

# Anlage Nr. 3

Abwägungstechnische Bearbeitung der eingegangenen Stellungnahmen  
im Rahmen der Beteiligung der

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

zur

**13. Änderung des Flächennutzungsplans 2006**  
**„Frederikshavner Straße / Weserstraße“**

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 13 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB**

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
1.	<p>Amt für Straßen- und Brückenbau 66/2</p> <p>Schreiben vom 14.06.2013</p>	<p><b>Stellungnahme für die Bundesstraßenverwaltung:</b></p> <p>Jegliche Kosten für Umbauarbeiten an den Knotenpunkten B6/B71/Seeborg, Anschlussstelle Wulsdorf West und Anschlussstelle Wulsdorf Ost werden nicht durch die Bundesstraßenverwaltung getragen. Mehrkosten für die Unterhaltung sind der Bundesstraßenverwaltung abzulösen.</p> <p>Für die freie Strecke der B71 gelten die Regelungen des § 9 Abs. 1 des Bundesfernstraßengesetzes, wonach Hochbauten im Abschnitt bis zu 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden dürfen und bauliche Anlagen in einem Abstand bis zu 40 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn einer Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde bedürfen.</p> <p><b>Stellungnahme für Amt 66:</b></p> <p>Zur Begründung des B-Planes, Seite 9, 3. Absatz: Es sollte ergänzt werden, dass Fußgänger und Radfahrer künftig den Weg in das Landschaftsschutzgebiet über die Ein- und Ausfahrt zum Sondergebiet erreichen.</p>	<p>Die Kosten werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Fragen der Kosten sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung. Sie unterliegen nicht dem Regelungsbezugnis der gemeindlichen Bauleitplanung und nehmen folglich nicht an der Abwägung im Rahmen des F-Plan-Verfahrens teil.</p> <p>Anbauverbotszonen entlang der Bundesstraßen werden eingehalten und sind im Bebauungsplan dargestellt. Für die Weserstraße ist eine Entwicklung zum 01.01.2014 geplant, so dass die Anbauverbotszone in diesem Bereich dann entfällt. Der aufgezeigte Sachverhalt ist nicht flächennutzungsplanrelevant.</p> <p>Die Anregung betrifft nicht die Flächennutzungsplanänderung.</p>	<p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p>

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 13 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB**

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Be- schlussvorschlag der Verwaltung
2.	Stadt Osterholz- Scharmbeck Fachbereich Stadtplanung und Bauen Rathausstraße 1 27711 Osterholz- Scharmbeck  Schreiben vom 19.07.2013	Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestehen zu den o.g. Vorhaben seitens der Stadtverwaltung Osterholz-Scharmbeck keine Bedenken. Stellungnahmen werden daher nicht abgegeben.	/	Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.
3.	Landesarchäologie Bremen An der Weide 50 c 28195 Bremen  Schreiben vom 17.06.2013	Belange der archäologischen Bodendenkmalpflege sind nach bisherigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen.	/	Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.
4.	swb Vertrieb Bremerhaven GmbH & Co. KG Rick- mersstr. 90 27568 Bremerhaven  Schreiben vom 24.06.2013	In Beantwortung Ihrer Anfrage vom 06. Juni 2013 teilen wir mit, dass bei der von Ihnen geplanten Maßnahme einige Bedingungen erfüllt sein müssen damit seitens swb Netze Bremerhaven GmbH & Co. KG keine Bedenken bestehen. Diese sind erfüllt, wenn <ul style="list-style-type: none"> <li>• unsere Belange innerhalb des Geltungsbereichs für eine Energie- und Wasserversorgung berücksichtigt werden.</li> <li>• bei Neu- und Ausbau von Straßen und Wegen für die Unterbringung unserer Versorgungsleitungen in den Nebenanlagen ausreichende, verlegefähige Trassen nach DIN 1998 vorgesehen sind.</li> <li>• ausreichend Platz für die oberirdisch ange-</li> </ul>	Die vorgetragenen Anregungen und Belange werden im Rahmen der weiterführenden Planung (Ausführungsplanung) berücksichtigt. Der aufgezeigte Sachverhalt ist nicht flächennutzungsplanrelevant.	Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 13 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB**

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Be- schlussvorschlag der Verwaltung
		<p>ordneten Verteilerschränke in der Planung berücksichtigt sind. Die entsprechende Anzahl und Lage wird noch von uns bekannt gegeben.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• berücksichtigt wurde, dass der Abstand unserer Trasse zu den Grundstücken 0,30 m beträgt.</li> <li>• gewährleistet ist, dass Trinkwasserleitungen höher als die Abwasserleitungen liegen. Unter diesen Voraussetzungen ist ein Abstand von min. 0,40 m zur Versorgungsstrasse einzuhalten. Wenn die Trinkwasserleitung auf gleicher Höhe oder tiefer als die parallel geführte Abwasserleitung liegt, ist ein Abstand von min. 1 m einzuhalten.</li> <li>• bei Aufstellung und Ausführung von Straßenausbauplänen ein Sicherheitsabstand von ca. 2,50m zwischen Baumachse und Versorgungsleitung vorgesehen ist. Ein Überpflanzen unserer Versorgungsleitungen mit Bäumen wird von uns abgelehnt und ist unzulässig. Zu beachten sind hier die allgemeinen Regeln der Technik, z. B. die „GW 125“ des DVGW oder das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen der Forschungsanstalt für Straßen und Verkehrswesen“.</li> <li>• der Bestand unserer Versorgungs- und Anschlussleitungen nicht beeinträchtigt oder gefährdet ist. Erforderliche Änderungen oder</li> </ul>		

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 13 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB**

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
-----	------------------	-------------------------	--	--

		<p>Umverlegungen sind entsprechend der gültigen Vereinbarungen erstattungspflichtig.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dass bei einem konkreterem Planungsstand über die Bebauung und mit belastbaren Werten über benötigte Strom und Gasleistungen, evt. Standorte für Gasregler und Netzstation abgestimmt werden müssen.</li> <li>• gewährleistet ist, dass unsere Leitungen zu keiner Zeit überbaut werden, hierzu zählt auch die Überdeckung der Leitungen mit Geotextilien.</li> <li>• vor Baubeginn die Ver- und Entsorgungstrassen inkl. der Höhenlagen der swb - Netze mitgeteilt werden.</li> <li>• wird eine Baustrasse erstellt, behält swb - Netze die Möglichkeit diese in offener Bauweise zu kreuzen ohne die Oberflächengewährleistung zu übernehmen.</li> <li>• berücksichtigt wurde, dass die erforderlichen Baumaßnahmen seitens swb - Netze erst beginnen, wenn die Lage der Versorgungstrasse sicher bekannt ist. Am geeignetsten hierfür ist ein gesetztes Bord und Rinne.</li> <li>• der Trassenverlauf eingemessen und abgesteckt ist und Höhenpunkte vorhanden sind.</li> <li>• es gewährleistet ist, das ausreichend geeigneter Boden für die Mindestüberdeckung der Leitungstrasse vorhanden ist.</li> <li>• im Bereich des Bebauungsplanes für die Stromversorgung je Investorengrundstück eine Fläche von ca. 40m<sup>2</sup> für eine Netzstation</li> </ul>		
--	--	--	--	--

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 13 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB**

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Be- schlussvorschlag der Verwaltung
		<p>vorgesehen ist. Weiterhin verweisen wir auf Versorgungsleitungen der Sparten Gas, Wasser und Strom im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Forderungen der Schutzanweisungen für Versorgungseinrichtungen der swb Netze Bremerhaven GmbH &amp; Co. KG sind zu beachten und einzuhalten.</p>		
5.	<p>Gemeinde Loxstedt Am Wedenberg 10 27612 Loxstedt</p> <p>Schreiben vom 18.06.2013</p>	<p>Sie haben mich im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange über die Änderung und Aufstellung der Bauleitpläne informiert und um Stellungnahme gebeten. Aus gemeindlicher Sicht habe ich keine Hinweise und Anregungen vorzubringen.</p>	/	Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.
6.	<p>Stadt Nordenham Postfach 1553/54 26945 Nordenham</p> <p>Schreiben vom 17.06.2013</p>	<p>Seitens der Stadt Nordenham werden im Zuge der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 „Frederikshavner Straße/Weserstraße“ der Seestadt Bremerhaven keine Bedenken gegen die Planung geäußert.</p>	/	Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.
7.	<p>EWE NETZ GmbH Netzregion Cuxhaven/Delmenhorst Postfach 0560 27455 Cuxhaven</p> <p>Schreiben vom 19.06.2013</p>	<p>Bei der geplanten Maßnahme ist sicherzustellen, dass unsere Versorgungsleitungen und Anlagen (Telekommunikation) nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Ansonsten bestehen unsererseits keine Anregungen und Bedenken zu dem oben genannten Vorhaben.</p>	<p>Diese Belange werden im Rahmen der weiterführenden Planung (Ausführungsplanung) berücksichtigt. Der aufgezeigte Sachverhalt ist nicht flächennutzungsplanrelevant.</p>	Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 13 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB**

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Be- schlussvorschlag der Verwaltung
8.	Gartenbauamt 67/2  Schreiben vom 27.06.2013	Wir haben die o. a. Flächennutzungsplanände- rung geprüft und haben keine Bedenken oder An- regungen.	/	Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.
9.	Gewerbeaufsicht des Lan- des Bremen -Arbeits- und Immissions- schutzbehörde- Lange Straße 119 27580 Bremerhaven  Schreiben vom 26.06.2013	Gegen die in den o.g. Entwürfen getroffenen Ausweisungen und Festsetzungen bestehen kei- ne immissionsschutzrechtlichen Bedenken.	/	Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.
10.	Polizei Bremen Zentrale Technische Diens- te ZTD 14 Kampfmittelräum- dienst Postfach 107267 28072 Bremen  Schreiben vom 01.07.2013	Im Bereich des o.g. Bebauungsplanes bzw. der 13. Änderung des Flächennutzungsplans liegen hier keinerlei Meldungen oder andere Hinweise über noch nicht beseitigte Bombenblindgänger oder vergrabene Munition, Waffen, Kampfstoffe etc. vor. Sondierungen durch den Kampfmittelräumdienst sind nach heutigem Kenntnisstand nicht notwen- dig.	/	Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.
11.	BUND Unterweser Borriesstraße 19 27570 Bremerhaven  Schreiben vom 03.07.2013	Der BUND Unterweser gibt als örtlicher Natur- schutz- und Umweltschutzverein zu der Flächen- nutzungsplanänderung seine Stellungnahme ab. Wir haben vor und in der vorzeitigen Bürgerbetei- ligung für dieses Vorhaben kritische Anmerkun- gen und Stellungnahmen an die planenden Be- hörden übermittelt. Zu den verkehrlichen Er- schließungskonzepten hatten wir ebenfalls Stel- lung genommen (siehe die dortigen Ausführungen	Insgesamt zeigt sich mit Blick auf die Stadtstruktur von Bremerhaven, dass im gesamten Stadtgebiet keine Alternativ- flächen der entsprechenden Größenord- nung, topographischer Beschaffenheit und verkehrlicher Anbindung verfügbar	Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 13 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB**

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
-----	------------------	-------------------------	--	--

