

Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 „Melchior-Schwoon-Strasse“

Teil I Begründung

1. Beschreibung des Änderungsgebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Lehe, Ortsteil Klushof. Es wird begrenzt durch die Melchior-Schwoon-Strasse im Süden, Gebäude der Stadtverwaltung im Osten und Norden, vereinzelt Wohngebäude und die Lessing Schule im Westen. Die genaue Eingrenzung des FNP-Änderungsbereiches ist aus dem Plan ersichtlich.

2. Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzung

Das gesamte Änderungsgebiet umfaßt ca. 1,8 ha. Nach der Baugrunderkarte der Stadt liegt ungünstiger Baugrund vor.

Das Gelände des Plangebietes wird zeitweilig als Sportfläche genutzt.

Die Siedlungsstruktur wird nördlich und östlich des Standortes vorrangig durch zentrale Verwaltungsgebäude des Magistrats, vereinzelt Wohngebäude und die Lessing Schule im Westen sowie durch die Hauptverkehrsstrasse Melchior-Schwoon-Strasse mit angrenzendem Wilhelm-Kaisen-Platz mit Stadthalle und Eishalle geprägt.

3. Erschließung des Plangebietes

Die äußere verkehrliche Erschließung ist durch die Melchior-Schwoon-Strasse als Querspange zwischen Hafenstrasse und Stresemannstrasse grundsätzlich sichergestellt. Die Stresemannstrasse als Hauptverkehrsstrasse ist Teilstück der Innerstädtischen Nord-Süd-Hauptverbindung, die u.a. die zentralen Bremerhavener Stadtteile (Lehe und Geestemünde) mit den nördlichen Stadtteilen verbindet sowie über Zubringerfunktionen zur BAB A 27 verfügt. Die Hafenstrasse verbindet den Stadtteil Lehe mit dem Stadtteil Mitte. Im Bereich der Stadtverwaltung an der Stresemannstrasse befindet sich die Haltestelle „Stadtverwaltung“, an der die Stadtbuslinien 503, 507 und 509 halten. Die Haltestelle „Ernst-Reuter-Platz“, an der die Stadtbuslinien 502, 508 und 509 halten, befindet sich in etwa 200 Meter Entfernung in der Hafenstraße. Die ÖPNV-Anbindung des Plangebietes kann daher als gut bewertet werden. Eine fußläufige Erreichbarkeit des Plangebietes ist durch einen Fuß- und Radweg entlang der Melchior-Schwoon-Straße zu den Geschäftsbereichen der Hafenstraße (Entfernung ca. 150-200 Meter), durch eine Wegverbindung am westlichen Rand des Plangebietes zu den nördlichen Wohngebieten und über Durchbrüche im Gebäudekomplex des Magistrats sichergestellt. Der zukünftige

Anschluss an die äußere Erschließung sowie die innere Erschließungssituation soll auf der Grundlage detaillierter Planungen geregelt werden.

4. Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan vom 27.06. 2006 stellt das o.g. Gebiet als „Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung“ dar.

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

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

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

5. Ziele und Anlass der Flächennutzungsplanänderung

5.1 Grundsätzliche Zielsetzungen

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bremerhaven, der nach der Stadtstaatenklausel im §8 Abs.1 Raumordnungsgesetz (ROG) gleichzeitig das Landesraumordnungsprogramm ersetzt und damit zusätzlich regional- und landesplanerische Funktionen auszufüllen hat, hat nachfolgend die nach § 1 Abs. 4 BauGB wirksamen Ziele der Raumordnung und Landesplanung festgelegt:

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

5.2 Planungsanlass

Für das Grundstück „Phillips-Field“, das für für die Erweiterung der Stadtverwaltung nicht mehr benötigt wird, liegt ein Kaufangebot zur Errichtung eines Verbrauchermarktes vor.

Zum Geschäftsbesatz des Stadtteilzentrums „Hafenstrasse“ nimmt der Standort in einer Entfernung von 150/200m eine Nebenlage ein. Die gewachsenen

innerstädtischen Strukturen des Stadtteilzentrums nehmen bezüglich Angebotsdichte und Einzelhandelszentralität nur noch in eingeschränktem Maße die stadtentwicklungsplanerisch vorgesehenen Funktionen eines innerstädtischen Nebenzentrums wahr.

