt, dass lokale Anbieter jeweils „ihren“ Raum als Einzugsgebiet haben. Dies ist in soweit richtig, als die Anbieter i.d.R. – je nach Größe und Marktauftritt – ihr Einzugsgebiet haben. Hierbei handelt es sich aber nicht um einen geschützten Raum. Alle Wettbewerber im Großraum Bremerhaven befinden sich innerhalb eines Marktraumes und generieren dort im Wettbewerb ihre Umsätze. In der Praxis verändern sich die individuellen Einzugsgebiete deshalb systembedingt in der Marktwirtschaft im Verlauf der Zeit in Abhängigkeit von der Leistungsfähigkeit und Attraktivität der einzelnen Wettbewerber.</p> <p>Die Höhe des Nachfragepotenzials und des Kundenpotenzials wird erneut problematisiert. Hierzu wird auf die Ausführungen in Abschnitt 3 verwiesen. Für die Verträglichkeitsuntersuchung ist die vollständige Erhebung der prospektiven Wettbewerber sowie das sortimentsrelevante Nachfragevolumen maßgeblich. Die räumlich Verteilung der verschiedenen Anbieter sowie die Umsatzherkunft innerhalb des Untersuchungsraumes ist nicht von Bedeutung. Auf die fehlerhafte Behandlung des Kundenpotenzials und des Ausgabevolumens durch den Verfasser wurde oben bereits hingewiesen.</p> | <p>Die Bedenken werden von der Stadt Bremerhaven nicht geteilt.</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | 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 örtlich sehr nah am Vorhabenstandort liegenden Bau- und Fachmärkte (Max Bahr und Bauhaus) haben wird. Es ist hierbei anzunehmen, dass die direkte</p> | <p>Es werden die Bedeutung gutachterlicher Erfahrung sowie „Erfahrungswerte“ in Gutachten in Frage gestellt.</p> <p>Es liegt in der Natur der Sache, dass Gutachter, die sich seit Jahrzehnten mit einem Fachthema (Einzelhandel, Wettbewerb, Marktstrukturen, Baurecht) beschäftigen - und dies ebenso lange im hier in Rede stehenden Marktsegment - über gewisse „Erfahrungen“ verfügen. Ebenso liegt es in der Natur der Sache, dass Gutachter gerade wegen dieser Erfahrungen sachverständig und als Fachgutachter tätig sind. Diese Erfahrungen fließen selbstverständlich in gutachterliche Bewertungen ein und sind letztendlich der Grund für umfangreiche Beratungstätigkeit im jeweiligen fachspezifischen Segment. Es dabei nicht erforderlich, Referenzprojekte, aus denen solche Erfahrungen im Analogie- oder Rückschlussverfahren gewonnen werden, im Gutachten aufzuführen. Im Falle eines rechtlichen Verfahrens werden von gutachterlicher Seite aber selbstverständlich Quellen und methodische Verfahren offengelegt.</p> <p>Ausgehend von der im Gutachten genannten Umverteilungsquote von 7% wird angeführt, dass die in der Nähe des Vorhabens gelegenen Wettbewerber nicht gewürdigt werden und dass Wechselwirkungen unter den Wettbewerbsbetrieben im Gutachten nicht beleuchtet werden.</p> <p>Dem Verfasser ist möglicherweise nicht bekannt, dass das Baurecht bzw. Bauplanungsrecht keinen</p> | <p>Die Bedenken werden von der Stadt Bremerhaven nicht geteilt.</p> <p>Die Bedenken werden von der Stadt Bremerhaven nicht geteilt.</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung |
|-----|------------------------------|--|--|--|
| | | <p>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 Anbindung 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).</p> <p>Zusammenfassend kann also gesagt werden,</p> | <p>Individualschutz von Einzelanbietern kennt. Die Auswirkungen eines Markteintritts auf die Wettbewerber ist ebenso entscheidungsunerheblich, wie die Auswirkungen eines neuen Geschäftsmodells bereits bestehender Betriebe (Ladenumbau, Werbung, ergänzender Service, etc.). Deshalb sind Wechselwirkungen zwischen vorhandenen und eventuell neu hinzukommenden Betrieben nicht zu prüfen und nicht einmal Abwägungsbestandteil, solange die Gesamtauswirkungen eines Markteintritts stadtstrukturell verträglich bleiben. Die baurechtlich/bauplanungsrechtliche Schutzfunktion erfasst ausschließlich die Funktionstüchtigkeit der Versorgungsfunktion. Hiermit sind also die Stadt bzw. städtebauliche Gesichtspunkte in der Stadt zu schützen. Die namentlich genannten Wettbewerbsbetriebe unterliegen damit weder einem individuellem Schutz, noch einem Gruppenschutz. Dass unter den genannten Betrieben auch Grenzanbieter sein können ist ebenso unerheblich. Wenn einzelne Betriebe aufgeben oder räumlich verlagert werden ist dadurch die Versorgungsfunktion nicht gefährdet. Bei Marktaustritt einzelner Anbieter ergibt sich sogar eine tendenziell erhöhte Verträglichkeit von Ansiedlungsvorhaben. Das Vorhaben gefährdet damit also nicht die (schützenswerte) Angebotsstruktur, sondern allenfalls (rechtlich nicht schützbar) Einzelbetriebe.