		<p>und unsere Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf).</p> <p>Besonders kritisch sehen wir weiterhin die Auswahl des Standortes in einem Landschaftsschutzgebiet. Der Möbelkonzern hätte nach eigener Aussage keinen Standort in einem Landschaftsschutzgebiet ausgewählt. Der BUND Unterweser hatte alternative geeignete Standorte ins Gespräch gebracht.</p> <p>Bei Durchsicht der Unterlagen fallen diverse Einzelpunkte als Abweichungen von den z.B. der vorgezogenen Bürgerbeteiligung bereits von der Stadt Bremerhaven und dem planenden Möbelkonzern für realisierbar angesehenen Vorschlägen auf, die wir in der Stellungnahme zum Bebauungsplan aufführen.</p> <p>Bei den Ausführungen in der Begründung fehlt eine Verpflichtung zum nachhaltigen Bauen und eine verpflichtende Festsetzung von Solarnutzung (Solarthermie/Photovoltaik). Ohne solche Festsetzungen widerspricht der Flächennutzungsplan der Zieldefinition „Klimastadt Bremerhaven“ sowie dem „Masterplan Klimaschutz“ der Stadt Bremerhaven, Stadtplanungsamt, von März 2009. Einzelne redaktionelle Hinweise auf die mögliche Umsetzung durch den Bauherren sind im Flächennutzungsplan nicht bindend.</p> <p>Nicht berücksichtigt wurde im Flächennutzungsplanverfahren, dass bei der Umweltbetrachtung nicht allein der jetzige Ist-Zustand herangezogen werden kann, sondern die eigentliche erwartete</p>	<p>sind, so dass sich letztendlich der gewählte Standort als sinnvoll herausgestellt hat. Dies belegt auch die verkehrliche Machbarkeitsstudie des Büros BPR (2012)</p> <p>Bei dem jetzigen Plangebiet handelt es sich um einen aus städtebaulicher Sicht durchaus sinnvollen Standort, da eine sehr gute Erreichbarkeit und eine geringfügige Belastung von Wohngebieten oder städtischen Bereichen gegeben ist. Zudem besteht ein Anschluss an das westlich gelegene Gewerbe- und Einzelhandelsgebiet und somit an bestehende Einzelhandels-Konzentrationen.</p> <p>Eine Verpflichtung zum nachhaltigen Bauen sowie die Nutzung von Solarthermie/Photovoltaik können in einer Flächennutzungsplanänderung nicht festgesetzt werden.</p> <p>Die Zielzustandssituation der Kompensation für den Neubau der B71 wurde im Flächennutzungsplanverfahren (Landschaftspflegerischer Begleitplan) bereits</p>	<p>Wir bitten, der Anregung nicht zu folgen.</p> <p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p>
--	--	---	---	---

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 13 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB**

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Be- schlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Zielzustandssituation nach Abschluss der Kom- pensations- und Erhaltungsmaßnahmen aus dem „Neubau Bundesstraße 71 durch die Rohrniede- rung“. Die Definition der erwarteten Zielzustands- situation ist derzeit noch nicht abgeschlossen. Die Stadt Bremerhaven steht hierzu in einem anderen Verfahren noch in Verhandlungen mit der Bun- desrepublik Deutschland und den beteiligten Um- weltverbänden. Erst anschließend sind die kon- kreten Erfordernisse der Kompensationen be- nennbar.</p> <p>Detail-Ausführungen zur Umweltprüfung sind we- gen der besonderen Umstände des bisherigen Verfahrens und des vorhandenen Vergleichsver- trages zum Neubau des Bundesstraße 71n in der Rohrniederung von den Planungsbehörden nach- zuliefern. Die jetzigen Ausführungen sind insbe- sondere vor dem Hintergrund des noch zu definie- renden Zielzustandes „Rohrniederung“ derzeit noch nicht ausreichend.</p> <p>Aus den vorgenannten Gründen stimmen wir als örtlicher Naturschutzverein der Flächennutzungs- planänderung „Frederikshavner Straße Straße/Weserstraße“ nicht zu.</p> <p>Wegen des noch offenen Ausgangs der Gesprä- che zur Änderung des ungekündigten Vertrages mit dem GNUU „Neubau Bundesstraße 71n“ be- trachten wir den vorgelegten Bebauungsplan der- zeit noch mit Vorbehalt.</p>	<p>berücksichtigt.</p> <p>Die sogenannten besonderen Umstände des Verfahrens können nicht bestätigt werden. Die nach BauGB erforderlichen Verfahrensschritte sind in aller Ausführ- lichkeit durchgeführt worden.</p> <p>/</p> <p>Die Anregung betrifft nicht die Flächen- nutzungsplanänderung.</p>	<p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p>

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 13 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB**

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Be- schlussvorschlag der Verwaltung
12.	<p>Umweltschutzamt Wasserbehörde 58/47</p> <p>Schreiben vom 12.06.2013</p>	<p>Wir nehmen zum Bebauungsplanentwurf Nr. 444 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“ wie folgt Stellung.</p> <p>Die in der Plandarstellung vermerkten Angaben über Wasserstände sind fehlerhaft und sind wie folgt zu ändern.</p> <p><u>Angegebene Wasserstände:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Schöpfwerk Rechtenfleth wird wie folgt gesteuert: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Winter-Wasserspiegel zwischen -0,50m und -1,80m NN</li> <li>○ Sommer-Wasserspiegel ungefähr bei -0,70m NN</li> </ul> </li> <li>• Wasserstand Rohr <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Normal -0,70 bis -0,90m NN</li> <li>○ Hochwasser -0,10m bis 0,00 m NN</li> <li>○ Höchstes Hochwasser 0,20m NN</li> </ul> </li> </ul> <p>Die Entwässerung des Grundstückes ist Angelegenheit des Investors. Die Abführung des Niederschlagswassers muss über ein naturnahes Regenrückhaltebecken mit Vorklärung und Abseidsystemen erfolgen. Ein gedrosselter Abfluss von 1,5 l/s*ha ist zu gewährleisten. Für die Grundstücksentwässerung wird von den Entsorgungsbetrieben Bremerhaven eine Entwässerungsbaugenehmigung erteilt. Die Einleitung des NSW in die Rohr wird durch uns wasserrechtlich legalisiert.</p>	<p>Die Anregung betrifft nicht die Flächen-nutzungsplanänderung.</p> <p>Die Entwässerung wird im Rahmen der weiterführenden Planung (Entwässerungsplanung) nachgewiesen. Die Ableitung des Niederschlagswassers im SO-Gebiet erfolgt in ein offenes naturnahes Regenrückhaltebecken. Der aufgezeigte Sachverhalt ist nicht flächennutzungsplanrelevant.</p>	<p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p>

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 13 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB**

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Die Ableitung des Oberflächenwassers aus der Straßenentwässerung im B-Plangebiet ist noch ungeklärt. Hierfür ist uns ein Planungsvorschlag vorzulegen.</p> <p>Die wasserbauliche Planung für die Kompensation an der Rohr, die im Vorentwurf vorliegt, ist mit uns in der Form abzustimmen, dass eine prüffähige wasserrechtliche Genehmigungsplanung entsteht.</p> <p>Zur Erlangung der Baureife des Grundstückes ist es notwendig Gräben zu verfüllen und zu verlegen. Hierzu ist die Durchführung eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens notwendig.</p>	<p>Der aufgezeigte Sachverhalt ist nicht flächennutzungsplanrelevant.</p> <p>Der Antrag zur Verfüllung von Gräben liegt zur Genehmigung der Wasserbehörde vor.</p> <p>Der aufgezeigte Sachverhalt ist nicht flächennutzungsplanrelevant.</p>	<p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p>
13.	<p>Gesundheitsamt 53/322</p> <p>Schreiben vom 08.07.2013</p>	<p>Die im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung vom öffentlichen Gesundheitsdienst durchzuführende Gesundheitsverträglichkeitsprüfung der Auswirkungen der o.g. Bauleitplanung auf den Menschen kann anhand der vorgelegten Unterlagen nicht abschließend durchgeführt werden, da keine baubedingten Emissionen betrachtet werden. Insbesondere die bautechnischen Anforderungen des gesamten Plangebiets im Hinblick auf notwendige stark emittierende Bauverfahren sind im Umweltbericht zu erörtern ggf. zu prognostizieren, so dass wenn notwendig, die Art und der Umfang von Festlegungen und Maßnahmen zur Sicherung der Gesundheit der Menschen auch in der Bauphase abgeleitet werden können.</p> <p>Mit Ausnahme der Bauphase bestehen seitens des Gesundheitsamtes aus umweltmedizinischer</p>	<p>Im Rahmen der Bauantragsplanung wird eine zusätzliche Immissionsprognose gem. TA-Lärm erarbeitet, die auf das konkrete Bauprogramm abstellt. Bezüglich Immissionen während der Bauzeit werden die Richtwerte gem. AVV-Baulärm eingehalten.</p> <p>Die Flächennutzungsplanänderung bezieht sich auf das vollständig realisierte Vorhaben. Sie nimmt keine Regelungen vor, die Bauzustände und Baustelleneinrichtungen betreffen.</p>	<p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p>

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 13 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB**

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
-----	------------------	-------------------------	--	--

		Sicht sowie des umweltbezogenen Gesundheitsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.		
14.	<p>Stadt Brake (Unterweser) Schrabberdeich 1 26919 Brake (Unterweser)</p> <p>Schreiben vom 04.07.2013</p>	<p>Die Unterlagen für die beabsichtigte Bauleitplanung zur Darstellung/Ausweisung von Flächen für die Errichtung eines IKEA-Einrichtungshauses mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 18.000 qm, wobei 13.400 qm für das Hauptsortiment Möbel und 4.600 qm für Nebensortimente vorgesehen sind, haben wir geprüft und sind hierbei zu folgendem Ergebnis gekommen:</p> <p>Aufgrund der wachsenden Anzahl großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Umland der Stadt Brake (Unterweser) erfolgt zunehmend eine nachteilige Umsatzverteilung zu Lasten der Stadt Brake. Hiermit wird es immer schwieriger attraktive Einzelhandelsbetriebe aus dem aperiodischen Warensegment dauerhaft im Bereich der Stadt anzusiedeln. Durch die starke Ausprägung der Rand- oder Nebensortimente, im Falle des neuen IKEA-Standortes Bremerhaven rd. 26% der Gesamtverkaufsfläche, tragen insbesondere die Einrichtungshäuser zur negativen Situation im Bereich des Einzelhandels in kleineren Mittelzentren bei.</p> <p>Die Planungen für das IKEA-Einrichtungshaus sind für die Stadt Brake (Unterweser) unter folgenden räumlichen Faktoren zu werten:</p>	<p>Es wurde gutachterlich ermittelt („Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines IKEA-Möbelhauses in der Stadt Bremerhaven“, CIMA Beratung und Management GmbH, 15.11.2012), dass Bremerhaven als Oberzentrum derzeit seine Versorgungsfunktion im Sortiment „Möbel“ nicht erfüllt. Städtebaulich relevante Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche von Brake oder anderer Umlandkommunen sind auch hinsichtlich sämtlicher Randsortimente nicht festgestellt worden.</p> <p>Die monierte „negative Situation im Bereich des Einzelhandels in kleineren Mittelzentren“ ist für die Stadt Brake nicht zutreffend. In dem im Jahr 2006 gemeinsam mit der Stadt Brake erarbeiteten CIMA-Einzelhandelsgutachten wurde eine Einzelhandelszentralität von 144 % festgestellt. Diese ergab sich aus dem Umsatz der in Brake vorhandenen Einzelhandelsbetriebe von 114,3 Mio. € in Relation zum Nachfragepotential der lokalen Bevölkerung von 79,1 Mio. €. Die Stadt Brake verfügte zu diesem Zeitpunkt somit über deutliche Kaufkraftzuflüsse aus anderen Gemeinden. Im Sor-</p>	Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 13 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB**

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p><b>1. Räumliche Nähe des Vorhabens zum Standort Brake</b>            Von der Stadt Brake (Unterweser) ist das IKEA-Einrichtungshaus in einer Entfernung von rund 32 km regional sehr gut mit dem Pkw über die B212, B437/Wesertunnel und die BAB 27 zu erreichen. Diese räumliche Nähe, welche eine Fahrzeit von unter einer halben Std. bedeutet, wird bei den im CIMA-Verträglichkeitsgutachten vorgenommenen Einteilungen des Untersuchungsgebietes aus unserer Sicht dadurch, dass man die Stadt Brake der Zone 3, also dem großräumigen Umland zuordnet, verkannt. Besonders</p>	<p>timent „Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat“ lag die Zentralität bei 139 %. In der Zwischenzeit hat die Stadt Brake u. a. durch aktives bauleitplanerisches Handeln, weitere Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet ansiedeln können. Dazu zählen Filialen der deutschlandweit tätigen Unternehmen Drogerie Müller, Das Futterhaus und Dänisches Bettenlager, welche sich im Fachmarktzentrum Weserstraße befinden. Zwar existiert in der Braker Innenstadt das frühere Modehaus Büsing heute nicht mehr, insgesamt dürfte nach überschlägiger Einschätzung der im Stadtgebiet erwirtschaftete Einzelhandelsumsatz über alle Sortimente aktuell höher sein als im Jahr 2006.</p> <p>Die räumliche Nähe der Stadt Brake zum Vorhabenstandort wird in der Untersuchung angemessen berücksichtigt. Dabei ist anzumerken, dass die in Kap. 3.1. vorgenommene Differenzierung des Untersuchungsgebiets in drei Zonen nicht allein aufgrund von Fahrzeitdistanzen zustande kommt, sondern sich insbesondere an den zu erwartenden Marktanteilen bzw. der Kaufkraftbindung des Planvorhabens in den jeweiligen Kommunen orientiert. Die Abstufung von 1 bis 3 steht dabei für eine stetige Ab-</p>	<p>Wir bitten, der Anregung nicht zu folgen.</p>