Trotz des seit längerem zu beobachtenden Einwohnerrückgangs ist im Stadtteil Lehe noch ein erhebliches Nachfragevolumen im Einzelhandel vorhanden, welches aber nur zu rund einem Drittel vor Ort gebunden werden kann; zwei Drittel der Kaufkraft fließen an andere Angebotsstandorte ab¹. Tendenziell hat sich dieser Sachverhalt in den letzten Jahren verschärft, da die Einwohner des Stadtteils ebenso wie die Bewohner anderer Stadtteile das vorhandene Angebot als unzureichend ansehen. Zentrenstärkende Neuansiedlungen – auch in Verbindung mit der Revitalisierung des Stadtteilzentrums - war in der jüngsten Vergangenheit wenig erfolgversprechend. Die Entwicklungsimpulse zur inneren Erneuerung und notwendigen Modernisierung des Zentrums reichen offensichtlich nicht aus, um die Funktionstüchtigkeit des Stadtteilzentrums längerfristig sicherzustellen.

Mit der projektierten Entwicklung eines Verbrauchermarktes in der verkehrsorientierten Nebenlage in der Nähe des Stadtteilzentrums „Hafenstrasse“ können über sog. „Kopplungskäufe“ Impulse zur Modernisierung und Revitalisierung des Zentrums gegeben werden.

5.3 Belange des Immissionsschutzes

Um die Belange des Immissionsschutzes sachgerecht in die Planung und Abwägung einstellen zu können, ist ein Schalltechnisches Gutachten durch Graner und Partner GmbH vom Dezember 2007, Projektnummer A7518, erstellt worden.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass es durch den zu erwartenden Parkplatz- und Anlieferungsverkehr, aufgrund der vorhandenen örtlichen Gegebenheiten, den Abständen und Nutzungen in der Umgebung zu einer Unterschreitung und damit einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den Immissionspunkten kommen wird. Dies gilt auch für die nächstgelegenen Wohnhäuser in der Artilleriestraße. Bei dem Betonpunker, der sich zwischen den Wohnhäusern und dem Plangebiet befindet, ist keine schutzwürdige Nutzung vorhanden. Auch bei der westlich angrenzenden Lessingschule und den östlich liegenden Verwaltungsgebäuden der Stadtverwaltungen mit nur Tagesnutzungen sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten.

5.4 Belange des Verkehrs

Um die verkehrlichen Auswirkung des Vorhabens auf das angrenzende Straßennetz sachgerecht in die Planung und Abwägung einstellen zu können ist eine Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des Verbrauchermarktes an die Melchior-Schwoon-Straße durch das Ingenieurbüro Jester im Dezember 2007 durchgeführt worden.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Anbindung des Verbrauchermarktes in der bisher geplanten Form zu keinerlei spürbaren Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses auf der Melchior-Schwoon-Straße

¹ vgl. Dr. Lademann& Partner (GWH); Einzelhandelsstruktur im Bereich des Standorts Lehe/Hafenstrasse in Bremerhaven; 2005

führen wird. Die Anordnung von einer Zu- und zwei Ausfahrten und die überbreiten Richtungsfahrbahnen von ca. 5m, wodurch eine zweispurige Nutzung durch PKW möglich ist, verursachen in der Regel keine nennenswerten Rückstauungen. Bauliche oder den Verkehr lenkende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6. Beschreibung des Vorhabens

Das Ansiedlungsvorhaben verfügt einzelhandelsseitig entsprechend dem vorliegenden Nutzungskonzept über eine planungsrechtlich anzurechnende Gesamtverkaufsfläche von

ca. 4.700 m²

Diese entfällt auf

- ◆ einen Verbrauchermarkt mit ca. 4.430 m² Verkaufsfläche,
- ◆ Konzessionäre mit ca. 270 m² Verkaufsfläche.

Die Anzahl der geplanten Stellplätze beläuft sich auf ca. 300.

7. Prüfung der Raumverträglichkeit und Umweltprüfung

7.1 Raumverträglichkeit

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bremerhaven, der nach der Stadtstaatenklausel im § 8 Abs.1 Raumordnungsgesetz (ROG) gleichzeitig das Landesraumordnungsprogramm ersetzt, hat die nach § 1 Abs. 4 BauGB wirksamen Ziele der Raumordnung und Landesplanung (s. Kap. 5.1) festgelegt.

