

Anlage Nr. 2

Abwägungstechnische Bearbeitung der eingegangenen
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung
der Behörden und Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
zur

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

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

Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange, Schreiben vom...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
1.	BIS Bremerhaven Am Alten Hafen 118 27568 Bremerhaven	Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 23.12.2010 teilen wir Ihnen mit, dass wir keine Einwände gegen die o. g. Flächennutzungsplan-Änderung und den Bebauungsplan-Entwurf vorzubringen haben.	Kenntnisnahme.	Es wird Kenntnis genommen.
2.	Amt 58/3 Naturschutzbehörde 25.01.2011	<p>(Begründung)</p> <p>Ziel und Anlass der Planaufstellung <i>2. Absatz- bitte ändern:</i> Wir bitten, hier auch den Saarpark samt Freiraumverbindung zur Geeste als weitere vorhandene Grünfläche neben dem „Phillips-Field“ in die Beschreibung aufzunehmen.</p> <p>Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzung <i>1. Absatz - bitte ändern:</i> Am nördlichen Rand befindet sich ein Gehölzstreifen mit z. T. gealtertem Baumbestand. Am südwestlichen Rand befindet sich ein Siedlungsgehölz mit überwiegend heimlichen Gehölzen (vgl. Wertermittlung Büro Hoppe, Juni 2009).</p> <p>Auswirkungen der Planung Hier fehlt unter Punkt 7 die Betrachtung „Naturschutzrechtliche Belange“: Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Eingriff in den Naturhaushalt vorbereitet, für den nach § 1 a Baugesetzbuch in Verbindung mit § 14 und § 18 Bundesnaturschutzgesetz geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu treffen sind:</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“

Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange, Schreiben vom...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Der Eingriff erfolgt durch die Überplanung des Siedlungsgehölzes, der Grünanlage und der geschotterten Fläche und führt zu einem Kompensationsbedarf von 14.248 Flächenäquivalenten nach Handlungsanleitung. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb und außerhalb des Plangebietes vorgesehen. Die Maßnahmen werden textlicher festgesetzt und im Durchführungsvertrag geregelt. Die Regelungen sind mit der Naturschutzbehörde vor Beschlussfassung bzw. Vertragsabschluss abzustimmen.</p> <p>Damit kann der Eingriff als ausgeglichen bewertet werden.</p> <p>7.2 Umweltprüfung Auswirkungen Ein geldlicher Ausgleich für zu fallende Bäume ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz nicht möglich, da hier die Eingriffsregelung greift und Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden können.</p> <p>8. Beabsichtigte Festsetzungen Die bereits abgestimmten Ausgleichsmaßnahmen (Protokoll vom 17.12.2010 und Nachtrag vom 14.01.2011) sind in den Plan aufzunehmen oder in einem gesonderten Plan als Anlage darzustellen und rechtlich zu sichern.</p> <p>Teil II Umweltbericht 2 Alternativenprüfungen</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“

Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange, Schreiben vom...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p><i>Letzter Absatz:</i> Die Bäume entlang der Werftstraße und am Einfahrtbereich für die Anlieferung sind im Plan darzustellen und mit einer entsprechenden textlichen Festsetzung (Pflanzbindung) zu belegen.</p> <p>3.3 Ziele der relevanten Fachgesetze und Fachplanungen <i>S. 16 unten</i> Die entlang der Melchior-Schwoon-Straße vorhandenen Bäume können nach aktuellem Stand teilweise erhalten werden. Ein geldlicher Ausgleich für zu fällende Bäume ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz nicht möglich, da hier die Eingriffsregelung greift und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden können. <i>S. 18 oben</i> Die entlang der Melchior-Schwoon-Straße vorhandenen Bäume können nach aktuellem Stand teilweise erhalten werden. Ein geldlicher Ausgleich für zu fällende Bäume ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz nicht möglich, da hier die Eingriffsregelung greift und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden können. <i>S. 18 unten</i> Die entlang der Melchior-Schwoon-Straße vorhandenen Bäume können nach aktuellem Stand teilweise erhalten werden. Ein geldlicher Ausgleich für zu fällende Bäume ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz nicht mög-</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“

Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange, Schreiben vom...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>lich, da hier die Eingriffsregelung greift und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden können. S. 19 oben Die Maßnahmen aus URBAN II wurden bereits 2006 umgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Freiraumplanerische Aufwertung des Saarparkes - Herstellung einer neuen Freiraumverbindung vom Saarpark zur Geeste - Ökologische Entwicklung der Geesteufer <p>Eingriffsregelung Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft, der nach § 1 a Baugesetzbuch in Verbindung mit § 14ff. und § 15 Bundesnaturschutzgesetz durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist.</p> <p>Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Der Verursacher ist zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu</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“

Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange, Schreiben vom...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung																																																			
		<p>gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.</p> <p>Die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Aufstellung eines Bebauungsplanes) zu regelnden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden ausschließlich nach den Vorschriften des BauGB (§§ 135a – 135c) bewertet.</p> <p><u>Die naturschutzrechtlichen Vorschriften über die Leistung einer Ersatzzahlung sind nicht einschlägig und können daher nicht herangezogen werden.</u></p> <p>Naturschutzfachliche Bewertung:</p> <table border="1" data-bbox="479 927 1043 1235"> <thead> <tr> <th colspan="5">Bestand</th> </tr> <tr> <th>Biotop</th> <th>Kürzel</th> <th>Fläche (m²)</th> <th>Wertstufe</th> <th>Flächenäquivalente (m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Siedlungsgehölz</td> <td>HSE</td> <td>670</td> <td>3</td> <td>2010</td> </tr> <tr> <td>Grünanlage</td> <td>PZA</td> <td>2240</td> <td>2</td> <td>4480</td> </tr> <tr> <td>Bebaut, versiegelt</td> <td>TFZ, TFV</td> <td>10579</td> <td>V</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Befestigt (Schotter)</td> <td>TWK</td> <td>7758</td> <td>1</td> <td>7758</td> </tr> <tr> <td>Summe</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>14.248</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="479 1270 1034 1447"> <thead> <tr> <th colspan="4">Planung</th> </tr> <tr> <th></th> <th>Fläche (m²)</th> <th>Wertstufe</th> <th>Flächenäquivalente (m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gebäude</td> <td>10041</td> <td>V</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Geh- und Fahrradwege</td> <td>7563</td> <td>V</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	Bestand					Biotop	Kürzel	Fläche (m ²)	Wertstufe	Flächenäquivalente (m ²)	Siedlungsgehölz	HSE	670	3	2010	Grünanlage	PZA	2240	2	4480	Bebaut, versiegelt	TFZ, TFV	10579	V	0	Befestigt (Schotter)	TWK	7758	1	7758	Summe				14.248	Planung					Fläche (m ²)	Wertstufe	Flächenäquivalente (m ²)	Gebäude	10041	V	0	Geh- und Fahrradwege	7563	V	0		<p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> <p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p>
Bestand																																																							
Biotop	Kürzel	Fläche (m ²)	Wertstufe	Flächenäquivalente (m ²)																																																			
Siedlungsgehölz	HSE	670	3	2010																																																			
Grünanlage	PZA	2240	2	4480																																																			
Bebaut, versiegelt	TFZ, TFV	10579	V	0																																																			
Befestigt (Schotter)	TWK	7758	1	7758																																																			
Summe				14.248																																																			
Planung																																																							
	Fläche (m ²)	Wertstufe	Flächenäquivalente (m ²)																																																				
Gebäude	10041	V	0																																																				
Geh- und Fahrradwege	7563	V	0																																																				