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 13 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB**

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>ist auf die Schätzung der Kaufkraft und des Nachfragepotentials dieser Zone 3 hinzuweisen: wie auf S. 12 des CIMA-Gutachtens dargestellt, beträgt das Nachfragepotential im Bereich des Umlandes 35% und nimmt damit den größten Anteil ein.</p>	<p>nahme der Kaufkraftbindung, da hier aufgrund der vorhandenen Wettbewerbssituation auch andere Einzelhandelsstandorte von der lokalen Bevölkerung genutzt werden. Im Falle der Stadt Brake ist dies vor allem das IKEA-Einrichtungshaus in Oldenburg, welches gemessen an der Fahrzeit zwar etwas weiter als das Planvorhaben entfernt ist, aufgrund der etablierten Marktstellung des Einkaufsstandorts Oldenburg jedoch auch zukünftig von Bewohnern der Stadt Brake genutzt werden wird. Dies unterscheidet Brake bspw. von Nordenham, wo der Fahrzeitunterschied zwischen den IKEA-Standorten Bremerhaven und Oldenburg zukünftig erheblich sein wird. Die Zonierung des Untersuchungsgebiets nach Kaufkraftbindung ist darüber hinaus auch bei der Betrachtung des Nachfragepotentials in Kap. 3.2 relevant. So verfügt die Zone 3 allein aufgrund ihrer Einwohnerzahl über den höchsten Anteil aller Zonen. Es muss jedoch beachtet werden, dass hier durch das Planvorhaben nur ein deutlich geringerer Anteil des Nachfragepotentials gebunden werden kann, als in den anderen Zonen.</p>	

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 13 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB**

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p><b>2. Wettbewerbssituation bei zentrenrelevanten Randsortimenten und Möbeln</b></p> <p>Bezüglich der Wettbewerbssituation bei zentrenrelevanten Randsortimenten verweist die Stadt Brake (Unterweser) auf die erhebliche Bedeutung der zentrenrelevanten Randsortimente. Nach eigenen Angaben der Firma IKEA erzielt dieses Unternehmen seinen Hauptumsatz nicht mit Möbeln, sondern mit dem sogenannten „Randsortiment“, also mit Accessoires, Küchen- und Gebrauchsartikeln sowie Kleinteilen.</p> <p>Bei einer maximalen Verkaufsfläche von 18.000 qm im Sondergebiet Einrichtungshaus des Bebauungsplanes Nr. 444 sind insgesamt 4.600 qm Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente vorgesehen. Allein die Ausführungen der CIMA-Verträglichkeitsstudie auf Seite 33 zur Einzelhandelssituation in Brake belegen, dass insbesondere im Bereich „Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat“ nachteilige Auswirkungen auf die EZH-Versorgungsschwerpunkte im Mittelzentrum Brake zu erwarten sind. Dieses wird auch durch die Ausführungen zur Flächenproduktivität auf Seite 39 des Gutachtens deutlich, wonach in den vorhabenrelevanten Nebensortimenten rd. 13,28 Mio. € pro Jahr erwirtschaftet werden und die Sortimente „Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat“ hiervon den größten Anteil ausmachen. Hinzu kommt die große Flächenproduk-</p>	<p>Die Aussage, dass das Unternehmen IKEA seinen Hauptumsatz nicht mit Möbeln erzielt, entspricht nicht den Erfahrungen. Es ist denkbar, dass es sich hier um eine Fehlinterpretation des Umsatzes pro qm Verkaufsfläche handelt.</p> <p>Aus der Beschreibung der vorhabenrelevanten Einzelhandelssituation in der Stadt Brake (S. 32-33) kann in keinsten Weise auf negative Auswirkungen auf die lokale Versorgungssituation geschlossen werden. Für genannte Sortimente „Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat“ ergibt sich lediglich die Schlussfolgerung, dass die Stadt Brake mit rd. 3.165 qm Verkaufsfläche und einem derzeitigen Einzelhandelsumsatz von rd. 3,4 Mio. € aktuell über ein nicht unerhebliches eigenes Einzelhandelsangebot verfügt. Dies gilt sowohl in Relation zum Planvorhaben (rd. 1.450 Verkaufsfläche/ rd. 3,8 Mio. € Umsatz), als auch zu anderen Kommunen wie bspw. Nordenham (rd. 3.110 qm Verkaufsfläche/ rd. 3,4 Mio. € Umsatz), Bremervörde (rd. 1.665 qm Verkaufsfläche/ rd. 2,5 Mio. € Umsatz) oder Osterholz-Scharmbeck (rd. 1.795 qm Verkaufsfläche/ rd. 3,0 Mio. € Umsatz). Inwieweit sich daraus nachteilige Auswirkungen i.</p>	<p>Wir bitten, der Anregung nicht zu folgen.</p>

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 13 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB**

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>tivität des Planvorhabens, die laut Gutachten deutlich oberhalb der Werte großflächiger Möbelhäuser anderer Betreiber liegt. Diese Einschätzung belegt die vorgenannte Aussage, dass das Unternehmen IKEA den Großteil des Umsatzes durch die Rand-/Nebensortimente generiert.</p> <p>Im Bereich des Marktsegments Möbel ist darauf hinzuweisen, dass am Standort Brake eine Unterversorgung bereits besteht. Dieser Status wird durch die Ansiedlung dieses Einrichtungshauses zu Lasten der derzeit ungenügenden Braker Angebotsstruktur im Bereich Möbel verfestigt. Auch dieses lässt sich mit dem sehr gut verkehrlich erreichbaren Standort in einer Entfernung von ca. 32 km begründen.</p>	<p>S. von Umsatzverlusten ergeben, lässt sich allein aus den Ergebnissen der Berechnungen in Kap. 4.2 und 4.3 ableiten. Bezüglich der Angebotssituation im Sortiment Möbel ist zu erwähnen, dass diese in hohem Maße durch das Vorhandensein zweier großflächiger Einrichtungshäuser in der nahe gelegenen Stadt Nordenham beeinflusst wird, welche insbesondere auch Kunden aus Brake ansprechen. Durch die langjährige räumlich-verkehrliche Trennung der beiden Weserseiten, welche erst mit Eröffnung des Wesertunnels aufgehoben wurde, bestehen hier etablierte Einkaufsbeziehungen. Mit der Ansiedlung des SB-Möbelfachmarkts Dänisches Bettenlager ist es der Stadt Brake seit 2006 allerdings gelungen, ihr eigenes Angebot im Sortiment Möbel zu verbessern. Für die darüber hinausgehende Ansiedlung eines vollwertigen Einrichtungshauses bestehen aufgrund der geringen Größenordnung des Mittelzentrums Brake von ca. 15.000 Einwohnern sowie der starken Wettbewerbsposition des wesentlich größeren Mittelzentrums Nordenham (ca. 26.000 Einwohner) grundsätzlich ungünstige Rahmenbedingungen.</p>	

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 13 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB**

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p><b>3. Durch das Vorhaben ausgelöste Umsatzumverteilung</b> Das CIMA-Verträglichkeitsgutachten führt auf Seite 41 aus, dass rd. 69% des prognostizierten Planvorhabenumsatzes durch Umverteilung derzeitiger Einzelhandelsumsätze innerhalb des Untersuchungsgebietes generiert werden und somit als Verdrängung für dortige Bestandsbetriebe zu werten sind. Das großräumige Umland, also die Zone 3 innerhalb welcher sich auch die Stadt Brake befindet, weist mit einem absoluten Wert von ca. 13,43 Mio. € den größten Anteil an der Umsatzherkunft auf (26,4%). Insbesondere für die kleinteilige Verkaufsstättenstruktur in der Stadt Brake in den betroffenen Warensortimenten sind daher aus unserer Sicht nachteilige Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Die Werte des Gutachtens zu den spezifischen Umverteilungsumsätzen bezogen auf die einzelnen Sortimente im Bereich der Stadt Brake, die weit unterhalb der angesetzten Erheblichkeitsschwelle des CIMA-Verträglichkeitsgutachtens von 10% liegen, sind aus unserer Sicht kein ausreichendes Indiz dafür, dass es nicht zu relevanten Umverteilungen, d.h. einem Kaufkraftabfluss zu Ungunsten der Stadt Brake, kommt. So wird auf den Seiten 44/45 des Gutachtens aufgeführt, dass die Abwägung in Abhängigkeit vom Standort zu erfolgen hat und hierbei zu bedenken ist, dass</p>	<p>Aus den in Kap. 4.2 ausgewiesenen Anteilen der Umsatzherkunft kann nicht unmittelbar auf potentiell nachteilige Auswirkungen auf den Bestand geschlossen werden, da dazu ein Vergleich mit Bestandsumsätzen notwendig ist. Dieser erfolgt in Kap. 4.3, zzgl. einer Erläuterung der Methodik im ersten Absatz des Kapitels. Der durch die Stadt Brake geäußerte Vorwurf einer „pauschalen Aussage“ zu Umverteilungseffekten beruht daher auf einer falschen Lesart des Gutachtens, da diese erst auf den Folgeseiten thematisiert werden. Für mögliche Belange der Stadt Brake ist in der tabellarischen Darstellung auf S. 41 zudem nicht der Umsatzanteil der gesamten Zone 3 von rd. 13,43 Mio. €, sondern nur der Umsatzanteil aus dem eigenen Stadtgebiet relevant. Mit einem absoluten Wert von rd. 0,27 Mio. € handelt es sich dabei lediglich um rd. 0,6 % des gesamten Vorhabenumsatzes. Für die gesamte Zone 3 ist zudem zu erwähnen, dass sich der hohe Umsatzanteil von rd. 26,4 % mehrheitlich durch Umsatzumverteilungen in Lamstedt und Osterholz-Scharmbeck ergibt, da hier konkurrierende Einrichtungshäuser angesiedelt sind.</p>	<p>Wir bitten, der Anregung nicht zu folgen</p>

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 13 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB**

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>ein Umsatzrückgang an einem Standort nur ein Indiz im Sinne eines „Anfangsverdachts“ ist. Insbesondere Standorte, an denen schon Trading-Down-Effekte zu beobachten seien, sollten hier anders bewertet werden. Trotz dieser Aussage im Gutachten bleibt es bei der pauschalen Anwendung der 10%-Regel aus der aktuellen Rechtsprechung. Hierzu passt die ebenso pauschale Aussage auf Seite 43 des Gutachtens, dass die Ortszentren und Innenstädte in den Zonen 2 und 3 mit Umsatzanteilen von max. 2,6% auch bei den vorhabenrelevanten Randsortimenten nur eine untergeordnete Rolle spielen. Selbst bei der für die Stadt Brake prognostizierten Umverteilungsquote – bezogen auf alle vorhabenrelevanten Sortimente in beiden betrachteten Teilräumen – von 2,5% sind erhebliche negative Auswirkungen im Bereich der Stadt Brake zu befürchten. Die Aussagen des CIMA-Gutachtens zum Umland, nach denen bezogen auf die Innenstädte, die selbst bei über 10%iger Umverteilung als nicht strukturell bedroht eingestuft werden, erscheint aus unserer Sicht ebenfalls viel zu pauschal.</p> <p>Das Ergebnis des Gutachtens, dass das Planvorhaben in dem geplanten Verkaufsflächenumfang daher eindeutig verträglich eingestuft wird und keine nachhaltigen negativen Auswirkungen im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, erstaunt bei einer Betrachtung der Aussagen zu den Auswirkungen auf</p>	<p>Bei der Bewertung der in Kap. 4.3 berechneten Umsatzumverteilungsquoten, also der prozentualen Umsatzverluste der jeweiligen Betrachtungsstandorte, muss zunächst erwähnt werden, dass sich die Einbußen für den gesamten Einzelhandel der Stadt Brake mit rd. 0,27 Mio. € auf einem sehr geringen Niveau bewegen, welches bereits unabhängig vom Vergleich mit dem Bestandsumsatz im Rahmen üblicher Marktschwankungen liegt. Vergleichbare Umsatzverlagerungen entstehen z. B. auch bei der Neueröffnung bzw. Schließung eines kleinen oder mittleren Fachgeschäfts. Für die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich der Stadt Brake liegt der absolute Umsatzverlust lediglich bei rd. 0,03 Mio. €, während rd. 0,24 Mio. € im übrigen Stadtgebiet mit dem Fachmarktstandort Weserstraße umverteilt werden. Aus den Diagramm-Darstellungen des Kap. 4.3.2 sowie den tabellarischen Darstellungen des Kap. 6.3 geht hervor, dass die Innenstadt bei Umsatzumverteilungsquoten von max. 2,6 % je Einzelsortiment (0,02 Mio. € absolut) durch das Planvorhaben kaum tangiert wird. Die Werte liegen so deutlich unterhalb der abwägungsrelevanten Schwelle von 10 %, dass eine vertiefen-</p>	