</p> <p>Im übrigen sei darauf hingewiesen, dass eine Umverteilungswirkung von 7% als unkritisch einzustufen ist und noch Spielraum für weitere Flächenentwick-</p> | |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung |
|-----|------------------------------|--|---|---|
| | | <p>dass punktuelle Wechselwirkungen zwischen dem Ansiedlungsvorhaben und bestehenden Marktstrukturen (Märkten) nicht berücksichtigt werden (dies gilt für alle betrachteten Sortimentsbestandteile). 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 Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ausüben“ -> Nicht erfüllt, da die Bewegungs- und Freiflächen im Sinne eines Festplatzes sowie allgemeiner Nutzfläche für die Eis- und Stadthalle werden erheblich eingeschränkt.</p> | <p>lungen zulässt.</p> <p>Die in den Abschnitten 1 bis 7 aufgeführten Schlussfolgerungen des Verfassers sind fehlerhaft. Sie gehen z.T. von falschen Einschätzungen der landesplanerischen/raumordnerischen Situation im Raum Bremerhaven/Langen aus und sie missdeuten z.T. Zahlen und methodische Zusammenhänge. Darüber hinaus entbehren etliche Schlüsse auch der Logik, so dass die zusammenfassenden Schlussfolgerungen des Verfassers insgesamt nicht greifen Es werden für die Verträglichkeitsbeurteilung entscheidungsunerhebliche Sachverhalte aufgeführt und die relevanten Kriterien außer Acht gelassen. Damit greift auch die Beurteilung der Prüfkriterien unter a., b. und c. nicht:</p> <p>zu a.: Das Ansiedlungsvorhaben hat aufgrund der Betriebsform, der Größe und des vorgesehenen Sortiments nicht Ausgabe, zentrale Versorgungsbereiche zu versorgen, sondern die oberzentrale Leistungsfähigkeit der Gesamtstadt zu stärken. Ein Bau- und Gartenmarkt ist nicht wie ein Lebensmittelversorger zu behandeln, der durchaus maßgeblich zent-</p> | <p>Die Bedenken werden von der Stadt Bremerhaven nicht geteilt.</p> <p>Die Bedenken werden von der Stadt Bremerhaven nicht geteilt.</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung |
|-----|------------------------------|---|--|---|
| | | <p>b. Berücksichtigung der „Belange der Wirtschaft“ -> Nicht erfüllt, da wirtschaftliche Situation Bremerhavens Einwohner („Kaufkraft“) unterdurchschnittlich ist und damit die lokalen, bestehenden wirtschaftlichen Strukturen beeinflusst und nachhaltig geschwächt werden („Umverteilungswirkung“).</p> <p>c. Berücksichtigung der „mittelständischen Struktur“ -> im Gutachten werden in nicht unerheblichem Maße mittelständische Unternehmen im gleichen Marktsegment nicht genannt und bei der Betrachtung unberücksichtigt (siehe Punkt 2 dieses Schreibens).</p> <p>Zusammenfassend kann die Schlussfolgerung des Gutachtens als sachlich nicht richtig angesehen werden, da diese auf von den Autoren erarbeiteten</p> | <p>rale Versorgungsbereiche prägen kann (und in Ortsteil- oder Nahversorgungszentren auch soll). Die Belegung des Standortes mit einer gegenüber der bisherigen Nutzung veränderten Funktion hat keine Auswirkung auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereich im Sinne des hier relevanten Baurechts im Genehmigungsverfahren.</p> <p>zu b.: Zu den „Belangen der Wirtschaft“ zählen nicht nur die Interessen der am Standort vertretenen Wirtschaft, sondern ebenso die Belange von Betrieben, die in den lokalen Markt eindringen. Die örtliche und regionale Kaufkraft ist bei den Berechnungen und Bewertungen in vollem Umfang berücksichtigt worden. Eine Umverteilungswirkung durch Ansiedlungsbetriebe ist nicht grundsätzlich unzulässig, sie ist systemimmanenter Bestandteil der Marktwirtschaft. Neu Betriebe schwächen nicht grundsätzlich vorhandene Strukturen, sondern sie stärken sie i.d.R. Im vorliegenden Fall trifft das ebenso zu.