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

Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange, Schreiben vom...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung																												
		<table border="1" data-bbox="481 357 1039 435"> <tr> <td>Stellplätze</td> <td>2714</td> <td>V</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Grünfläche</td> <td>929</td> <td>2</td> <td>1858</td> </tr> <tr> <td>Summe</td> <td></td> <td></td> <td>1858</td> </tr> </table> <table border="1" data-bbox="481 504 1050 785"> <thead> <tr> <th colspan="4">Kompensationsbestimmung</th> </tr> <tr> <th>Maßnahme</th> <th>Fläche (m²)</th> <th>Wertstufe</th> <th>Flächenäquivalente (m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Entsiegelung von versiegelten Flächen und Anlage einer Grünanlage ohne Bäume</td> <td>929</td> <td>2</td> <td>1858</td> </tr> <tr> <td>Innergebietliche Kompensation</td> <td></td> <td></td> <td>1858</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="481 820 1077 1050">Das Kompensationserfordernis beträgt 14.248 Flächenäquivalente (FÄ). Im Plangebiet können 1858 FÄ umgesetzt werden. Es besteht ein Kompensationsdefizit von 12.390 FÄ. Der erforderliche Ausgleich ist innerhalb des Plangebietes nicht darstellbar.</p> <p data-bbox="481 1090 1077 1254">In der Projektgruppe zum Ausgleichskonzept wurde auf dem Flurstück 3/24, Flur 14, Gemarkung Lehe, eine 6.200 m² große Fläche entlang der Freiraumverbindung zur/an der Geeste abgestimmt (siehe Anlage).</p> <p data-bbox="481 1294 1077 1453">Das Ausgleichskonzept kann in einem 20-25 m breiten Streifen nördlich entlang des neuen Wanderweges an der Geeste realisiert werden. Dort können auf ca. 6.200 qm eine durchschnittliche Aufwertung um 2 Wertstufen umgesetzt werden</p>	Stellplätze	2714	V	0	Grünfläche	929	2	1858	Summe			1858	Kompensationsbestimmung				Maßnahme	Fläche (m²)	Wertstufe	Flächenäquivalente (m²)	Entsiegelung von versiegelten Flächen und Anlage einer Grünanlage ohne Bäume	929	2	1858	Innergebietliche Kompensation			1858		Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.
Stellplätze	2714	V	0																													
Grünfläche	929	2	1858																													
Summe			1858																													
Kompensationsbestimmung																																
Maßnahme	Fläche (m²)	Wertstufe	Flächenäquivalente (m²)																													
Entsiegelung von versiegelten Flächen und Anlage einer Grünanlage ohne Bäume	929	2	1858																													
Innergebietliche Kompensation			1858																													

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

Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange, Schreiben vom...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>durch</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung von Magerrasen auf der südexponierten Sandböschung • Entwicklung eines Gehölzstreifens aus heimischen, standortgerechten Gehölzen. <p>Damit ist rechnerisch der Ausgleich für 12.390 Flächenäquivalente möglich.</p> <p>Konkrete Angaben zu den Kompensationsmaßnahmen, die genaue Standortfestlegung und entsprechende vertragliche Regelungen mit dem Vorhabenträger sind in Abstimmung mit uns noch vorzunehmen und im Durchführungsvertrag zu sichern. Die einmalige Herrichtung und dauerhafte Unterhaltung obliegt dem Vorhabenträger und wird ebenfalls im Durchführungsvertrag geregelt.</p>		
3.	<p>Polizei Bremen Kampfmittelräumdienst Niedersachsendamm 78-80 28201 Bremen</p> <p>24.01.2011</p>	<p>Das Vorhandensein von Kampfmitteln ist nicht auszuschließen.</p> <p>Vor der Erschließung von Flächen/vor Beginn von Baumaßnahmen muss daher eine Kampfmittelsuche durchgeführt werden. Es wird um Aufnahme folgenden Textes in die vom Flächennutzungsplan berührten Bebauungspläne gebeten:</p> <p>Im Planbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.</p>	<p>Der Hinweis wird unter Punkt 10 der Begründung aufgenommen.</p>	<p>Es wird Kenntnis genommen.</p>
4.	<p>EWE Netz GmbH Netzregion Cux-</p>	<p>Bei der geplanten Maßnahme ist sicherzustellen, dass unsere Versorgungsleitungen und Anlagen</p>		<p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p>

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

Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange, Schreiben vom...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
	<p>haven/Delmenhorst Humphry-Davy-Straße 41 27472 Cuxhaven</p> <p>17.01.2011</p>	<p>(Telekommunikation) nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte so geplant werden, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos durchgeführt werden können. Eine eventuelle Bepflanzung darf nur mit flachwurzelnden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen.</p> <p>Über die Netzanbindung kann in diesem Zusammenhang keine Aussage getroffen werden.</p> <p>Ansonsten bestehen unsererseits keine Anregungen und Bedenken zu dem oben genannten Vorhaben.</p>		
5.	<p>Gewerbeaufsicht des Landes Bremen Lange Straße 119 27580 Bremerhaven</p> <p>04.01.2011</p>	<p>Gegen die im o. g. Entwurf getroffenen Ausweisungen und Festsetzungen bestehen grundsätzlich keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken.</p> <p>Auf folgende widersprüchliche Ausführungen zu den vorgelegten Unterlagen wird hingewiesen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sowohl in der Begründung (Ziffer 7.1.3, Seite 6) zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, als auch in dem schalltechnischen Gutachten GRANER+PARTNER (Ziffer 1, Seite 2) wird der Immissionsaufpunkt Thorner Straße/Auestraße als Mischgebiet eingestuft. Nach gültigem Flächennutzungsplan der Stadt 		Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.

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

Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange, Schreiben vom...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Bremerhaven und tatsächlicher Nutzung ist das Gebiet jedoch als Wohnbaufläche einzustufen.</p> <p>2. Nach Ziffer 7.14 als auch in Anlage 2 der Begründung zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist dargestellt, dass die Warenanlieferung von der Melchior-Schwoon-Straße rückwärtig über den Wilhelm-Kaisen-Platz erfolgt. Das schalltechnische Gutachten GRANER+PARTNER geht von einer Anlieferung über die Werftstraße aus.</p> <p>Zur korrekten Ermittlung und Bewertung der Schallimmissionen ist aus unserer Sicht eine Überarbeitung der vorbenannten Unterlagen erforderlich.</p> <p>Nach der den Planungsunterlagen beigefügten gutachterlichen Stellungnahme DR. F. KRAUSE – Zusammenfassung der gründungstechnisch erforderlichen Maßnahmen-, ergibt sich das Erfordernis einer Tiefgründung über Pfähle.</p> <p>Bei dem Einbau der Pfähle entstehen möglicherweise schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm. Es ist frühzeitig darauf hinzuwirken, dass wegen der Nähe der Wohnbebauung ein Gründungsverfahren nach dem Stand der Lärmminde- rungstechnik (z. B. Bohrpfähle) zur Ausführung kommen muss.</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“

Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange, Schreiben vom...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
6.	<p>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Stresemannstraße 4 28207 Bremen</p> <p>03.02.2011</p>	<p>Die Deutsche Telekom GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Zur o. g. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Janda vom 06.09.2010 Stellung genommen.</p> <p>Die Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter: Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p> <p>Die Stellungnahme vom 06.09.2010 legen wir als Anlage bei.</p> <p>Anlage: Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	<p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> <p>Es wird Kenntnis genommen.</p>