Die Raumordnung nennt als eines der wesentlichen Ziele den Erhalt und Ausbau des Oberzentrums Bremerhaven. In Bezug auf die Handelsentwicklung sind grundsätzlich nur städtebaulich integrierte Standorte bei zentrenverträglicher Gestaltung zu entwickeln. Eine Anforderung, die das Projekt aufgrund der Ergebnisse der Marktanalyse erfüllt.²

Das Stadtteilzentrum „Hafenstraße“ ist als ein wesentlicher Standort für den Einzelhandel im gesamtstädtischen Flächennutzungsplan aufgenommen, in dem raumordnerisch kein wesentlicher Flächenausbau angedacht ist, sondern die Sicherung als Wohnstandort im Mittelpunkt steht.

Nach städtebaulichen Kriterien sind allerdings von dem Projektvorhaben keine unverträglichen Wirkungen auf die Entwicklungs- und Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche (Innenstadt, Stadtteil Lehe) und auf die wohnungsnaher Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu erwarten. Die zu erwartenden vorhabenbedingten Umverteilungsquoten bewegen sich in einer akzeptablen und verträglichen Größenordnung.

Bremerhaven ist seiner oberzentralen Funktion entsprechend gut versorgt; die aus dem angrenzenden Umland erzielten Kaufkraftzuflüsse sind schwerpunktmäßig in das Stadtzentrum und in zwei Fachmarktzentren am Stadtrand orientiert. Das Stadtteilzentrum „Hafenstraße“ hat eine reine

² BulwienGesa AG; Markt- und Standortanalyse Verbrauchermarkt Melchior-Schwoon-Strasse; 2007 in der Anlage zu diesem Verfahren

Nahversorgungsfunktion mit Angebotsschwerpunkt im periodischen Bedarf. Die im nördlichen Stadtgebiet Bremerhavens im periodischen Bedarf ermittelte Kaufkraftbindung lässt - trotz zahlreicher Wettbewerbsentwicklungen - weiteren Bindungsspielraum erkennen.

Die seit Jahren anhaltende Abnahme der Angebotsdichte im Stadtteilzentrum „Hafenstraße“ mit vielen Leerständen zeigt einen zunehmenden Verlust der Einzelhandelszentralität und Konkurrenzfähigkeit des Stadtteilzentrums zu anderen Bremerhavener Zentren und Shoppingcenter. Lediglich ein Drittel der Kaufkraft wird vor Ort gebunden, zwei Drittel der Kaufkraft fließen in andere Angebotsstandorte.

Ursache für Leerstände an Altstandorten sind meist strukturelle Probleme. In das kleinflächig strukturierte Ladennetz wurde nicht rechtzeitig investiert, die unzureichenden Rahmenbedingungen führen zu einer Standortaufgabe/Abwanderung. Neubesetzungen gelingen, wenn überhaupt, nur noch mit unattraktiven Randanbietern. Die Folge sind Frequenzabschwächungen und weitere Standortaufgaben.

Dieser Prozess der Frequenzabschwächungen hat Auswirkungen auf die Sicherstellung der Funktionstüchtigkeit des Stadtteilzentrums „Hafenstrasse“. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass die Entwicklungsimpulse zur inneren Erneuerung und Revitalisierung des Stadtteilzentrums offensichtlich nicht ausreichen.

Das GWH-Lademann-Gutachten aus 2005 empfiehlt in diesem Zusammenhang die Einzelhandelsstruktur im Bereich des Standortes Lehe/Hafenstrasse durch eine umverteilungsneutrale Ansiedlung von knapp 3.000m² im periodischen Bedarf verteilt auf mehrere Einheiten aufzubessern. Den ausgewiesenen Ansiedlungsspielraum in Lehe für Lebensmittel/täglichen Bedarf auf mehrere kleinere Flächen zu verteilen, kann die abfließende Nachfrage in die Großflächenstandorte jedoch kaum in den Stadtteil zurückbringen. Das kleinflächige Netz in der Hafenstrasse ist bereits recht engmaschig und wird z. Z. durch Verlagerungen und Zusammenlegungen konsolidiert. Wegen vergleichbarer Strategien in der Vergangenheit muss die zentrenstärkende Wirkung insofern bezweifelt werden.

Mit der Bündelung in einer größeren Einheit, die als vertrieblich ebenbürtig mit den SB-Warenhäusern in Schiffdorf-Spaden, an der Pferdebad sowie auch in Bohmsiel wahrgenommen wird, ist eine deutlich bessere Zentralitätssteigerung zu erwarten.