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 13 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB**

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>die einzelnen Zonen nicht. Festzustellen ist aber, dass insbesondere eine verringerte Gesamtgröße der Randsortimente die nachteiligen Auswirkungen auf Einzelhandelsstandorte in der Region – und hiermit auch auf die Stadt Brake – deutlich reduzieren würde.</p> <p>Im Ergebnis stellen wir damit für den Bereich der Stadt Brake fest, dass insbesondere die Auswirkungen im Bereich der Rand-/Nebensortimente einen weiteren relevanten Kaufkraftabfluss bedeuten werden. Damit erfüllt die Bauleitplanung der 13. FNP-Änderung und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 444 nicht der Vorgabe des § 2 Abs. 2 BauGB bezüglich der Abstimmung benachbarter Gemeinden. Die Stadt Brake wird bei einer Beibehaltung der vorgesehenen Inhalte der Bauleitplanung in der Aufrechterhaltung ihrer mittelzentralen Funktion innerhalb des Landkreises Wesermarsch bezüglich ihrer Versorgungssituation behindert, da zu befürchten ist, dass die im Stadtgebiet befindlichen Versorgungsbereiche</p>	<p>de Diskussion über mögliche städtebauliche Auswirkungen aufgrund absatzwirtschaftlicher Effekte aus gutachterlicher Sicht in keinster Weise notwendig ist und völlig unverhältnismäßig wäre.</p> <p>Auch für das sonstige Stadtgebiet sind die Umsatzumverteilungsquoten mit 6,1 %, 4,2 %, 3,8%, 2,7 %, 1,3 % und 0,6 % je Einzelsortiment so gering (max. 0,10 Mio. € absolut), dass keine bedeutenden absatzwirtschaftlichen Effekte, d.h. Betriebsschließungen o. Ä. zu erwarten sind. Die Befürchtung eines Verlustes der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Brake entbehrt daher jeglicher Grundlage.</p> <p>Der erwartete Kaufkraftabfluss ist gutachterlich festgestellt und bewertet worden. Relevante Auswirkungen auf die Innenstadt von Brake oder auf das umliegende Stadtgebiet sind in keiner Sortimentsgruppe festgestellt worden. Dem formellen Abstimmungsgebot gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ist durch die Beteiligung im Rahmen der Offenlage Genüge getan.</p>	<p>Wir bitten, der Anregung nicht zu folgen.</p>

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 13 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB**

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
15.	<p>Landkreis Cuxhaven Amt Bauaufsicht und Regionalplanung 27470 Cuxhaven</p> <p>Schreiben vom 08.07.2013</p>	<p>weiter nachhaltig geschwächt werden.</p> <p>Der Landkreis Cuxhaven nimmt zur o.g. Planung wie folgt Stellung:</p> <p><u>1. Regionalplanung</u></p> <p>Generell ist die Ansiedlung einer Ikea-Filiale in Bremerhaven zu begrüßen. Es ist jedoch bedauerlich, dass kein integrierter Standort gefunden werden konnte. Ein Standort im Bremerhavener Stadtgebiet ist durch die Bremerhavener Funktion als Oberzentrum einem Standort in den Umlandgemeinden eindeutig vorzuziehen. Die Randlage der gewählten Standortalternative 1 (nicht etwa an der Stadtgrenze sondern insbesondere losgelöst von restlichen Siedlungsgebiet) ist dabei aber nur formell „besser“ als ein Standort in den Umlandgemeinden. Daher ist es nicht ganz nachvollziehbar, warum die Einhaltung des Integrationsgebotes nicht Voraussetzung für die Eignung der Standortalternativen war.</p> <p>Beim Vergleich der drei Standortalternativen ist die Nähe zur Bremerhavener Stadtmitte und den Wohnsiedlungsschwerpunkten unberücksichtigt geblieben. Unter diesen Gesichtspunkten wären die Standorte Grimsbystraße und Geestemünde deutlich besser geeignet. Ohnehin scheint die Variantenentscheidung fast ausschließlich auf Grundlage verkehrlicher Kriterien getroffen worden zu sein; andere städtebauliche und vor allem naturschutzfachliche Argumente sucht man vergebens.</p>	<p>Bei der Standortwahl waren neben den verkehrstechnischen Aspekten, die Verfügbarkeit sowie die Flächengrößen und die topographischen Beschaffenheiten der potenziellen Standorte relevant. Da nach Prüfung dieser Kriterien kein anderer Standort in Bremerhaven für die Ansiedlung des Möbelhauses in Frage kam, erübrigten sich weitergehende Untersuchungen zur Standortentscheidung.</p> <p>Zu beachten bleibt, dass bei dem Sortimentsschwerpunkt Möbel die Anfahrt der Kunden größtenteils per Pkw erfolgt und eine verkehrstechnisch sichere und problemfreie Erschließung gewährleistet sein muss.</p> <p>Der Standort Geestemünde stellte sich durch die Anforderungen an die Größe des Einrichtungshauses und den Flächenzuschnitt als ungeeignet heraus. Die damit verbundenen Auswirkungen auf das weitere Straßennetz sowie die Erschließungsqualität wurden gutachterlicherseits als unbefriedigend erachtet.</p>	<p>Wir bitten, der Anregung nicht zu folgen.</p>

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 13 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB**

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
-----	------------------	-------------------------	--	--

		<p>Insgesamt wird aus Sicht der Regionalplanung die Standortentscheidung aus den zuvor geschilderten Gründen kritisch gesehen. Dennoch ist eine Ansiedlung am gewählten Standort immer noch besser, als auf die Ansiedlung grundsätzlich zu verzichten.</p> <p><u>2. Wasserwirtschaft:</u> Für die Einleitung des Oberflächenwassers ist eine Einleitungserlaubnis nach §8 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erforderlich.</p> <p>Es wird gebeten, folgende Hinweise in die Planung aufzunehmen: Es ist davon auszugehen, dass durch die Maßnahmen in der Rohrniederung die Entwässerung des Kreisgebietes Cuxhaven über Bremerhavener Gebiet nicht beeinträchtigt wird. Die Einleitungsmengen in das Gewässer II. Ordnung Rohr des Unterhaltungsverbandes Nr. 80 Lune sollte zu-</p>	<p>Der Standort Grimsbystraße liegt nah der Anschlussstelle Bremerhaven-Mitte, kann jedoch nicht problemfrei erreicht werden. An diesem Standort könnte eine sichere Anbindung nur über umfangreiche Umbaumaßnahmen der Zuwegung erreicht werden.</p> <p>Bei dem jetzigen Plangebiet handelt es sich um einen aus städtebaulicher Sicht durchaus sinnvollen Standort, da eine sehr gute Erreichbarkeit und eine geringfügige Belastung von Wohngebieten oder städtischen Bereichen gegeben ist. Zudem besteht ein Anschluss an das westlich gelegene Gewerbe- und Einzelhandelsgebiet und somit an bestehende Einzelhandels-Konzentrationen.</p> <p>Die Entwässerung wird im Rahmen der weiterführenden Planung (Entwässerungsplanung) nachgewiesen. Die Ableitung des Niederschlagswassers im SO-Gebiet erfolgt in ein offenes naturnahes Regenrückhaltebecken. Der aufgezeigte Sachverhalt ist nicht flächennutzungsplanrelevant.</p>	<p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p>
--	--	---	---	---

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 13 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB**

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>mindest bis zur Landesgrenze Bremerhaven mit dem Verband abgesprochen werden.</p> <p><u>3. Agentur für Wirtschaftsförderung:</u> Die Wirtschaftsförderung des Landkreises Cuxhaven begrüßt in der Regel die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben, die den örtlichen oder regionalen Arbeitsmarkt und somit das Steueraufkommen für die betreffende Kommune stärken. Dies gilt im Prinzip selbst bei wie im vorliegenden Fall – Ansiedlungen direkt an der Bremerhavener Gemeindegrenze, die primär „den Nachbarn“ nutzen, mögliche Belastungen aber auch auf Kreisgebiet haben. Es fällt auf, dass sämtliche Gutachten und Betrachtungen, die der Findung der Örtlichkeit dienen und nun als Begründung für die anvisierte Standortwahl innerhalb Bremerhavens herhalten müssen, stets nur oder zu mindestens sehr primär die Gesamt-Bremerhaven-Sicht berücksichtigen. Standortalternativen auf Landkreisgebiet, die es nach hiesiger Auffassung in allen drei Nachbargemeinden Langen, Schiffdorf und Loxstedt bei hervorragender Verkehrsanbindung in voll erschlossenen Gewerbegebieten zu attraktiven Preisen gäbe, wurden offensichtlich nicht betrachtet – aus Bremerhavener Sicht verständlich – da dann möglicherweise die „Premiumsiedlung IKEA“ außerhalb Bremerhavens stattfinden würde. Was den Effekt auf den Arbeitsmarkt betrifft, würden die derzeit betriebenen Ansiedlungsplanungen bei Realisierung sicherlich auch positive Effekte für</p>	<p>Es wird auf Punkt 1. verwiesen, in dem die Standortwahl erläutert wird. Neben diesen Kriterien spielt die Funktion Bremerhavens als Oberzentrum für die Ansiedlung eine entscheidende Rolle.</p> <p>Das geplante Einrichtungshaus dient in erster Linie dem Lückenschluss nordöstlich von Bremen bei gleichzeitiger Entlastung der bestehenden Standorte v. a. zu Spitzenzeiten (Parkplatzbelegung, Staus bei Zu- und Abfahrt, Wartezeiten an Kassen und für Informationen/ Beratung, fehlende Artikel im SB-Möbellager).</p> <p>Das Unternehmen IKEA hat auch im Einzugsgebiet Bremerhaven seinen eigenen Kundenkreis (Zielgruppe), der ansonsten weitere Anfahrtswege zu den Standorten Oldenburg, Bremen oder Hamburg in Kauf nehmen müsste.</p>	<p>Wir bitten, der Anregung nicht zu folgen.</p>

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 13 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB**

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Be- schlussvorschlag der Verwaltung
		<p>die umliegenden Landkreiskommunen haben. Sie fallen jedoch geringer, als dies bei Ansiedlungen in einer dieser Kommunen der Fall wäre.</p> <p>Aus übergeordneter regionalstruktureller Sicht wird das Vorhaben der IKEA-Firmengruppe in Bremerhaven insgesamt auch aus Landkreissicht begrüßt. Der große positive Steuereffekt für Bremerhaven wird infrage gestellt, da IKEA bekannterweise europaweit firm in Steueroptimierung ist.</p> <p>Neben den positiven Arbeitmarkteffekten werden insbesondere für die unmittelbar an Bremerhaven angrenzenden Gemeinden vom Landkreis Cuxhaven auch Negativauswirkungen erwartet. So ist sowohl mit einer wachsenden Verkehrsbelastung auf den vorhandenen Zufahrtswegen zu rechnen (laut Untersuchung ist aktuell die Weserstraße aus Richtung Süden von Loxstedt kommend Haupteinfallsstraße für das südliche Bremerhaven), wie auch mit einem gewissen Verdrängungswettbewerb im Landkreis für Betriebe der Möbelbranche (Schiffdorf, Bad Bederkesa, Lamstedt). Ferner könnten wegen der beliebten, konkurrenzlos preiswerten IKEA-Gastronomie möglicherweise gleichartige Betriebe in der Landkreis-Umgebung negativ betroffen sein. Anzunehmen ist außerdem, dass sich im Firmenumfeld von IKEA weitere Ansiedlungen ergeben, die ebenfalls die Gewerbe- und Geschäftsentwicklung nicht nur innerhalb der Bremerhavener Stadtgrenzen, son-</p>	<p>IKEA zahlt an allen Standorten Gewerbesteuern vor Ort, dies wird auch in Bremerhaven so sein.</p> <p>Die „Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 444 „B 71 Frederikshavner Straße / B 6 Weserstraße“ in Bremerhaven – Wulsdorf“, BPR Beraten   Planen   Realisieren, Dipl.-Ing. Bernd F. Künne &amp; Partner, 27.03.2013 weist eine Verträglichkeit des öffentlichen Straßennetzes aus.</p> <p>Die IKEA-Gastronomie wird erfahrungsgemäß weitestgehend von den Kunden des Einrichtungshauses während der Zeit des Besuchs/Einkaufs genutzt.</p>	<p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p>