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

Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange, Schreiben vom...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Zur Sicherung der Telekommunikationslinien der Telekom bitten wir daher, die im beigefügten Plan farblich gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festzusetzen. Des Weiteren bitten wir die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch zu veranlassen.</p> <p>Für eine Änderung (Neubau des Baumarktes) besteht für die Telekommunikationslinie der Telekom keine Folgepflicht aus § 72 TKG. Die Planungsabsichten zur Veränderung der Verkehrswege machen eine Sicherung, Änderung oder Verlegung der Telekommunikationslinie erforderlich. Die Erstattung der der Telekom hierdurch entstehenden Kosten ist im Bebauungsplan sicherzustellen.</p> <p>Sollte es zu Umlegungsmaßnahmen kommen, bitten wir dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitplan aufzustellen und unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Materialbestellung, Verlegungsarbeiten, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahme der Telekom benötigen wir eine</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“

Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange, Schreiben vom...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Vorlaufzeit von 3 Monaten.</p> <p>Es ist eine neue Trasse festzulegen.</p> <p>Zur Versorgung des Baumarktes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.</p>		
7.	<p>Kreishandwerkerschaft Bremerhaven-Wesermünde Columbusstraße 2 27570 Bremerhaven</p> <p>26.01.2011</p>	<p>Wir wurden von Ihnen um eine Stellungnahme zur 8. Flächennutzungsplan-Änderung und zum Bebauungsplanentwurf Nr. 61 2605/428, Wilhelm-Kaisen-Platz, gebeten. Wie wir der Presse entnehmen konnten ist beabsichtigt, einen weiteren Baumarkt auf der vorgesehenen Fläche anzusiedeln.</p> <p>Die Einwohner der Seestadt Bremerhaven und der umliegenden Gemeinden verfügen schon jetzt über ein außerordentlich großes Angebot an Baumärkten. Der Markt ist nach unserer Einschätzung gesättigt!</p> <p>Darüber hinaus entwickeln sich Baumärkte zunehmend durch den Vertrieb von Selbstlern-CD's und Wochenendkursen für Heimwerker, z. B. „Wie installiere ich eine Heizungsanlage“ zu einer Konkurrenz des regionalen Handwerks. Besonders wenn es um sicherheitsrelevante Arbeiten im Bereich von Elektroinstallation und Gebäudetechnik geht, ist dies durchaus kritisch zu bewerten.</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“

Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange, Schreiben vom...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Das Handwerk scheut diese Konkurrenz trotzdem sicher nicht, aber leider sind all zu oft die Kunden die Leitragenden und das Handwerk soll dann zu günstigen Konditionen die selbst angerichteten Schäden beseitigen und dann für die Dienstleistung in die Gewährleistung gehen. Dies nutzt der Bevölkerung nicht und kann in besonders schwerwiegenden Fällen zur Gefährdung z. B. der Frischwasserversorgung führen.</p> <p>Bei dem schon jetzt bestehenden Überangebot an Baumärkten wird in kurzer Zeit eine Bereinigung des Marktes stattfinden und große, kaum anderweitig zu nutzende Immobilien verschandeln dann durch Leerstand die Stadt.</p> <p>Um dies zu vermeiden, sollte doch ein entsprechendes Einzelhandelsgutachten erstellt werden.</p> <p>Es sollte darauf geachtet werden, dass alle betroffenen Gruppen ihre Lastenhefte formulieren und dann ein konsensfähiger Auftrag an einen Gutachter erteilt wird, um damit sicher zu stellen, dass das Gutachten auch in weiten Kreisen der Wirtschaft und der Politik anerkannt werden könnte. Nach den uns bekannten Auseinandersetzungen in der Presse liegt immer noch kein konsensfähiges Papier vor. Die Kreishandwerkerschaft Bremerhaven-Weser-münde ist in den Vorgesprächen nicht beteiligt gewesen und sieht an dieser Stelle die Interessen der Wirtschaft auch trefflich durch die Industrie- und Handelskammer Bremerhaven</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“

Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange, Schreiben vom...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>vertreten.</p> <p>Wir sind der festen Überzeugung, dass der Bau eines Baumarktes an dieser exponierten Stelle erste erfolgen sollte, wenn durch ein Einzelhandelsgutachten ein langfristiger Bedarf nachgewiesen ist, von den Einwänden des Handwerks gegen weitere Baumärkte einmal ganz abgesehen.</p>		Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.
8.	<p>Handwerkskammer Bremen / Außenstelle Bremerhaven Columbusstraße 2 27570 Bremerhaven</p> <p>01.02.2011</p>	<p>Zu den oben genannten Entwürfen nehmen wir wie folgt Stellung: Wie wir dem Bebauungsplanentwurf Nr. 61 2605/428 entnehmen, planen Sie auf dem Wilhelm-Kaisen-Platz die Errichtung eines Bau-, Hobby- und Gartenfachmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 10.000 m² (mit Backshop/Stehcafé mit einer maximalen Grundfläche von 150 m²).</p> <p>Nach unserer Auffassung verfügen sowohl Bremerhaven, als auch das unmittelbare Umland über eine ausreichende Anzahl von Baumärkten. Die Ansiedlung eines neuen Baumarktes würde nach unserer Auffassung lediglich einen Verdrängungswettbewerb auslösen.</p> <p>Gerne würden wir uns detaillierter zu den Planungsentwürfen äußern, leider liegt uns aber bis heute ein konsensfähiges Einzelhandelsgutachten nicht vor (bekanntlich ist das Handwerk in Teilbereichen auch im Sektor „Handel“ tätig, dies gilt insbesondere für die Betriebe der Handwerke Augenoptiker, Goldschmiede, Bäcker und Flei-</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“

Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange, Schreiben vom...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>scher). Gerne sind wir bereit, nach Vorlage des Einzelhandelsgutachtens, uns detaillierter über die Planungsabsichten zu äußern.</p> <p>Aus oben genannten Gründen lehnen wir daher die Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplanänderung ab.</p>		
9.	<p>Stadt Langen Sieverner Straße 10 27607 Langen</p> <p>31.01.2011</p>	<p>Zu den o. g. Bauleitplänen wird von der Stadt Langen als beteiligte Behörde wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Hinsichtlich der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit des Ansiedlungsvorhabens „Bau- und Gartenmarkt“ bestehenden Bedenken.</p> <p>Bei der Verträglichkeitsuntersuchung (Gutachten Dr. Lademann & Partner) zu den Auswirkungen des Vorhabens wurde das GartenCenter Wassehaar GmbH, Leher Landstraße 98, 27607 Langen, an der Stadtgrenze Bremerhavens als relevanter Bau- und Gartenmarkt nicht berücksichtigt. Dieses ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>Der Umsatz des Unternehmens und die nicht unerhebliche Verkaufsfläche (VKF) von 8.331 m² (4.171 m² VKF Bau- und Heimwerker, 2.555 m² VKF Garten und 1.605 m² VKF Freifläche) hätten in die Beurteilung mit einfließen müssen. Insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass beim prospektiven Einzugsgebiet und der Berechnungen</p>	<p>Es wird die Berücksichtigung einer erhöhten Potenzialreserve und die Einberechnung der Kaufkraft Langens in das projektrelevante Nachfragevolumen sowie die Nicht-Berücksichtigung der Langener Einzelhandelsflächen bemängelt.</p> <p>Für die Berechnung von Umsatz-Umverteilungsquoten 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</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“

Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange, Schreiben vom...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>zum Nachfragepotenzial die Stadt Langen einbezogen wurde. Die verfügbare Verkaufsfläche und der sortimentsbezogene Umsatz liegen daher wesentlich höher und es ist fraglich, ob die Umverteilungswirkungen noch richtig eingeschätzt sind. Ferner ist fraglich, ob die erhöhte Potenzialreserve von rd. 10 % des Nachfragepotentials (gem. Punkt 5.1 des Gutachtens) gerechtfertigt ist, da die sich für 2012 ergebenden 14.540 Einwohner nicht nur eine Teilfläche sondern fast das gesamte Stadtgebiet Langens mit seinen 8 Ortschaften umfassen würde.</p> <p>Es ist daher zu befürchten, dass bei Einbeziehung des Marktes an der Stadtgrenze in die Berechnungen das geplante Vorhaben gegen das Beeinträchtigungsverbot verstößt und dem raumordnerischen Kongruenzgebot nicht entspricht. Die Empfehlungen der Gutachter beruhen insoweit auf falscher Tatsachenermittlung und können so nicht wie in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 428 (Punkt 7.1.1) ausgeführt als Grundlage für Festsetzungen im Bebauungsplan dienen.</p>	<p>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 letztgenannte 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>Es wird befürchtet, dass das Ansiedlungsvorhaben gegen das Beeinträchtigungsverbot verstößt und nicht dem raumordnerischen Kongruenzgebot entspricht. Beide Hinweise greifen nicht, da der Verfasser offenbar die raumordnerischen Einstufungen des Grundzentrums Langen und des Oberzentrums Bremerhaven übersieht (vgl. vorigen Absatz). Zwischen Kommunen unterschiedlicher Aufgaben und Position in der Hierarchie Zentraler Orte ist das Beeinträchtigungsverbot nur relevant, wenn die hierarchisch übergeordnete Kommune durch Ansiedlung neuer Flächen in die Funktionstüchtigkeit der untergeordneten Kommune eingreift. Im vorliegenden Fall wäre dies gegeben, wenn in der Nähe der Langener</p>	<p>Ein Verstoß des Ansiedlungsvorhabens gegen das Beeinträchtigungsverbot und dem raumordnerischen Kongruenzgebot besteht nicht.</p>

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

Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange, Schreiben vom...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
			<p>Gemeindegrenze auf Bremerhavener Gebiet ein großflächiger Anbieter mit vorwiegend periodischem Bedarf angesiedelt würde. Die Versorgung der Langener Bevölkerung mit Gütern dieser Kategorie ist raumordnerisch für Grundzentren vorgesehen. Eine entsprechende Ansiedlung im Oberzentrum wäre dann auf mögliche Beeinträchtigung des Grundzentrums zu prüfen. Wäre eine Beeinträchtigung zu erwarten, so wäre das Vorhaben in seiner Art und/oder Größe so abzuwandeln, dass keine Beeinträchtigung mehr zu erwarten ist.</p> <p>Für das Sortimentssegment Bau- und Gartenmarkt trifft diese Voraussetzung jedoch nicht zu, da es sich hier um aperiodischen Bedarf handelt der nicht im Versorgungskanon eines Grundzentrums enthalten ist. Für Güter dieser Art hat ein Oberzentrum die Versorgungsaufgabe für einen überregionalen Raum (Oberzentraler Verflechtungsraum). Eine Beeinträchtigung von Betrieben dieser Art in einem Grundzentrum ist in soweit nicht prüfungsrelevant und nicht entscheidungserheblich. (Vielmehr wäre zu hinterfragen, ob die Angebote dieser Sortimentskategorie in Langen nicht die Bremerhavener Versorgungsaufgabe beeinträchtigen und in soweit dysfunktional sind.)</p> <p>Der oben dargestellte Sachverhalt gilt auch für die Prüfung der Einhaltung des Kongruenzgebots. Dieses sieht für ein Grundzentrum die „innergemeindliche Versorgung“ vor. Für ein Oberzentrum gilt nach allgemeiner Rechtsauf-</p>	

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

Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange, Schreiben vom...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
			<p>fassung das Kongruenzgebot dagegen generell nicht, sondern allenfalls – wie oben beschrieben – das bedingte Beeinträchtigungsverbot 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>	
10.	<p>Industrie- und Handelskammer Bremerhaven Friedrich-Ebert-Straße 6 27570 Bremerhaven 03.02.2011</p>	<p>Gegen die vorgelegte 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Seestadt Bremerhaven - Planentwurf vom 17.08.2010- und den Bebauungsplanentwurf Nr. 61 2605/428 „Wilhelm-Kaisen-Platz“, vorhabenbezogener Planentwurf vom Dezember 2010, für die Errichtung eines Bau- und Gartenfachmarktes mit branchenüblichem Haupt-</p>		

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

Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange, Schreiben vom...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>und Nebensortiment, melden wir –als Träger öffentlicher Belange- Bedenken an und lehnen diese Planungen Namens der Bremerhavener Wirtschaft ab.</p> <p>Wir beantragen, das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren sowie das Bebauungsplan-aufstellungsverfahren zu unterbrechen, bis die Ergebnisse des in der Erstellung befindlichen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes vorliegen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Der wirksame Flächennutzungsplan der Seestadt Bremerhaven vom 27.06.2006 weist die gesamte Fläche des Plangebietes als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Kulturelle Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen“ aus. Dieser wirksame Flächennutzungsplan, der gleichzeitig das Landesraumordnungsprogramm ersetzt und damit zusätzlich regional und landesplanerische Funktionen auszufüllen hat, hat die nach § 1 Abs. 4 BauGB wirksamen Ziele der Raumordnung und Landesplanung u.a. wie folgt festgestellt: „Einzelhandelsgroßprojekte mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind grundsätzlich nur an städtebaulich integrierten Standorten zentrenverträglich zu gestalten. Ausgegliche Versorgungstrukturen dürfen durch derartige Projekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden“.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die IHK zitiert § 1 Abs. 4 BauGB, in dem es heißt: „Einzelhandelsgroßprojekte mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind grundsätzlich nur an städtebaulich integrierten Standorten zentrenverträglich zu gestalten. Ausgegliche Versorgungstrukturen dürfen durch derartige Projekte nicht wesentliche beeinträchtigt werden“.</p> <p>Diese für ein Landesraumordnungsprogramm geltenden Bestimmungen werden in ihrer Gültigkeit für eine oberzentrale Kommune nicht grundsätzlich bestritten; sie sind jedoch auf das Planvorhaben in soweit nicht anwendbar, als die im Zitat genannten Kriterien nicht für das Vorhaben zutreffen.</p> <p>Zunächst stellt die genannte Bestimmung auf „innenstadtrelevante Kernsortimente“. Das Projekt beinhaltet jedoch ein zweifelsfrei nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment. Baumarkt-</p>	<p>Es wird Kenntnis genommen.</p> <p>Die zitierten Bestimmungen sind auf das Planvorhaben nicht anwendbar, da die genannten Kriterien für das Vorhaben nicht zutreffen.</p>