Zur Rückgewinnung der Einzelhandelszentralität und Konkurrenzfähigkeit des Stadtteilzentrums „Hafenstraße“ gibt es im vorliegenden Fall die Möglichkeit, durch die Ansiedlung eines frequenzstarken Verbrauchermarktes in verkehrsorientierter Nebenlage in der Nähe des Stadtteilzentrums „Hafenstraße“ über sog. Kopplungskäufe Impulse zur Modernisierung und Revitalisierung des Zentrums zu erzeugen. Für die Hafenstraße entsteht die Chance, ergänzende Mitnahmekäufe auf sich zu ziehen und an Attraktivität zu gewinnen. Die Kaufkraft des Stadtteils verbleibt damit überwiegend vor Ort.

Die BulwienGesa AG hat im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme die durch das Planvorhaben zu erwartenden realistischen

Kopplungsbesuche/Verbundkäufe im Stadtteilzentrum „Hafenstraße“ ermittelt. Im Ergebnis ist mit einer durchschnittlichen Kopplungsquote von ca. 32 % auszugehen. Das entspricht pro Öffnungstag rechnerisch etwa 136 zusätzlichen täglichen Besuchern in der Hafenstraße. Als Fazit wird festgestellt, dass das Planvorhaben geeignet ist, in der Hafenstraße per Saldo positive Impulse in Form zusätzlicher Kunden zu erzeugen.³

Projektinduzierte Kopplungskäufe werden vornehmlich im Gebrauchsgüterhandel in der Hafenstrasse wirksam, da Gebrauchsgütersortimente im Planvorhaben auf ein Minimum reduziert sind und arrondierende Fachmärkte dort weder vorgesehen noch zulässig sind.

Durch diese Impulse wird allerdings auch der Druck auf die bestehenden Lagen des Geschäftszentrums der Hafenstraße erhöht. Insbesondere für die Hauptlagen der Hafenstraße und die angrenzenden Geschäftslagen erwächst die Aufgabe der Profilierung und Qualitätssteigerung. Die unterschiedlichen Stärken des Stadtteilzentrums „Hafenstraße“ müssen herausgearbeitet werden. Es müssen zusammenhängende Abschnitte erfasst, Branchenprofile und differenzierte Werbestrategien entwickelt werden. Eine systematische Herangehensweise kann gut innerhalb von Straßengemeinschaften entwickelt werden. Dies könnte sich aus vorhandenen Werbegemeinschaften oder anderen Zusammenschlüssen entwickeln. Eine geeignete Alternative bieten aber auch die sogenannten BID's (Business Improvement Districts), die neben den Geschäftsleuten auch gezielt Hauseigentümer ansprechen. Eine entsprechende Entwicklung ist bereits im Bereich der Hafenstraße in Zusammenarbeit mit der Stadt Bremerhaven angelaufen. Durch einen florierenden konkurrenzfähigen Branchenmix wird so eine erhöhte Kundenfrequenz und Verweildauer erwartet. Für die Funktionsfähigkeit dieser räumlich funktionalen Arbeitsteilung zwischen dem Stadtteilzentrum Hafenstraße und dem dezentralen Sonderstandort an der Melchior-Schwoon-Straße soll zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (Stärkung des Stadtteilzentrums „Hafenstrasse“) ein konsequenter Ausschluss weiteren nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels in dieser Nebenlage erfolgen. In Zusammenwirken mit den übrigen Bremerhavener Zentren und Shoppingcenter kann sich ein attraktives, sich selbst tragendes und konkurrenzfähiges Stadtteilzentrum entwickeln.

Die filialisierenden Lebensmittelbetreiber konsolidieren unabhängig vom Planvorhaben gegenwärtig ihre Ladennetze, was auch durch aktuelle Verlagerungen und Betriebszusammenlegungen in Lehe dokumentiert wird. Eine gewisse Ausdünnung des Filialnetzes in den Wohngebieten und Nebenlagen ist insoweit auch unabhängig vom Planvorhaben zu erwarten und bereits erfolgt.

Möglicherweise verdrängte Arbeitsplätze beim Wettbewerb werden im Planvorhaben durch zusätzliche Arbeitsplätze ersetzt. Ein per Saldo signifikanter Arbeitsplatzverlust ist durch das Vorhaben insoweit nicht zu erwarten. Werden durch die absehbare Zentralitätssteigerung des Gesamtstandortes Stadtteilzentrum „Hafenstrasse“ weitere Investitionen und/oder Ansiedlungsentscheidungen stimuliert, kann lokal auch ein positiver Arbeitplatzeffekt eintreten. Im Vordergrund steht weniger die

³ BulwienGesa AG; Gutachterliche Stellungnahme Stadtteilzentrum Melchior-Schwoon-Straße, 2008 in der Anlage zu diesem Verfahren

Konkurrenzsituation, sondern die gegenseitige Ergänzungsfunktion und Nutzung der Kundenfrequenz.