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 13 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB**

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>dern auch von Landkreisgemeinden beeinflussen könnten. Dies vorausgeschickt muss der Planbeschreibung allerdings eine gründliche Recherche mit aus ökonomischer Sicht nachvollziehbarer Sachabwägung bescheinigt werden.</p> <p><u>4. Ergänzende Hinweise:</u> Zum Gutachten der CIMA wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Cuxhaven in der innenstadt mit Möbel Heitzer über ein Möbelhaus verfügt, welches im CIMA-Gutachten nicht aufgeführt wird.</p> <p>Die verkehrliche Machbarkeitsstudie (Anlage 08) konnte im Rahmen der im Internet zu Bebauungsplanaufstellung und Flächennutzungsplanänderung wegen einer fehlerhaften Datei nicht geöffnet werden.</p>	<p>Das in der Stadt Cuxhaven innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs angesiedelte Möbelhaus Heitzer taucht aufgrund einer fehlerhaften Übertragung der Bestandsdaten hinsichtlich Verkaufsfläche und Umsatz innerhalb sämtlicher tabellarischer Darstellungen nicht auf, da der Betrieb einer falschen Gemeinde zugeordnet wurde. Bei der grafischen Darstellung der Wettbewerbsübersicht im Möbeleinzelhandel in Kap. 3.7 taucht der Betrieb jedoch auf (einziges Einrichtungshaus in Cuxhaven mit mehr als 2.000 qm Verkaufsfläche). Bei der Ermittlung der Umsatzherkunft in Kap. 4.2 ist der Umsatzanteil des Betriebs unter der Kategorie „Sonstige Orte“ eingeordnet. Richtigerweise wäre also der Umsatzanteil der Innenstadt von Cuxhaven etwas höher und jener der „Sonstigen Orte“ etwas niedriger.</p> <p>Bei der Darstellung und Bewertung der Umsatzumverteilungsquoten in Kap. 4.3 würde sich für die Innenstadt von Cux-</p>	<p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p>

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 13 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB**

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
			<p>haben eigentlich eine Quote ergeben, welcher sich allerdings ausschließlich auf einen Einzelbetrieb beziehen würde. Nach überschlägiger Einschätzung ist davon auszugehen, dass sich aufgrund der vom Planvorhaben deutliche Abweichung hinsichtlich des Warenangebots und der Zielgruppenorientierung (eher hochpreisige Möbel, hohe Beratungs- und Servicekompetenz) insgesamt nur eine geringe Wettbewerbsüberschneidung zu IKEA ergibt. Der daher verhältnismäßig hohe Umsatz des Einrichtungshauses im Sortiment Möbel dürfte in Relation zum entstehenden Verdrängungsumsatz nach überschlägiger Einschätzung zu einer Umsatzumverteilungsquote im Bereich von ca. 5 % führen. Städtebauliche Negativauswirkungen, d.h. in diesem Fall die konkrete Schließung des Betriebs sind aufgrund der durch das Planvorhaben in Bremerhaven entstehenden Umsatzverluste nicht zu erwarten. Da es sich bei Möbel Heitzer um das einzige vollsortimentierte Möbelhaus in Cuxhaven und der nahen Umgebung handelt, verfügt der Betrieb insgesamt über eine stabile Marktposition.</p>	

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 13 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB**

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
16.	<p>NABU Landesverband Bremen e.V. Contrescarpe 8 28203 Bremen</p> <p>Schreiben vom 09.07.2013</p>	<p>Vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen zum o.a. Verfahren, wir nehmen wie folgt Stellung:</p> <p>Der NABU lehnt weiterhin eine Bebauung im Landschaftsschutzgebiet Rohrniederung und eine Aufhebung des Landschaftsschutzes auf der Fläche des B-Planes 444 ab. Derzeit sind die Kompensationsflächen der B71n ein Wiesenvogelbrutgebiet von nationaler Bedeutung. Durch ein „Sondergebiet Einrichtungshaus“ würden die Brutplätze von Kiebitz, Wiesenpieper und Rohrweihe vernichtet bzw. in einem Maße gestört, dass das Gebiet bestenfalls noch landesweite Bedeutung hätte. Auch die enorme Zerschneidungswirkung eines Fachmarktes zu den bestehenden Ausgleichsflächen zwischen Hornbach und der B6 wird für viele Arten zu einem unüberwindbaren Hindernis werden. Dieses letzte halbwegs großflächige Feuchtwiesengebiet Bremerhavens bedarf eher einer wirklichen Durchsetzung und Umsetzung der Ausgleichsziele der B71n als einer erneuten Flächeninanspruchnahme.</p> <p>Die Versiegelung und Überbauung von 7,05ha des LSG's Rohrniederung ist ein schwerwiegender Eingriff. Gleichzeitig erkennt auch der NABU an, dass eine IKEA-Ansiedlung für die Stadt Bremerhaven, ihre Wirtschaftskraft und Standortattraktivität ein Gewinn wäre. Eine Ansiedlung mit</p>	<p>Die bestehenden Vorgaben zum Ausgleich der B 71n sind auch in diesem Planverfahren von gutachterlicher Seite berücksichtigt worden. Es erfolgen naturschutzfachliche und artenschutzfachliche Maßnahmen, um die Flächeninanspruchnahme auszugleichen. Auch über das rechtlich notwendige Maß hinaus wird es weitere Aufwertungen geben, die in dem zum Bebauungsplan gehörenden Städtebaulichen Vertrag geregelt und sichergestellt sind.</p> <p>Die Flächeninanspruchnahme für die Sonderbaufläche beträgt 6,3 ha.</p>	<p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p>

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 13 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB**

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Be- schlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Zustimmung des NABU kann jedoch nur dann erfolgen, wenn für die Natur an anderer Stelle ein wirklicher Gewinn steht. Die Gefahr, dass aufgrund des Flächenverlustes und der Scheuchwirkung des Fachmarktes die gesamte Rohrniederung als weite und offene Landschaft entwertet wird und sie unter eine kritische Flächengröße für Wiesenvögel sinkt, ist groß.</p> <p>Zuallererst fordert der NABU, dass die gesamte LSG-Fläche, zumindest aber die 88 ha im Eigentum der BIMA und die stadteigenen Flächen, auf eine private und unabhängige Naturschutzstiftung übertragen werden. Nur über das Eigentum der Flächen kann sichergestellt werden, dass auch in mehreren Jahrzehnten keine weiteren Flächen im LSG für Bauvorhaben genutzt werden. Desweiteren muss die Pflege und Erschließung des Schutzgebietes für eine sanfte Naherholung sichergestellt werden.</p> <p>Es muss geklärt werden, wieso in den Unterlagen der Seestadt Bremerhaven von einer Flächeninanspruchnahme von 7,05 ha ausgegangen wird, der Landschaftsschutz jedoch nur auf „ca. 6,3 ha“ aufgehoben werden soll.</p> <p>Bei dem vorgelegten Projekt zeigt sich die systematische Schwäche des Wertstufen-Ansatzes der Handlungsanleitung in gravierender Weise: Aus der flächigen Vernichtung von 7,05 ha Feuchtwiese mit Blänken und Kiebitzbrut können dank</p>	<p>Anstelle eines Erwerbs der Fläche sollen Nutzungsvereinbarungen mit den Grundstückseigentümern über die externen Kompensationsmaßnahmen abgeschlossen werden, die größtmögliche Sicherheit zur Herstellung der Kompensationen und der dauerhaften Pflege dieser Flächen bieten. Zudem sollen mit den Grundstückseigentümern grundbuchliche Sicherungen für den Fall der Veräußerung der Flächen vereinbart werden.</p> <p>Die Herausnahme aus dem LSG umfasst ausschließlich die Sondergebietsflächengröße von 6,3 ha. Die umgebenden Rad-, Fuß- und Wirtschaftswege, wie auch die B71 verbleiben im LSG.</p> <p>Die Flächeninanspruchnahme von 7,05 ha entfällt nicht in vollem Umfang auf Feuchtwiesen.</p> <p>Die Abstandspflanzungen sind nicht nur als „Emissionsabstandsgrün“ vorgese-</p>	<p>Wir bitten, der Anregung nicht zu folgen.</p> <p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p>

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 13 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB**

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Pflanzung von Grenzhecken und wertfreien Stückelbiotopen als Emissionsabstandsgrün noch 4,57 Flächenäquivalente „recycelt“ werden. Eine wirkliche Funktion für die Natur erfüllen die Maßnahmen nicht und sollten ehrlicherweise nicht in die Eingriffsbilanz einbezogen werden.</p> <p>Schwerwiegender ist jedoch der der Logik der Handlungsanleitung folgende Ansatz, dass nicht das naturschutzfachlich Sinnvolle sondern die höchsten Wertstufensprünge in der Planung Priorität erfahren. So werden die mit höchsten Wertstufen angenommenen BimA-Flächen südlich der Rohr fast nicht für Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt, da hier keine Wertstufensprünge mehr erreichbar sind. Wir wünschen uns hier weiterhin eine mutigere Planung, die der Rohr neue Mäander und den Wiesenflächen neue Blänken beschert. Immerhin sind vermutlich die vorhandenen Blänken auf der Ansiedlungsfläche für die beiden Kiebitzbruten ungewöhnlich nah an der B6 verantwortlich. Hier wird die Chance vertan, über die Verpflichtung zur Vernässung aus der B71n-Kompensation hinaus auch der Rohr wertvolle Nebengewässer zu schenken. Die Flächen und Maßnahmen auf der Luneplate sind bestenfalls Ersatzmaßnahmen und kommen der eigentlichen Rohrniederung kaum zugute.</p>	<p>hen, sondern dienen auch der Verminderung optischer Auswirkungen. Da gerade Wiesenbrüter wie Kiebitz und Feldlerche weniger gegenüber Lärm als auf optische Reize, und hier insbesondere auf unregelmäßige Ereignisse wie Radfahrer/Fußgänger, empfindlich reagieren, kommt der Pflanzung vor allem in Bezug auf den Radweg eine hohe Bedeutung zu.</p> <p>Die Handlungsanleitung ist das in Bremen gültige Anwendungsverfahren zur Abhandlung der Eingriffsregelung. Hohe Wertstufen besitzen auch eine entsprechend hohe Bedeutung für den Naturschutz, so dass diese Flächen nicht oder kaum noch aufwertbar sind. Weitere Maßnahmen würden für andere hochwertige Funktionen dieser Flächen einen Eingriff bedeuten. Deshalb können weitere Maßnahmen für den Naturschutz nur dort umgesetzt werden, wo ein Aufwertungspotenzial der Flächen besteht.</p>	<p>Wir bitten, der Anregung nicht zu folgen.</p>

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 13 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB**

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Be- schlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Im Baugrund- und Gründungsgutachten wird beschrieben, dass die Verkehrsflächen ab NN-1,50m etwa 2,80m hoch aufgebaut werden sollen. Damit sind für den Bau Grundwasserabsenkungen notwendig, deren Beschreibung in Art und Umfang wir nicht finden konnten. Wir weisen darauf hin, dass die Rohrniederung aufgrund ihrer hohen (Grund-) Wasserstände naturschützerisch wertvoll ist. Eine Grundwasserabsenkung lehnen wir ab.</p> <p>Im Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) findet sich auf S. 26 der Plan, gefährdete Pflanzen auf „geeignete Kompensationsflächen“ umzusetzen. Wo sind diese Flächen zu finden?</p> <p>Laut S. 33 LBP, Tab. 11 sollen „baubedingte Flächenbeanspruchungen und Störwirkungen möglichst auf das spätere Sondergebiet“ beschränkt werden. Wir lehnen jede baubedingte Flächenbeanspruchung außerhalb des Baugebietes ab.</p> <p>Auf S. 49 des LBP wird der „Teilrückbau der Brückenbauwerke“ versprochen. Wir begrüßen diesen Ansatz sehr, benötigen aber eine Konkretisie-</p>	<p>Der aufgezeigte Sachverhalt ist nicht flächennutzungsplanrelevant.</p> <p>Geeignete Kompensationsflächen stellen die entlang der Rohr vorhandenen Feucht- bzw. Nasswiesenbereiche dar. In der Karte 2 des LBP sind die entsprechenden Bereiche dargestellt („Extensivierung von artenarmen und intensiv genutzten Grünlandflächen“ und Entwicklung von Sumpf- und Feuchtgrünlandstandorten“).</p> <p>Der Baubereich wird auf das Sondergebiet und die öffentlichen Verkehrsflächen beschränkt.</p> <p>Die Flächennutzungsplanänderung bezieht sich auf das vollständig realisierte Vorhaben. Sie nimmt keine Regelungen vor, die Bauzustände und Baustelleneinrichtungen betreffen.</p> <p>Es handelt sich um den vollständigen Rückbau der alten Fußgänger- und Radfahrer-Brücke der Lindenallee.</p>	<p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p>