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

Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange, Schreiben vom...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
			<p>und Gartenmarktartikel werden nach allgemeiner Rechtsauffassung und nach herrschender Fachmeinung aller namhaften Gutachterbüros als „Nicht-zentrenrelevantes Sortiment“ eingestuft.</p> <p>Des Weiteren wird auf das Gebot städtebaulich integrierter Lage hingewiesen. Das Vorhaben ist nicht nur durch die verkehrliche Erreichbarkeit innerhalb der Stadt voll verkehr(s)integriert, sondern es liegt auch innerhalb der Kommune im Vergleich zu allen großflächigen Fachmarkteinrichtungen am nächsten zu den Verdichtungszonen des Einzelhandels bzw. zu den innerstädtischen Versorgungszentren. Für einen Betrieb dieses Typs sowie dieser Größe und Art ist eine noch besser integrierte Lage unter Würdigung aller Integrationskriterien (Zentrennähe, Verkehrsanbindung, Kundenerreichbarkeit, Wohnnähe) kaum denkbar.</p> <p>Schließlich wird darauf hingewiesen, dass „ausgeglichene Versorgungsstrukturen..... nicht wesentlich beeinträchtigt werden“ dürfen. Hierzu ist zunächst festzustellen, dass die derzeitigen Versorgungsstrukturen in diversen Sortimentssegmenten nicht als ausgeglichen angesehen werden können und erst durch städtebaulich relevante Ansiedlungsmaßnahmen wieder funktionstüchtig und marktgerecht gestaltet werden sollen. Im Übrigen weist das vorliegende Verträglichkeitsgutachten gerade nach, dass eine wesentliche Beeinträchtigung eben nicht vorliegt.</p>	

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

Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange, Schreiben vom...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Fraglich ist, ob eine nahezu Halbierung der bisherigen Fläche für Jahrmärkte, Zirkusveranstaltungen, Konzerte etc zur Schaffung der Möglichkeit eines privatbetriebenen Bau- und Gartenfachmarktes das Öffentliche Interesse an dieser Flächennutzung hinreichend berücksichtigt. Zweifelsfrei werden diese Flächen auch weiterhin für Jahrmärkte, Zirkusveranstaltungen, Konzerte etc. gebraucht und von der Seestadt Bremerhaven als Oberzentrum vorgehalten werden müssen. Dieses Interesse der Öffentlichkeit dürfte überwiegen.</p> <p>Insoweit könnte die Flächennutzungsplanänderung Nr. 8 „Wilhelm-Kaisen-Platz“ ermessensfehlerhaft und damit anfechtbar sein.</p> <p>Fraglich ist darüber hinaus, ob eine Änderung des Flächennutzungsplanes neben dem Vorliegen eines konkreten Kaufangebotes nicht auch die öffentliche Ausschreibung zum Kauf erfordert.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf ist im Übrigen zu beanstanden, weil lediglich eine projektbezogene, zweckbestimmte Planung für einen privaten Investor zur Ansiedlung eines Bau und Gartenfachmarktes auf dem Wilhelm-Kaisen-Platz mit einer Gesamtverkaufsfläche von 10.000 Quadratmetern verfolgt wird. Ein solches Vorhaben ist für den nichtintegrierten Standort in dem Nebenzentrum Lehe völlig überdimensioniert und städtebaulich</p>	<p>Das Vorhaben wird aufgrund seiner Größe als überdimensioniert für das Nebenzentrum Lehe dargestellt.</p> <p>Das Vorhaben hat nicht die Aufgabe, das nahegelegene Nebenzentrum zu ergänzen, sondern die oberzentrale Leistungsfähigkeit der Gesamtstadt zu stärken. Die Größe des Vorhabens ist dabei keinesfalls atypisch, sondern es stellt einen Betriebstyp dar, wie er derzeit</p>	<p>Das Vorhaben hat nicht die Aufgabe, das nahegelegene Nebenzentrum zu ergänzen, sondern die oberzentrale Leistungsfähigkeit der Gesamtstadt zu stärken. Die Größe des Vorhabens ist dabei keinesfalls atypisch, sondern es stellt einen Betriebstyp dar, wie er derzeit überall in Deutschland in Kommunen der ver-</p>

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

Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange, Schreiben vom...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>nicht zu verantworten. Städtebauliche Gründe für die Ansiedlung des großflächigen Bau- und Gartenfachmarktes auf dem Wilhelm-Kaisen-Platz werden weder in der Begründung zum Bebauungsplan noch nachvollziehbar und überzeugend in dem vorgelegten Gutachten von Dr. Lademann & Partner dargestellt.</p> <p>Die Erhebungen der Beratungsgesellschaft Dr. Lademann & Partner zu den Verkaufsflächen des Einzelhandels im Bau- und Gartenbedarfssegment im Einzugsgebiet mit rd. 50.200 qm (Punkt 4.1., Seite 10 f des Gutachtens) entspricht nicht den tatsächlichen Verkaufsflächen im Einzugsgebiet. Nach beigefügter Zusammenstellung stehen im vorgegebenen Einzugsbereich allein für Bau- und Gartenmärkte rund 69.400 qm zur Verfügung.</p>	<p>überall in Deutschland in Kommunen der verschiedensten Größen anzutreffen und damit als marktüblich anzusehen ist. Dass ein Betrieb dieser Art und Größe an dem vorgesehenen Standort als durchaus integriert einzustufen ist wurde oben bereits ausgeführt. Im Übrigen stellt das Vorhaben auch innerhalb des Oberzentrums Bremerhaven keinesfalls eine ungewöhnliche Betriebsgröße dar.</p> <p>Es wird angeführt, dass das Gutachten nicht alle Wettbewerbsflächen innerhalb des Einzugsgebietes des Vorhabens aufführt. 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 planungsrechtlichen sowie landesplanerischen und raumordnerischen Bestimmungen nicht den Schutz von Einzelbetrieben vor, sondern die städtebauliche Funktionsfähigkeit eines Standortes oder einer Region.</p>	<p>schiedensten Größen anzutreffen und damit als marktüblich anzusehen ist. Dass ein Betrieb dieser Art und Größe an dem vorgesehenen Standort als durchaus integriert einzustufen ist wurde oben bereits ausgeführt.</p> <p>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>

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

Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange, Schreiben vom...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Unter Zugrundelegung der von Dr. Lademann & Partner ermittelten durchschnittlichen Flächenleistung im Bau- und Gartenbedarfssegment pro</p>	<p>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. 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> <p>Die IHK zweifelt die Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben und die prospektiven Umsätze des Vorhabens an.</p>	<p>Das Zahlenwerk der IHK lässt vermuten, dass der Unterschied zwischen Nachfragepotenzial und pro-</p>