</p> <p>zu c.: Die mittelständischen Strukturen werden durch das Vorhaben nicht im Grundsatz in Frage gestellt. Einzelne genannte – möglicherweise gefährdete - Wettbewerber sind – ebenso wie das Ansiedlungsvorhaben – der Kategorie der Konzernfilialisten zuzuordnen. Durch einen Austausch werden keine Strukturen gefährdet, sondern eher gestärkt. Durch die Streuung von kleinflächigen Anbietern des relevanten Sortiments innerhalb des gesamten projektrelevanten Einzugsgebietes werden wegen der</p> | <p>Die Bedenken werden von der Stadt Bremerhaven nicht geteilt.</p> <p>Die Bedenken werden von der Stadt Bremerhaven nicht geteilt.</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung |
|-----|------------------------------|--|--|--|
| | | <p>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 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>räumlichen Verteilung ebenfalls keine Strukturen zerstört.</p> <p>Die in den kartografischen Darstellungen nicht aufgeführten kleinflächigen Betriebe sind bei den Erhebungen und Berechnungen aufgrund der Gesamterhebung für das Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Seestadt Bremerhaven vollumfänglich erfasst.</p> <p>Die Bewertung des Verfassers geht damit von unzutreffenden Voraussetzungen und Fehleinschätzungen der rechtliche und faktischen Situation aus. Somit ist auch die Schlussfolgerung insgesamt fehlerbehaftet und un schlüssig.</p> | <p>Eine Abwägung erfolgt im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 428.</p> <p>Eine Abwägung erfolgt im Zuge</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschluss- vorschlag 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 gründungstechnisch erforderlichen Maßnahmen ist daher nicht vollständig. Hieraus resultiert eine erhebliche Auswirkung auf das Ansiedlungsvorhaben, da der geplante Bebauungsplatz mit einer hohen Wahrscheinlichkeit nicht für eine derartige Bebauung genutzt werden kann. Da lediglich nicht abschließende Untersuchungen bezüglich der gründungstechnisch erforderlichen Maßnahmen bzw. der allgemeinen Bodenbeschaffenheit durchgeführt worden sind, ist die grundsätzliche Eignung des Geländes für das Ansiedlungsvorhabens 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</p> | | des Bebauungsplanes Nr. 428. |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschluss- vorschlag der Verwaltung |
|-----|---------------------------------|---|--|---|
| | | <p>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 grundsätzliche 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: „Als Anbieter alternativer Energien ist</p> | | <p>Eine Abwägung erfolgt im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 428.</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschluss- vorschlag der Verwaltung |
|-----|---------------------------------|--|--|---|
| | | <p>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 (...).“ „Die BEG ist bemüht, das Fernwärmenetz in Bremerhaven weiter auszubauen und wird darin vom Umweltschutzamt unterstützt, welches die Ausweisung von Fernwärme-Vorrang-gebieten 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 Fernwärmeversorgung 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</p> | | <p>Eine Abwägung erfolgt im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 428.</p> |

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB

| Nr. | BürgerInnen Schreiben vom... | Anregungen und Hinweise | Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen | Abwägungs- und Beschluss- vorschlag der Verwaltung |
|-----|---------------------------------|--|--|---|
| | | <p>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 Fernwärmeverrangengebieten bei aktuellen Bauleitplanungen nicht berücksichtigt werden, was gegen die Berücksichtigung von Ressourcen und Umweltschützenden Maßnahmen spricht.</p> | | <p>Eine Abwägung erfolgt im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 428.</p> |