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 13 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB**

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Be- schlussvorschlag der Verwaltung
		<p>zung des Plans. In welchem Umfang sollen die Brücken rückgebaut werden?</p> <p>Die auf S. 50 geplante Einschränkung der Beweidung allein auf Rinder halten wir für nicht hilfreich. So wäre eine herbstliche Nachweide z.B. mit Schafen nicht schädlich. Entscheidend ist die Dauer der (Herbst)-Beweidung unabhängig von der Tierart. Wer weiß, welche Optionen in Zukunft genutzt werden müssen, um die Flächen überhaupt in der Pflege zu halten? Deshalb sollte eine solche Einschränkung nicht in einem LBP festgelegt werden, sondern über das Management der Flächen erfolgen und diesem ein wenig „Beinfreiheit“ lassen.</p>	<p>Der Einwendung kann gefolgt werden. Bei einer Schafbeweidung ist eine Nachmahd erforderlich, damit die Flächen kurzrasig in den Winter gehen.</p>	<p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p>
17.	<p>Oldenburgische Industrie- und Handelskammer Postfach 2545 26015 Oldenburg</p> <p>Schreiben vom 09.07.2013</p>	<p>Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 6. Juni 2013, mit dem Sie uns als Träger öffentlicher Belange Gelegenheit geben, zu dem oben genannten Planvorhaben der Seestadt Bremerhaven Stellungnahme zu nehmen.</p> <p>Die Seestadt Bremerhaven plant die Ansiedlung eines Einrichtungshauses mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 24.000 qm. Dafür soll ein Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“ festgesetzt werden. Es dient der Unterbringung eines Einrichtungshauses mit einer Verkaufsfläche von maximal 18.000 qm. Zulässig sollen folgende Sortimente mit der angegebenen maximalen Verkaufsfläche (VK) sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Möbel max. 13.400 qm VK</li> <li>• Gardinen, Heimtextilien max. 815 qm VK</li> </ul>	/	Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 13 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB**

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Be- schlussvorschlag der Verwaltung
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Spielwaren max. 105 qm VK</li> <li>• Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik, Haus- rat max 1.450 qm VK</li> <li>• Teppiche max. 570 qm VK</li> <li>• Elektrogeräte, Leuchten max. 680 qm VK</li> <li>• Pflanzen, Gartenbedarf max. 780 qm VK</li> <li>• Lebensmittel max. 100 qm VK</li> <li>• Waren aller Art max. 100 qm VK</li> </ul> <p>Die Oldenburgische IHK äußert sich zu dem Planvorhaben wie folgt: 1. Wir begrüßen grundsätzlich, dass das Vorhaben hinsichtlich seiner städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit analysiert wurde. Die Analyse-Ergebnisse hat die CIMA Beratung + Management GmbH mit dem „Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines IKEA-Möbelhauses in der Stadt Bremerhaven unter besonderer Berücksichtigung der regionalen Auswirkungen“ (CIMA 2012), Stand November 2012, vorgelegt.</p> <p>Der Gutachter kommt darin zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB und des §11 Abs. 3 BauNVO verträglich sei. Wesentliche oder strukturschädigende Auswirkungen seien weder in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Bremerhaven, noch in den untersuchten Zentren des Umlands zu erwarten (vgl. CIMA 2012, S.53).</p>	<p>Die maßgeblichen Sortimentsbereiche sind gutachterlich untersucht und bewertet worden („Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines IKEA-Möbelhauses in der Stadt Bremerhaven“, CIMA Beratung und Management GmbH, 15.11.2012). Das Ergebnis zeigt, dass schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht entstehen.</p>	<p>Wir bitten, der Anregung nicht zu folgen.</p>

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 13 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB**

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Diese Auffassung teilen wir nicht. Aus unserer Sicht ist nicht ausgeschlossen, dass von dem Vorhaben in einzelnen Sortimentsbereichen schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Umlandgemeinden ausgehen.</p> <p>2. Die Frage, ob „schädliche Auswirkungen“ vorliegen, kann nicht sachgerecht durch das Erreichen von bestimmten ermittelten Umsatzverteilungsquoten bzw. Kaufkraftabflüssen beantwortet werden (in diesem Sinne wohl auch der Gutachter, vgl. CIMA 2012, S.44 f.).</p> <p>Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes sind zunächst ökonomische Zusammenhänge zu ermitteln und anschließend hinsichtlich ihrer städtebaulichen Relevanz zu bewerten (vgl. BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 CN 3.08).</p> <p>Für die Innenstadt der Stadt Nordenham werden beispielsweise bei den besonders zentrenrelevanten Sortimentsgruppen „Gardinen, Heimtextilien“ und „Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik, Haushalt“ Umsatzverteilungsquoten von 10,5 bzw. 6,6 Prozent erwartet (vgl. CIMA 2012, S 48 ff.).</p> <p>Zur Sortimentsgruppe „Gardinen, Heimtextilien“ führt der Gutachter dazu aus: „Für die Innenstädte des Umlands sind infolge der ermittelten Umsatzverteilungen ebenfalls keine städtebaulichen</p>	<p>Umverteilungsquoten und Kaufkraftabflussberechnungen sind nachweisbare, wissenschaftlich und gerichtlich anerkannte Methoden.</p> <p>Die Bewertung möglicher schädlicher Auswirkungen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bzw. § 11 Abs. 3 BauNVO wird in der Untersuchung in einem angemessenen Maße vorgenommen. Dabei werden sowohl rein quantitative ökonomische Effekte (Umsatzumverteilungsquoten) dargestellt als auch qualitative Argumente eingebracht. Letztere ergeben sich dabei auch aus der Beschreibung der aktuellen Bestandssituation in den Kap. 3.3 bis 3.5., wo bedeutende vorhabenrelevante Anbieter in den zentralen Versorgungsbereichen konkret benannt werden und der Einkaufsstandort hinsichtlich Eigenschaften und Zielgruppenorientierung beschrieben wird. So wird etwa differenziert, ob für die vorhabenrelevanten Sortimente bedeutende inhabergeführte Fachgeschäfte vorhan-</p>	<p>Wir bitten, der Anregung nicht zu folgen.</p>

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 13 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB**

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Effekte zu erwarten. Zwar wird in den Städten Nordenham (10,5% bei ‚Gardinen, Heimtextilien‘) [...] der abwägungsrelevante Schwellenwert in jeweils einem Einzelsortiment überschritten, jedoch liegen die Quoten aller anderen tangierten Sortimente unterhalb von 7%. Die Gefahr einer eventuellen strukturellen Schwächung des jeweiligen Zentrums besteht daher aus Sicht der CIMA nicht“ (CIMA 2012, S. 51).</p> <p>Aus unserer Sicht greift dies zu kurz. Die städtebauliche Relevanz und die städtebaulichen Auswirkungen der einen Sortimentsgruppe sollten nicht mit dem Hinweis darauf bewertet werden, dass andere Sortimentsgruppen weniger stark betroffen seien. Denn nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes ist nicht nur der Versorgungsauftrag eines zentralen Versorgungsbereiches generell in den Blick zu nehmen, sondern auch hinsichtlich einzelner Branchen (vgl. BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7/07).</p> <p>Aus diesen Gründen sollte der Gutachter im Sinne der Vorgaben des Bundesverwaltungsgerichtes auch städtebaulich-qualitative Schlüsse bei der Bewertung der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ziehen.</p>	<p>den sind, welche evtl. eine Magnetfunktion für das Zentrum übernehmen, oder es sich überwiegend um Filialisten handelt. Darüber hinaus werden Aussagen über den grundsätzlichen Zustand des Zentralen Versorgungsbereichs, abseits des vorhabenrelevanten Einzelhandels getroffen. So werden bspw. für das Mittelzentrum Brake beginnende Trading down-Prozesse in der Innenstadt nicht verschwiegen.</p> <p>In Kap. 6.2 kann im Rahmen einer tabellarischen Übersicht aller Betrachtungsstandorte zudem anhand der Kennzahlen Verkaufsfläche und Umsatz abgelesen werden, wo die jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche im Vergleich zur jeweiligen Gesamtkommune sowie anderen Kommunen insgesamt stehen. Für jede einzelne Kommune zeigt die Gegenüberstellung aus innerstädtischem Angebot und Angebot an nicht-innerstädtischen Standorten auch die sich aus dem Bestand ergebende lokale Zentrenrelevanz des jeweiligen vorhabenrelevanten Sortiments.</p> <p>Die genannten Faktoren zur Bestandssituation dienen als Ausgangsbasis für die qualitative Bewertung von Umsatzeinbußen infolge des Planvorhabens. Im Rahmen einer adäquaten Verhältnismä-</p>	

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 13 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB**

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
			<p>Bigkeit wird dabei nicht jede Umverteilungsquote für jeden zentralen Versorgungsbereich hinsichtlich ihrer potentiellen Wirkung näher erläutert. Vielfach können potentielle Auswirkungen städtebaulicher Art auf den zentralen Versorgungsbereich bereits aufgrund der absoluten Höhe der Umsatzumverteilung und/ oder der Fokussierung auf einzelne, wenig zentrumsprägende Sortimenten ausgeschlossen werden.</p> <p>Dies trifft für den konkreten Fall zu, wo sich die Einbußen für den Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen des Umlands auf einem sehr geringen Niveau bewegen, welches im Rahmen üblicher Marktschwankungen liegt. Für die vorhabenrelevanten Nebensortimente betragen diese kumuliert in Bad Berkesa 0,20 Mio. €, in Bremervörde 0,17 Mio. €, in Brake 0,03 Mio. €, in Cuxhaven 0,33 Mio. €, in Nordenham 0,26 Mio. € und in Osterholz-Scharmbeck 0,05 Mio. € (Innenstadt und Nebenzentrum Pumpelberg). Vergleichbare Umsatzverlagerungen entstehen z. B. auch bei der Neueröffnung bzw. Schließung eines kleinen oder mittleren Fachgeschäfts. Der relativen Umsatzumverteilungsquote infolge des Planvorhabens kommt daher von Vornherein ei-</p>	

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 13 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB**

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>3. Dabei ist zu beachten, dass die angesetzte Flächenproduktivität mit durchschnittlich rund 2.820 €/qm Verkaufsfläche (vgl. CIMA, S.39) erheblich zu niedrig ist.</p> <p>Dieser Wert entspricht rechnerisch genau dem Wert, der sich aus der Division des Gesamtum-</p>	<p>ne andere Bedeutung zu, weshalb im Bericht lediglich Einzelquoten im Bereich von 10 % nochmals erwähnt wurden. Für die Stadt Nordenham sei hierzu ergänzt, dass im mit 10,5 % tangierten Sortiment „Gardinen, Heimtextilien“ (0,13 Mio. € absolut) mehrere Fachgeschäfte existieren, darunter ein Bettenhaus. Hinzu kommen u. a. größere Randsortimente im Woolworth-Kaufhaus. Selbst bei einer theoretisch denkbaren Schließung eines Betriebes würde es in der Innenstadt daher nicht zu einer erheblichen Angebotslücke kommen. Ebenso wenig würde der zentrale Versorgungsbereich einen bedeutenden Magnetbetrieb o. Ä. verlieren, wodurch ein Niedergangprozess ausgelöst werden könnte. Die wichtigen zentrumsprägenden Betriebe sind dem modischen Bedarfsbereich zuzuordnen. Auch der periodische Bedarfsbereich nimmt in der Innenstadt von Nordenham eine wichtige Funktion ein.</p> <p>Die Ableitung der Flächenproduktivität auf der Grundlage des Gesamtumsatzes ist unzulässig. Vom Gesamtumsatz sind Restaurantumsätze, der Online Versand und der Verkauf an gewerbliche abzuziehen, IKEA kommt dann auf ca. 3,5 Mrd. Euro Umsatz. Außerdem wird bei</p>	<p>Wir bitten, der Anregung nicht zu folgen.</p>