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

Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange, Schreiben vom...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Quadratmeter Verkaufsfläche würde daraus ein sortimentspezifischer Umsatz von rund 101,6 Mio Euro folgen. Bei einem Kunden- bzw. Nachfragepotential von 157.400 Personen (Punkt 5.1, Seiten 15 ff) müsste ein durchschnittlicher ProKopfjahresumsatz von 645,50 Euro erzielt werden. Bundesweit betrachtet liegt der durchschnittliche Jahresumsatz pro Person bei Bau und Gartenmärkten ab einer Größe von 1.000 qm bei 219 Euro, bei allen Märkten –auch unter 1.000 qm– liegt der durchschnittliche ProKopfumsatz bei ca. 405 Euro. Unter Berücksichtigung der erhobenen und in dem Gutachten dargestellten Zahlen müsste der durchschnittliche ProKopfumsatz im Einzugsgebiet schon bei 467 Euro liegen. Diese Erhebung kann nicht zutreffen, sie ist schlechterdings falsch.</p> <p>Die Richtigkeit und fehlende Akzeptanz der vom Gutachter ermittelten Umsatzwerte und Umsatzprognosen zeigt sich schlussendlich in dem prognostizierten Umsatz für den Backshop mit 1,1 Mio Euro. Selbst in besten Lagen werden am Standort Bremerhaven in angegliederten Backshops Um-</p>	<p>Das diesbezügliche Rechenwerk der IHK ist logisch und rechnerisch nicht nachvollziehbar. Die Ausgangsdaten im Gutachten stammen aus seriösen Quellen namhafter und fachlich anerkannter Institute (z.B. Statistisches Bundesamt, Statistische Landesämter, Gesellschaft für Konsumforschung, Institut für Handelsforschung, Europäisches Handelsinstitut, Hauptverband des Deutschen Einzelhandels). Diese Quellen werden auch von allen anderen namhaften und qualifizierten Gutachterbüros für ihre Berechnungen herangezogen. Das Zahlenwerk der IHK lässt vermuten, dass der Unterschied zwischen Nachfragepotential und prospektivem Umsatz des Vorhabens nicht erkannt wurde. In Abschnitt 5.1 des Gutachtens wird das gesamte Nachfragepotential aller relevanten Sortimentsgruppen innerhalb des prospektiven Einzugsgebietes dargestellt. Das prospektive Umsatzvolumen des Vorhabens wird dagegen in Abschnitt 5.2 ermittelt. Die In-Beziehung-Setzung der Zahlen im 4. Absatz auf Seite 2 der Stellungnahme der IHK stellt damit offenbar ein fachliches und methodisches Fehlverständnis der IHK dar.</p> <p>Es wird der prospektive Umsatz des geplanten Backshops im Bau- und Gartenmarkt angezweifelt. Umsätze in den Kassenvorzone von großen Verbrauchermärkten oder sonstigen großflächigen Verkaufseinrichtungen mit hoher Besucherfrequenz liegen erfahrungsgemäß weit über den Flächenleistun-</p>	<p>spektivem Umsatz des Vorhabens nicht erkannt wurde.</p> <p>Umsätze in den Kassenvorzone von großen Verbrauchermärkten oder sonstigen großflächigen Verkaufseinrichtungen mit hoher Besucherfrequenz liegen erfahrungsgemäß weit über den Flächenleistun-</p>

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

Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange, Schreiben vom...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>sätze bis maximal 300.000 Euro erzielt.</p> <p>Für die Ansiedlung eines weiteren Bau- und Gartenfachmarktes sind absolut keine Gründe zu finden.</p> <p>Die Ansiedlung eines großflächigen Bau und Gar-</p>	<p>cherfrequenz liegen erfahrungsgemäß weit über den Flächenleistungen „normaler“ Backshops.</p> <p>Sollte der prospektive Umsatz des Backshops jedoch nicht erreicht werden, so spricht dies nicht etwa für eine tendenzielle Unverträglichkeit des Gesamtvorhabens, sondern im Gegenteil für eine erhöhte Verträglichkeit. Je geringer die prospektiven Umsätze des Vorhabens ausfallen, desto geringer fallen auch zu erwartende Umsatzumverlagerungen aus und umso verträglicher wird das Vorhaben. Die Einlassungen sind also nicht nur unlogisch, sondern auch fachlich irrelevant.</p> <p>Die IHK „findet absolute keine Gründe für einen weiteren Bau- und Gartenfachmarkt“.</p> <p>Als Träger Öffentlicher Belange übersieht die IHK offenbar, dass das Marktwirtschaftliche System der Bundesrepublik keine Bedarfsplanung für die Etablierung von Wirtschaftsunternehmen kennt. Für ein Investitionsvorhaben bestimmen allein unternehmerische Annahmen und Entscheidungen über einen Markteintritt und eine Investition, die - im Rahmen der rechtlichen Bestimmungen - neben den ökonomischen Überlegungen des Investors/Betreibers nicht zuletzt auch auf den Grundlagen der Gewerbefreiheit und Niederlassungsfreiheit basiert.</p> <p>Die IHK unterstellt in ihren Ausführungen eine</p>	<p>gen „normaler“ Backshops.</p> <p>Als Träger Öffentlicher Belange übersieht die IHK offenbar, dass das Marktwirtschaftliche System der Bundesrepublik keine Bedarfsplanung für die Etablierung von Wirtschaftsunternehmen kennt.</p> <p>Die IHK stellt eine erwartete Ver-</p>

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

Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange, Schreiben vom...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>tenfachmarktes auf dem Wilhelm-Kaisen-Platz würde vielmehr die im gesamten Seestadtgebiet bestehenden Strukturen beeinträchtigen und letztendlich nur zur Verdrängung führen; wobei von einer Verdrängungsquote von weit über 10 Prozent auszugehen ist.</p> <p>Grundlage und Gegenstand jeglicher Bauleitplanung, so auch im vorliegenden Verfahren, muss die städtebauliche Entwicklung sein. Eine solche Grundlage kann nur ein verlässliches Einzelhandelsentwicklungskonzept für die gesamte Seestadt Bremerhaven bieten. Ein solches Konzept würde Auskunft darüber geben können, wo und wie sich Einzelhandel in der Seestadt attraktiv aufstellen kann, um langfristig Kaufkraftbindung und eine ausgewogene, flächendeckende Versorgung der Verbraucher zu sichern. Erforderlich ist</p>	<p>Beeinträchtigung der bestehenden Strukturen im gesamten Seestadtgebiet und geht von einer „Verdrängungsquote von weit über 10%“ aus. Das Gutachten weist nach, dass nicht nur gesamtstädtische Strukturen nicht beeinträchtigt werden, sondern dass auch die Strukturen des hier relevanten Sortimentssegments nicht im raumordnerisch/städtebaulichen Sinne beeinträchtigt werden. Die IHK stellt eine erwartete Verdrängungsquote in den Raum, ohne diese auch nur ansatzweise zu belegen. Aus den rechnerischen Darstellungen hinsichtlich der prospektiven Umsatzerwartungen ist eine solche Umsatzumverlagerung nicht abzuleiten. Dagegen weist das Gutachten schlüssig - logisch wie rechnerisch nachprüfbar - eine Umsatzumverlagerungserwartung in der Größenordnung von rd. 7 bis 8% nach.</p> <p>Die IHK empfiehlt, das Vorhaben im Rahmen des in Arbeit befindlichen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes zu bewerten und geht davon aus, dass dann Einzelfallentscheidungen entfallen würden. Diese Einlassung verkennt, dass ein Einzelhandelsentwicklungskonzept immer nur einen groben Orientierungsrahmen für künftige Ansiedlungsentscheidungen darstellen kann und dass baurechtlich grundsätzlich Einzelfallentscheidungen vorgeschrieben sind. Kein Einzel-</p>	<p>drängungsquote in den Raum, ohne diese auch nur ansatzweise zu belegen. Dagegen weist das Gutachten schlüssig - logisch wie rechnerisch nachprüfbar - eine Umsatzumverlagerungserwartung in der Größenordnung von rd. 7 bis 8% nach.</p> <p>Für das vorliegende Vorhaben ist insoweit unter rechtlichen Gesichtspunkten nicht auf die Fertigstellung eines Entwicklungskonzeptes abzustellen, da auch das hier in Rede stehende Vorhaben als Einzelfall zu entscheiden ist.</p>

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

Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange, Schreiben vom...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>dafür eine gutachterliche Beurteilung der Innenstadt, der Stadtteilzentren, der Fachmarktzentren und der Streulagen in der Stadt Bremerhaven und ihr Zusammenwirken.</p> <p>Dieses und zukünftige Ansiedlungsbegehren könnten auf der Grundlage eines Einzelhandelsentwicklungskonzeptes geprüft und nachvollziehbar entschieden werden. Eine schlüssige, vorausschauende Einzelhandelsansiedlungspolitik, die auch von Investoren nachvollzogen werden kann, wäre fortan im Rahmen eines Gesamtkonzeptes für Bremerhaven möglich; Einzelfallentscheidungen würden entfallen.</p> <p>Da ein Einzelhandelsentwicklungskonzept noch nicht vorliegt ist die Bauleitplanung im gegenwärtigen Stand rechtsfehlerhaft. Bauleitplanung ist auch ein Prozess der Abwägung der unterschiedlichen und sich möglicherweise widerstreitenden Interessen. Das bedeutet, dass das notwendige Abwägungsmaterial komplett eingebracht werden muss. Daran fehlt es.</p> <p>Im Übrigen besteht auch aus nachfolgenden Gründen Aussetzungsbedarf:</p> <p>Dem Vernehmen nach besteht zwischen der Ten Brinke Projektentwicklung GmbH und der Seestadt Bremerhaven ein Vertrag in vorliegendem Sachzusammenhang. Dieser Vertrag ist hier nicht bekannt. Wir bitten deshalb um Überlassung eines</p>	<p>handelsentwicklungskonzept – auch kein politisch als verbindlich beschlossenes – kann das Baurecht aushebeln; jedes Baubegehren ist immer als Einzelfall abzuwägen und zu entscheiden.</p> <p>Für das vorliegende Vorhaben ist insoweit unter rechtlichen Gesichtspunkten nicht auf die Fertigstellung eines Entwicklungskonzeptes abzustellen, da auch das hier in Rede stehende Vorhaben als Einzelfall zu entscheiden ist.</p> <p>Die Stellungnahme wird in der Bebauungsplanung bearbeitet.</p>	<p>Es wird Kenntnis genommen.</p>

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

Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange, Schreiben vom...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Exemplars und behalten uns vor, nach Prüfung sodann eine ergänzende Stellungnahme abzugeben. Diesseits wird darauf hingewiesen, dass vertragliche Bindungen der Gemeinde vor Aufstellung eines Bebauungsplanes oder während eines Planverfahrens zu unzulässigen Vorwegbindungen führen können. In dem Zusammenhang kann es zu Abwägungseinschränkungen kommen, da eine Abwägung aufgrund vertraglicher Vorbindung nicht mehr möglich ist. Es kann zu einer unangemessenen Reduzierung des Abwägungsmaterials und zu einer unsachgemäßen Behandlung einzelner Belange in der Abwägung führen und damit insbesondere den Abwägungsvorgang beeinträchtigen.</p> <p>Vertragliche Bindungen, einen Bebauungsplan aufzustellen oder in einem Bebauungsplan bestimmte Festsetzungen zu treffen, sind mit Rücksicht auf § 1 Abs. 3 Satz 2 BauBG (kein Anspruch auf Planung) möglicherweise nichtig. Wird in der Annahme einer Bindung an solche Verträge ein Bebauungsplan aufgestellt, führt das zur Nichtigkeit des Planes.</p>		
11.	Amt 58 Naturschutzbehörde 31.01.2011	Durch das geplante Vorhaben wird ein Eingriff im Sinne der §§ 13ff Bundesnaturschutzgesetzes vorbereitet, der entsprechend der Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB in Verbindung mit § 18 Bundesnaturschutzgesetz durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren ist.	Die Angaben wurden in die Begründung aufgenommen.	Es wird Kenntnis genommen.

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

Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange, Schreiben vom...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>In der Projektgruppe zum Ausgleichskonzept für das Vorhaben wurde auf dem Flurstück 3/24, Flur 14, Gemarkung Lehe, eine 6.200 m² große Fläche entlang der Freiraumverbindung zur/an der Geeste abgestimmt (siehe Anlage). Diese Fläche wird in der vorliegenden Begründung unter Punkt 5.2 beschrieben und ist in die 8. Änderung des FNP einzubeziehen, um die dauerhafte planungsrechtliche Sicherung darzustellen.</p> <p>In der Begründung ist unter Punkt 6.3 auf den Umgang mit der Eingriffsregelung und die beabsichtigten Kompensationsmaßnahmen hinzuweisen.</p>		
12.	Amt 67/2 03.02.2011	<p>Wir haben die o. a. Flächennutzungsplanänderung geprüft und nehmen wie folgt Stellung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bäume und Großgehölze sind zu erhalten. 2. Sollten dennoch Bäume im Zuge der Baumaßnahmen entfernt werden, sind sie entsprechend der Wertermittlung zu ersetzen. 3. Zwischen Werftstraße und dem Geltungsbe- reich ist eine Baumreihe zu pflanzen. 		Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.
13.	Architektenkammer Bremen Ausschuss Bremerhaven Sprecher Dr. Ing. Voßhans	<p>Mit der oben angegebenen 8. Flächennutzungsplanänderung sowie mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 428 haben wir uns bereits im Vorfeld ausführlich beschäftigt und unsere Position in einer öffentlichen Stellungnahme vom 15.03.2010</p>		Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.

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

Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange, Schreiben vom...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
	<p>Lloydstraße 34 27568 Bremerhaven</p> <p>02.02.2011</p>	<p>deutlich gemacht (s. anliegende Kopie). Nach Durchsicht der uns jetzt vorgelegten Planunterlagen ist festzustellen, dass an der damaligen Planung unbeirrt festgehalten worden ist. Insofern sind an dieser Stelle die unter Pkt. 3-5 aufgeführten Bedenken nochmals zu wiederholen:</p> <p>3. Der Wilhelm-Kaisen-Platz hat sich – neben den Flächen am Alten-/Neuen Hafen – zum wichtigsten Veranstaltungsort für die gesamte Stadt Bremerhaven entwickelt. Durch den Abriss der Werftanlagen der SUAG haben sich noch Erweiterungsmöglichkeiten bis an die Geeste ergeben.</p> <p>So ist grundsätzlich die Verlegung des Festplatzes an die Geeste denkbar. Auch sind behutsam geplante Baukörper entlang der Melchior-Schwoon-Straße (Schaffung einer Platzkante) oder auch Wohnbebauung an der Geeste möglich.</p> <p>Wir sind jedoch der Meinung, dass eine solche urbane Fläche auf keinen Fall der geeignete Ort für einen großvolumigen Baumarkt mit beträchtlicher Höhe und erheblichem Parkplatzbedarf ist. Vielmehr ist zu befürchten, dass der Baukörper des Baumarktes gegenüber den öffentlichen Bauten und Flächen dominieren wird.</p> <p>4. Besonders bedenklich fänden wir die Platzie-</p>		<p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p> <p>Die Abwägung erfolgt im Bebau-</p>