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 13 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB**

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>satzes des Investors in Deutschland durch die Gesamtfläche der Einrichtungshäuser in Deutschland ergibt (3,88 Mrd. €/ 1.375.700 qm = 2.820 €/qm). Dabei ist jedoch zu beachten, dass es sich bei der Flächenangabe um die Bruttogeschossfläche handelt und nicht um die Verkaufsfläche, die nur einen Teil der Bruttogeschossfläche ausmacht. Der mit der Bruttogeschossfläche berechnete Wert („Bruttogeschossflächenproduktivität“) ist jedoch für die Verträglichkeitsprüfung nicht zu verwenden. Basisgröße für die Berechnung der Flächenproduktivität ist die Verkaufsfläche.</p> <p>Für das Planvorhaben in Bremerhaven ist eine Bruttogeschossfläche von ca. 24.000 qm geplant, die Verkaufsfläche soll maximal 18.000 qm betragen. Die Relation der Bruttogeschossfläche zur Verkaufsfläche beträgt rund 1,33. Daraus errechnet sich mit einer „Bruttogeschossflächenproduktivität“ von 2.820 €/qm eine durchschnittliche Verkaufsflächenproduktivität von rund 3.760 €/qm (2.820 €/qm Bruttogeschossfläche *1,33=3.760 €/qm Verkaufsfläche).</p> <p>Diese Berechnung zeigt, dass die durchschnittliche Flächenproduktivität tatsächlich viel höher ist als im Verträglichkeitsgutachten angenommen. Dies gilt selbstverständlich auch für die Flächenproduktivität der einzelnen Sortimente, aus denen sich die durchschnittliche Flächenproduktivität ergibt. In der Konsequenz sind auch die im Verträglich-</p>	<p>der Ermittlung der Flächenproduktivität in den Gutachten nur die Verkaufsfläche und nicht die Bruttogeschossfläche herangezogen.</p> <p>Zudem schwankt der IKEA Umsatz an den Standorten zwischen 126 Mio. Euro p.a. (bestes Haus) und 39 Mio. Euro p.a. (schwächstes Haus), sodass es „die“ Flächenproduktivität nicht gibt.</p> <p>Anhand der falsch angenommenen Flächenproduktivität wird dann angenommen, dass IKEA in Bremerhaven ca. 67 Mio. Euro Umsatz erwirtschaften müsste, dies entspräche bei einem Gesamtmarktvolumen von ca. 314 Mio. Euro im Einzugsgebiet (siehe CIMA-Gutachten) einem Marktanteil von fast 22 %. Dies ist nicht richtig.</p> <p>Die angeführten Gründe einer angeblich zu geringen Flächenproduktivität sind aus Sicht der CIMA nicht stichhaltig. Wie bereits in Kap. 4.1 ausgeführt wird, orientiert sich die Berechnung der vorhabenrelevanten Umsatzerwartung für jedes Einzelsortiment am örtlichen Wettbewerb in Bremerhaven und dem Untersuchungsgebiet. Neben Leistungskennzahlen des Bestands (Umsätze absolut bzw. pro qm) meint dies auch die Marktsituation insgesamt. Hier wird beurteilt,</p>	

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 13 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB**

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>lichkeitsgutachten berechneten Umsatzverteilungsquoten zu niedrig. Bei der Berechnung mit angemessenen Werten sind sie wesentlich höher. Die tatsächlichen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sind deswegen voraussichtlich deutlich gravierender.</p> <p>Wir halten es deswegen für notwendig, das Verträglichkeitsgutachten zu aktualisieren. Die absatzwirtschaftlichen Wirkungen sollten mit den jeweils adäquaten Flächenproduktivitäten neu berechnet und die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche städtebaulich-qualitativ bewertet werden (siehe dazu 2.)</p>	<p>inwieweit es dem Planvorhaben möglich ist, zukünftig eigene Marktanteile zu erlangen. Auch regionale Rahmenbedingungen hinsichtlich Kaufkraft und Nachfragepotential fließen in die potentielle Umsatzerwartung ein.</p> <p>Vergleichswerte der Flächenproduktivität anderer Standorte des Unternehmens IKEA fließen ebenfalls mit ein, allerdings nicht ausschließlich, sondern nur als ein Teilaspekt. Zudem spielt auch hier die Wettbewerbssituation eine Rolle, da die Flächenproduktivitäten und absoluten Umsätze verschiedener IKEA-Filialen in Deutschland ganz erheblich voneinander abweichen. (Dies gilt im Übrigen auch für Einrichtungshäuser allgemein.) So sind Standorte in Metropolen und urbanen Ballungsräumen i. d. R. deutlich überdurchschnittlich leistungsfähig. Beispielfhaft sei hier Hamburg zu nennen, wo das Unternehmen IKEA aktuell im westlichen Stadtgebiet in nur knapp 15 km Entfernung von einer bestehenden Filiale (Schnelsen) einen weiteren Standort (Altona) errichtet. Auch kann nicht außer Acht gelassen werden, dass die Expansionsstrategie des Unternehmens in der Vergangenheit zunächst auf die genannten Metropolen und urbanen Ballungsräume, Wachstumsregionen</p>	

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 13 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB**

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
			<p>bzw. auf Standorte mit hohem Neuerschließungspotential konzentriert war. Bremerhaven erfüllt als Stadt mit stetig abnehmender Einwohnerzahl, einem eher ländlich geprägten Umland und einem Einzugsgebiet, das durch die Weser und die Nordsee deutlich eingeschränkt wird, diese Kategorien kaum. Die geplante Filiale dient in erster Linie dem Lückenschluss nordöstlich von Bremen bei gleichzeitiger Entlastung der bestehenden Standorte v. a. zu Spitzenzeiten (Parkplatzbelegung, Staus bei Zu- und Abfahrt, Wartezeiten an Kassen und für Informationen/ Beratung, fehlende Artikel im SB-Möbellager).</p> <p>Es kann daher nicht pauschal die bundesdeutsche Durchschnittsflächenproduktivität des IKEA-Konzerns angesetzt werden. Eine entsprechende Methodik wurde von der CIMA nicht angewandt, was bereits daran ersichtlich ist, dass die genannte Größenordnung von rd. 2.820 € eben nicht der durchschnittlichen Flächenproduktivität (Verkaufsfläche) in Deutschland entspricht. Diese ist tatsächlich höher. Nach überschlägigen Berechnungen der CIMA beträgt sie jedoch nicht rd. 3.760 € / qm, sondern vmtl. nur rd. 3.504 € / qm, da im IKEA-Gesamtumsatz für Deutschland von rd.</p>	

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 13 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB**

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>4. Außerdem ist davon auszugehen, dass der erwartete Umsatzanteil, der durch die „Randsortimente“ erwirtschaftet wird, im Verträglichkeitsgutachten zu gering ist.</p> <p>Nach Angaben des Gutachters entfallen auf das vorhabenrelevante Hauptsortiment Möbel etwa 74 Prozent der Umsätze. Der Anteil des Umsatzes mit vorhabenrelevanten Nebensortimenten mache rund 26 Prozent des Gesamtumsatzes aus (vgl. CIMA 2012, S.39).</p> <p>Wir gehen davon aus, dass der Umsatzanteil der Rand-/Nebensortimente bei 40-50 Prozent des Gesamtumsatzes liegt. Dies sollte bei der Aktuali-</p>	<p>3,88 Mrd. € auch rd. 179 Mio. € aus dem Bereich Gastronomie (Restaurant &amp; Café) sowie rd. 77 % für Online-Handel (ca. 2 % des Gesamtumsatzes) enthalten sein sollte. Diese Zahlen gehen aus den durch die Oldenburgische IHK genannten Quellenangaben hervor.</p> <p>Zur Bestätigung der durch die CIMA errechneten Flächenproduktivität sei zudem angemerkt, dass im Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung der IKEA-Filiale in Oldenburg aus dem Jahr 2006 durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH ein ähnlich hoher Wert für den Worst Case-Fall angesetzt wurde. Dieser betrug rd. 2.637 € / qm.</p> <p>Der Anteil des Randsortiments am Gesamtumsatz liegt bei ca. 30,9 %, wobei hier sogar das nicht zentrenrelevante Randsortiment einfließt. Die Aussage ist unzutreffend.</p> <p>Ein Umsatzanteil der vorhabenrelevanten Nebensortimente von 40 bis 50 % ist aus Sicht der CIMA unter den aktuellen Marktgegebenheiten nicht realistisch. Hier ist insbesondere zu beachten, dass innerhalb der letzten Jahre eine deutliche Veränderung der Wettbewerbssituation im Bereich Haushaltswaren/ Wohnaccessoires stattgefunden hat. In der</p>	<p>Wir bitten, der Anregung nicht zu folgen.</p>

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 13 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB**

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Be- schlussvorschlag der Verwaltung
		sierung des Verträglichkeitsgutachtens berücksichtigt werden.	Vergangenheit bestand oftmals ein Kontrast zwischen mittel- bis niedrigpreisigen, jedoch an aktuellen Lifestyle-Trends orientierten Mitnahmeartikeln in IKEA-Einrichtungshäusern und eher hochpreisigen bzw. traditionellen Angeboten in innerstädtischen Kaufhäusern und Fachgeschäften, wovon neue IKEA-Filialen hinsichtlich ihrer erreichbaren Marktanteile stark profitieren konnten. Inzwischen existieren jedoch diverse filialisierte Handelskonzepte, die diese Zielgruppen ebenfalls bedienen. Zu nennen sind hier etwa Butlers, Nanu Nana oder Das Depot, aber auch Discounter wie Tedi oder MäcGeiz sowie Sonderpostenmärkte. Darüber hinaus führen inzwischen auch andere große Einrichtungshäuser entsprechende Artikel als großflächige Randsortimente.	
		<p>5. Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass die Abgrenzung des Untersuchungsraumes aus unserer Sicht zu kurz greift. Die Verträglichkeitsprüfung sollte die zentralen Versorgungsbereiche aller umliegenden Oberzentren im Einzugsgebiet in die Prüfung einbeziehen. Dies gilt insbesondere auch für die Stadt Wilhelmshaven.</p> <p>Nach Angaben des Gutachters verteilen sich ca. 15,53 Mio. € des prognostizierten Umsatzes auf</p>	<p>Wilhelmshaven gehört zum Einzugsgebiet von IKEA Oldenburg, was durch Kundenzählungen des Investors belegt werden kann.</p> <p>Die Fahrzeiten sind zudem zwischen Wilhelmshaven und Oldenburg kürzer, da eine direkte Anbindung über die A29 besteht.</p> <p>Zu betrachten sind die Netto-Effekte von IKEA in Bremerhaven: IKEA in Brinkum</p>	<p>Wir bitten, der Anregung nicht zu folgen.</p> <p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p>

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 13 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB**

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>die „sonstigen Orte“ außerhalb des Untersuchungsgebietes bzw. sind als diffuse Umsatzverlagerungen deklariert. Dies entspricht einem Anteil von 30,6 Prozent (vgl. CIMA 2012, S. 41f.). Dieser nicht konkret verortete Umsatzanteil ist sehr hoch. Dies räumt auch der Gutachter ein, der den Anteil treffend als „verhältnismäßig hoch“ beschreibt (vgl. CIMA 2012, S.41).</p> <p>Aufgrund dieser erheblichen Größenordnung des nicht konkret verorteten Umsatzanteils halten wir es für sachgerecht und notwendig, die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Oberzentren im Einzugsgebiet zu prüfen und darzustellen.</p>	<p>verliert ca. 8 Mio. Euro an Umsatz, IKEA Oldenburg ca. 4 Mio. Euro. Diese Umsatzverteilungen hat der Markt bereits verarbeitet.</p> <p>Wie aus Kap. 3.1 ersichtlich ist, verfügen die gemessen an der Fahrzeit nächst gelegenen Oberzentren Bremen und Oldenburg über eigene IKEA-Filialen. Dementsprechend besteht aufgrund der etablierten Wettbewerbssituation kein Anhaltspunkt, dass dortige zentrale Versorgungsbereiche im Zuge der Realisierung des Planvorhabens in Bremerhaven von negativen Auswirkungen betroffen sein könnten. Gleiches gilt für umliegende Kommunen, welche aufgrund räumlicher, verkehrlicher und funktionaler Gegebenheiten eindeutig dem Einzugsbereich dieser beiden Oberzentren zuzuordnen sind und daher nicht zum Einzugsgebiet des Planvorhabens gehören. Auch für das Oberzentrum Wilhelmshaven ist aus diesen Gründen keine Betrachtung erforderlich, da aufgrund der räumlichen Trennung durch den Jadedeich keine unmittelbare Verflechtung mit Bremerhaven besteht. Die zurückzulegende Entfernung zum Planvorhabenstandort beträgt rd. 70 km bei rd. 60 Minuten Fahrzeit, während das</p>	