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

Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange, Schreiben vom...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>zung eines Baumarktes auf dem nordwestlichen Bereich des Wilhelm-Kaisen-Platzes. Ein Festplatz an der Geeste würde den Charakter eines Hinterhofes bekommen, die gemeinsam zu nutzenden Parkplatzflächen würden zerstückelt werden und letztlich wäre eine befriedigende Lösung der Parksituation einschließlich der Zu- und Abfahrten nicht möglich.</p> <p>5. Vor Bebauung des jetzigen Festplatzes mit einem Baumarkt sind erhebliche Vorleistungen zu erbringen. So ist u. a. mit kostenträchtigen Leitungs- und Kanalverlegearbeiten zu rechnen. Hier ist eine sorgfältige Kostenrechnung – auch unter Berücksichtigung der anteiligen Kosten für den „neuen Festplatz“ anzustellen. Es erscheint uns fraglich, ob aus fiskalischer Sicht ein Grundstücksverkauf dann noch lohnenswert ist.</p> <p>Leider lässt die vorgelegte Planung eine Einbindung in den städtebaulichen Gesamtzusammenhang nicht erkennen.</p> <p>Eine zentral gelegene Fläche, die sowohl für die weitere Entwicklung des Stadtteils Lehe als auch für die Entwicklung der gesamten Stadt Bremerhaven besonders wichtig ist, wird für den Neubau eines Baumarktes geopfert, der –soweit er überhaupt erforderlich ist- in einer Randlage oder in Zusammenhang mit einem Gewerbegebiet, besser platziert wäre.</p>		<p>ungsplan 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“

Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange, Schreiben vom...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Anlage: Stellungnahme v. 15.03.2010</p> <p>Stellungnahme zur Stadtplanung zwischen Wilhelm-Kaisen-Platz und Hafestraße</p> <p>Zurzeit sind mehrere Bauvorhaben zwischen Wilhelm-Kaisen-Platz und Hafestraße in der Planung. So findet zurzeit für die Bebauung und die Umnutzung des ehemaligen „Kistnergeländes“ ein zweistufiger Investorenwettbewerb statt.</p> <p>Der Ausschuss Bremerhaven der AK Bremen hat dies zum Anlass genommen, sich noch einmal grundsätzlich mit den verschiedenen Maßnahmen zu beschäftigen und gibt folgende Stellungnahme ab.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Flächen Lessingschule/Philippsfeld, Wilhelm-Kaisen-Platz (mit Stadthalle) und Kistnergelände bilden aus städtebaulicher Sicht ein zusammenhängendes Gebiet und sind für die weitere Entwicklung des Stadtteils Lehe von besonderer Bedeutung. 2. Der bereits beschlossene B-Plan „Melchior-Schwoon-Straße“ sollte nochmals auf die Vereinbarkeit mit einem zusammenhängenden Städtebaukonzept für das Gesamtareal überprüft werden. 3. Der Wilhelm-Kaisen-Platz hat sich – neben den Flächen am Alten-/Neuen Hafen – zum wich- 		<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“

Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange, Schreiben vom...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>tigste Veranstaltungsort für die gesamte Stadt Bremerhaven entwickelt. Durch den Abriss der Werftanlagen der SUAG haben sich noch Erweiterungsmöglichkeiten bis an die Geeste ergeben.</p> <p>So ist grundsätzlich die Verlegung des Festplatzes an die Geeste denkbar. Auch sind behutsam geplante Baukörper entlang der Melchior-Schwoon-Straße (Schaffung einer Platzkante) oder auch Wohnbebauung an der Geeste möglich.</p> <p>Wir sind jedoch der Meinung, dass eine solche urbane Fläche auf keinen Fall der geeignete Ort für einen großvolumigen Baumarkt mit beträchtlicher Höhe und erheblichem Parkplatzbedarf ist. Vielmehr ist zu befürchten, dass der Baukörper des Baumarktes gegenüber den öffentlichen Bauten und Flächen dominieren wird.</p> <p>4. Besonders bedenklich fänden wir die Platzierung eines Baumarktes auf dem nordwestlichen Bereich des Wilhelm-Kaisen-Platzes. Ein Festplatz an der Geeste würde den Charakter eines Hinterhofes bekommen, die gemeinsam zu nutzenden Parkplatzflächen würden zersükkelt werden und letztlich wäre eine befriedigende Lösung der Parksituation einschließlich der Zu- und Abfahrten nicht möglich.</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“

Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange, Schreiben vom...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>5. Vor Bebauung des jetzigen Festplatzes mit einem Baumarkt sind erhebliche Vorleistungen zu erbringen. So ist u. a. mit kostenträchtigen Leitungs- und Kanalverlegearbeiten zu rechnen. Hier ist eine sorgfältige Kostenrechnung – auch unter Berücksichtigung der anteiligen Kosten für den „neuen Festplatz“ anzustellen. Es erscheint uns fraglich, ob aus fiskalischer Sicht ein Grundstücksverkauf dann noch lohnenswert ist.</p> <p>6. Bei der Planung für das Kistnergelände sollte besonderer Wert auf den Bezug zum östlich angrenzenden Gebiet Wilhelm-Kaisen-Platz/Festplatz/Stadthalle/Eishalle gelegt werden.</p> <p>Der Bereich Kistnergelände stellt zudem die kürzeste fußläufige Verbindung zwischen Innenstadt und Veranstaltungsbereich dar. Auch deshalb sollte unbedingt an dem bisher geplanten Verlauf des Geestewanderweges festgehalten werden.</p> <p>7. Durch den Flächbau des ehemaligen Kistner-Baumarktes ist die Straßenkante an der Hafenstraße nicht mehr vorhanden. Bei einer Neubebauung sollte die Bauungskante wieder hergestellt und ein einheitliches Straßenbild geschaffen werden.</p> <p>8. Die historischen Bauten auf dem Kistnerge-</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 Abwägung erfolgt im Bebau-</p>

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

Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange, Schreiben vom...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>lände sollten weitgehend erhalten werden. Hierbei ist jedoch die Integration in einen Neubau bzw. die Wechselwirkung von historischer Bausubstanz und moderner Architektur von besonderer Bedeutung.</p> <p>9. Für die Gestaltung zur Geesteseite hin („Visitenkarte“ vom Autobahnzubringer aus) sind sowohl in quantitativer als auch qualitativer Hinsicht besondere Maßstäbe anzulegen.</p> <p>Wir als Architektenkammer fordern, dass die gesamten Planungen überdacht werden, damit eine zusammenhängende, zukunftsweisende und nachhaltige Gesamtlösung entsteht, die nicht nur die Summe aus zufälligen Einzelplanungen darstellt.</p>		<p>ungsplan Nr. 428.</p> <p>Die Abwägung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 428.</p>

Mit dem Schreiben vom 23.12.2010 wurden nachfolgende Behörden und Träger öffentlicher Belange zusätzlich beteiligt.

Es erfolgte keine Stellungnahme zur Flächennutzungsplan-Änderung:

- Die Ämter 30, 37, 40, 41, 51, 52, 53, 62, 63, 66, 91/31 und Ref.I/8
- swb Netze GmbH&Co.KG; Abt. Elektrizität und Abt. Gas/Wasser
- Verkehrsgesellschaft Bremerhaven AG (VGB)
- Kabel Deutschland
- Gesamtverband Natur- und Umweltschutz Unterweser e.V. (GNUU)
- BUND Unterweser e.V.
- Landesamt für Denkmalpflege
- Der Senator für UBVE, UVP-Leitstelle
- Seestadt Immobilien
- Gemeinde Schiffdorf

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

Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB

Nr.	Träger öffentlicher Be- lange, Schreiben vom...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschluss- vorschlag der Verwaltung
------------	--	--------------------------------	--	---