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 13 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB**

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
			<p>IKEA-Einrichtungshaus in Oldenburg über die Autobahn bereits in unter 40 Minuten erreicht werden kann. Der in der Tabelle auf S. 41 des Gutachtens ausgewiesene Umsatzanteil aus sonstigen Orten von rd. 15,53 Mio. € wird im nachfolgenden Text auf S. 42 erklärt. <i>„Neben Streuumsätzen durch Pendler und Touristen, handelt es sich dabei vor allem um Einkäufe von Kunden, die heute in den IKEA-Filialen in Stuhr (bei Bremen), Oldenburg und – in deutlich geringem Maße – Hamburg getätigt werden und zukünftig nach Bremerhaven verlagert würden. Für die IKEA-Standorte Stuhr (rd. 8,3 Mio. €) und Oldenburg (rd. 3,8 Mio. €) handelt es sich um eine jährliche Summe von rd. 12,1 Mio. €, die mit Realisierung des Planvorhabens dann in der Stadt Bremerhaven umgesetzt wird.“</i> Insgesamt verbleibt damit lediglich ein Umsatzanteil von 6,7 % (rd. 3,4 Mio. € absolut), der nicht eindeutig räumlich verortet wird. Für ein Planvorhaben dieser Größenordnung ist dies aus Sicht der CIMA ein akzeptabler Anteil, der keine unverhältnismäßige Ausweitung des Untersuchungsgebiets rechtfertigt.</p>	

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 13 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB**

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Beschlussvorschlag der Verwaltung
		<p>6. Wir haben keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Ansiedlung des Einrichtungshauses; gleichwohl haben wir erhebliche Bedenken gegen die konkrete Ausgestaltung des Vorhabens. Die aktuelle gutachterliche Prüfung hat aus unserer Sicht die regionale Verträglichkeit nicht nachgewiesen. Aus den genannten Gründen halten wir es für erforderlich, das Verträglichkeitsgutachten zu ergänzen und aktualisieren (siehe dazu 2. bis 5.).</p> <p>Sollte sich durch die aktualisierte Verträglichkeitsprüfung herausstellen, dass schädliche Auswirkungen zu erwarten sind, sollte das Vorhaben so umstrukturiert werden, dass die zentralen Versorgungsbereiche umliegender Städte und Gemeinden nicht beeinträchtigt werden.</p> <p><u>Zusammenfassende Bewertung:</u> Wir haben gegen das Vorhaben in seiner aktuellen Ausprägung erhebliche Bedenken. Aus unserer Sicht ist nicht ausgeschlossen, dass die zentralen Versorgungsbereiche in den Umlandgemeinden geschädigt werden. Die Verträglichkeit des Vorhabens sollte mit den adäquaten Flächenleistungen der jeweiligen Sortimente neu berechnet und die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im beschriebenen Sinne städtebaulich-qualitativ bewertet werden. Dabei sollten auch die Auswirkungen auf die Oberzentren im Einzugsgebiet untersucht werden. Das Plan-</p>	<p>Die regionale Verträglichkeit des Planvorhabens i. S. § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB bzw. § 11 Abs. 3 BauN-VO wird von der CIMA nachgewiesen. Dabei zeigt sich unabhängig von den Umverteilungswirkungen die eindeutige Tendenz, dass die vorhabenrelevanten Sortimente innerhalb des Untersuchungsgebiets bereits heute zu großen Teilen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu finden sind (Verkausflächen und Umsätze in Kap. 6.2). Diese innerörtlichen Wettbewerbskonstellationen sind im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung mit zu berücksichtigen.</p> <p>Siehe obige Ausführungen.</p>	<p>Wir bitten, der Anregung nicht zu folgen.</p> <p>Wir bitten, der Anregung nicht zu folgen.</p>

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 13 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB**

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Be- schlussvorschlag der Verwaltung
		<p>verfahren sollte bis dahin zurückgestellt werden. Sollte sich durch die aktualisierte Verträglichkeitsprüfung herausstellen, dass schädliche Auswirkungen zu erwarten sind, ist das Vorhaben so umzustrukturieren, dass die zentralen Versorgungsbereiche der betroffenen Städte und Gemeinden nicht beeinträchtigt werden. Der Bebauungsplanentwurf wäre entsprechend zu ändern. Die Oldenburgische IHK behält sich die weitere Stellungnahme vor.</p>		
18.	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Stresemannstraße 4 28207 Bremen</p> <p>Schreiben vom 05.07.2013</p>	<p>Die Telekom GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Vielen Dank für die Ankündigung der Baumaßnahme. Wir bitten Sie, in den Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan einen Hinweis aufzunehmen, dass bei der Aufstellung der Bebauungspläne in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen werden.</p> <p>Gegen die o.a. Planung haben wir keine grundsätzlichen Bedenken. Im Planbereich befinden</p>	<p>Der aufgezeigte Sachverhalt ist nicht flächennutzungsplanrelevant, daher wird der Hinweis nicht in die Begründung übernommen.</p>	<p>Wir bitten, der Anregung nicht zu folgen.</p>

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 13 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB**

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Be- schlussvorschlag der Verwaltung
		<p>sich zahlreiche Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Bitte beteiligen Sie zwingend den Part Richtfunk:</p> <p>Ericsson Transmission Germany gmbH EMG/XRK Siemens Technologiepark Gebäude 5108</p> <p>Werner-von-Siemens-Straße 2-6 76647 Bruchsal, germany www.ericsson.com</p> <p>Office: +49 725198 207 24 Fax: +40 7191 1361 130 Mobile: +40 177 941 0825 Email: emg.zentraler.auftragseingang@ericsson.com</p> <p>Im Planbereich befinden sich zahlreiche Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Soweit auf die Telekommunikationslinien schon jetzt bei der Flächennutzungsplanung Rücksicht genommen werden soll, haben wir diese im beigefügten Plan dargestellt und geben dazu ergänzend folgende Erläuterung: Im Planberich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Detailpläne können Sie bei der <u>Planauskunft.Nord@telekom.de</u> anfordern, oder benutzen Sie die kostenlose Trassenauskunft Kabel <a href="http://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html">http://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html</a></p>		

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 13 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB**

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Be- schlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Die Aufwendungen der Telekom Deutschland GmbH sollen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur</p> <p>Deutsche Telekom Technik GmbH Stresemannstraße 4 28207 Bremen PTI23 Bremen Niedersachsen 28207 Bremen, stresemannstr. 4-10 Tel.-Nr.: 0800-33 027 22</p> <p>so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor</p>	<p>Der aufgezeigte Sachverhalt ist nicht flächennutzungsplanrelevant.</p> <p>Der Hinweis wird im Rahmen der weiterführenden Planung berücksichtigt. Der aufgezeigte Sachverhalt ist nicht flächennutzungsplanrelevant.</p>	<p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p>

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 13 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB**

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Be- schlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Wir bitten dem Vorhabensträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauzeitenplan aufstellt und unter Berücksichtigung der Belange der Telekom Deutschland GmbH abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahme der Telekom Deutschland GmbH benötigen wir eine Vorlaufzeit von 2 Monaten.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p>	<p>Der Hinweis wird im Rahmen der weiterführenden Planung berücksichtigt.</p> <p>Der aufgezeigte Sachverhalt ist nicht flächennutzungsplanrelevant.</p>	<p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p>
19.	<p>Entsorgungsbetriebe Bremerhaven Rickmersstraße 90 (Gebäude B) 27568 Bremerhaven</p> <p>Schreiben vom 12.07.2013</p>	<p>Für die Entsorgung des Schmutzwassers ist grundsätzlich ,wie in der Begründung zum B-Plan # 444 ,Punkt 4.3 beschrieben, der Anschluss in der Straße Seeborg, Höhe Hs.-Nr. 1 an die öff. Freigefällekanalisation möglich. Wir weisen jedoch darauf hin, dass weitergehende Randbedingungen wie z. B. geplante Einleitungsbedingungen, Leitungsverlauf etc. im weiteren Planungsverlauf noch abzustimmen sind.</p> <p>Die geplante wasserbauliche Umstrukturierung der Rohr ist so zu gestalten, dass diese keine negative Auswirkung auf das Gewässer hat. Weitergehend ist ein Unterhaltungstreifen von 5m Breite entlang des Vorfluters zu berücksichtigen. Wir gehen davon aus, dass genannte Maßnahmen für unseren Betrieb kostenneutral umgesetzt werden.</p>	<p>Dies wird im Rahmen der weiterführenden Entwässerungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Der aufgezeigte Sachverhalt ist nicht flächennutzungsplanrelevant.</p>	<p>Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.</p>

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 13 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB**

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Be- schlussvorschlag der Verwaltung
20.	<p>IHK Bremerhaven Postfach 100540 27505 Bremerhaven</p> <p>Schreiben vom 11.07.2013</p>	<p>Die Ansiedlung eines Möbelmarktes der IKEA Deutschland schafft dringend benötigte neue sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze und sichert der Stadt regelmäßige Gewerbesteuererinnahmen. Im Durchschnitt arbeiten bei diesem Unternehmen 60 Prozent Frauen. Die Angestellten sind zu 50 Prozent in Vollzeit und 50 Prozent in Teilzeit beschäftigt. Der Bericht zur Arbeitsmarktlage von 05.04.2013 vom Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen, beschreibt die in Bremerhaven schwierige Arbeitsmarktsituation und zeigt den Bedarf an diesen Arbeitsplätzen auf.</p> <p>Weiterhin wird sich die Ansiedlung auch positiv auf andere Unternehmen der Region auswirken, da während der Bauzeit und darüber hinaus Aufträge an regionale Firmen vergeben werden. Das Konzept von IKEA Deutschland GmbH &amp; Co. KG ist auf Nachhaltigkeit ausgelegt und es wird für den Standort ein angepasstes Energiekonzept erstellt. Der Nachhaltigkeitsbericht nennt die Schwerpunkte Nachhaltiges Leben zu Haus, Energie und Ressourcen Schonung sowie Menschen und Gesellschaft.</p> <p>In Bremerhaven soll eine Solarthermie für die Wassererwärmung und ein Energiemonitoring eingesetzt werden. Dazu sind Investitionen in erneuerbarer Energien (PV, Wind) vorgesehen, sowie eine E-Tankstelle zur Unterstützung der E-Mobilität in der Region.</p>	/	Wir bitten, Kenntnis zu nehmen.

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 13 „Frederikshavner Straße / Weserstraße“  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB**

Nr.	Schreiben von...	Anregungen und Hinweise	Problemanalyse Bewertung von Zusammenhängen	Abwägungs- und Be- schlussvorschlag der Verwaltung
		<p>Aus unserer Sicht passt dieses Unternehmen durch die Unternehmensziele zur Nachhaltigkeit, seine Zukunftsorientierung und Verantwortungsbewusstsein zum positiven Image der Klimastadt.</p> <p>Die Ansiedlung des Möbelmarktes der IKEA Deutschland GmbH &amp; Co. KG kann aufgrund diverser Vorgaben wie z.B. der verkehrstechnischen Anbindung nur an dem geplanten Standort erfolgen. Weiterhin ist vor dem Hintergrund der eingeschränkten räumlichen Ausdehnung Bremerhavens, keine andere räumliche Alternative am Standort vorhanden.</p> <p>Es überwiegen aus unserer Sicht die wirtschaftlichen Vorteile für die Stadt Bremerhaven, daher ist die Ansiedlung von IKEA Deutschland GmbH &amp; Co. KG dringend zeitnah zu ermöglichen. Wir stimmen den Änderungen der Bauleitpläne zu.</p>		