Im Stadtgebiet Bremerhavens lassen sich prinzipiell zwei unterschiedliche strukturwirksame Kategorien von Einzelhandelsstandorten unterscheiden:

- zum einen die Orts- und Stadt(teil)zentren, die entsprechend ihrer zentralörtlichen Funktion Versorgungsaufgaben übernehmen und als integrierte Standorte charakterisiert werden können,
- zum anderen die Fachmarktzentren an überwiegend Pkw-orientierten Standorten außerhalb der Ortskerne, deren Einzugsbereich in der Regel über den jeweiligen zentralörtlichen Bereich hinausgeht.

Der Standort Bohmsiel gehört zum Beispiel in die letztgenannte Kategorie der fachmarktorientierten Standorte, wo durch Bündelung verschiedener Betriebe an einem Standort und Sicherung der großräumigen Erreichbarkeit sog. Agglomerationsvorteile genutzt und erzeugt werden. Vergleichbare Strukturen liegen im Stadtteilzentrum „Hafenstrasse“ nicht vor.

Die Vertriebsform Verbrauchermarkt ist raumordnerisch Bestandteil eines Oberzentrums. Das Projekt ist städtebaulich integriert und erfasst ein im Wesentlichen auf das Stadtgebiet Bremerhaven begrenztes Marktgebiet. Beeinträchtigungen der Versorgungsfunktion sind in Bezug auf die an das Stadtgebiet angrenzenden Orte (z.B. Langen) nicht zu erkennen.

Bezogen auf den gebundenen Umsatz (s. Tabelle) wird vom Gutachter ein Umverteilungsvolumen von 7,3 Mio € ermittelt, eine durchschnittliche Veränderungsquote von -5,1% gegenüber dem Bestand. Der Löwenanteil ergibt sich mit einer Quote von -7,6 % gegenüber den Streulagen. Die Streulagen Lehe werden mit -6,4 % und die Hafenstraße mit -5,8 % tangiert. Kritische, die Versorgungs- und Entwicklungsfähigkeit nachhaltig beeinträchtigende Effekte sind durch diese Umverteilungsquoten nicht zu erwarten.

Kernsortiment Periodischer Bedarf: Neubindung und Umverteilung nach Versorgungsbereichen				
Versorgungsbereich	IST-Situation	Prognose	Veränderung	
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	%
STZ Lehe/Hafenstraße	11,9	11,4	-0,5	-5,8
Streulagen Lehe	7,8	7,3	-0,5	-6,4
Bremerhaven Mitte	25,2	25,0	-0,2	-0,9
STZ Leherheide	18,9	18,9	0,0	0,0
Streulagen	80,2	74,1	-6,1	-7,6
Veränderung	144,0	136,7	-7,3	-5,1
Untersuchungsobjekt		14,50		
Bindungsvolumen/ Neubindung inkl. Zufüsse	144,0	151,20	7,20	5,0
Quelle: eigene Berechnungen				

aus: BulwienGesaAG; Markt- und Standortanalyse Verbrauchermarkt Melchior-Schwoon-Strasse; 2007

Die Wirkungen auf die angrenzenden Versorgungseinrichtungen außerhalb des Stadtteilzentrums „Hafenstrasse“ sind in dem Aggregat „Streulagen“ zusammengefasst. Die ermittelte durchschnittliche Umverteilung für alle erfassten Betriebe ist mit -5,1 % (-7,3 Mio. €) moderat. Ausschließlich projektinduzierte Betriebsschließungen sind wenig wahrscheinlich; bei schwächeren Betreibern jedoch nicht auszuschließen.

Städtebaulich relevant ist der Einfluss des Vorhabens auf zentrale bzw. im Falle der Nahversorgung auch wohnungsnah Versorgungsstrukturen. Nicht alle Hauptwettbewerber sind diesbezüglich ähnlich gut integriert wie das Planvorhaben. Ein Einzelbetrieb kann zudem grundsätzlich keinen Rechtsanspruch auf Wettbewerbsschutz geltend machen. Insoweit ist eine einzelbetriebliche Darstellung irrelevant.

Die Hauptwettbewerber des Planvorhabens sind unter den typgleichen größeren Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern zu suchen, denn diese sind bisher primär das Ziel pkw-gestützter Vorratskäufe. Insoweit entfalten sich die Wettbewerbswirkungen des Projektes nicht a priori schwerpunktmäßig auf die nächstgelegenen Anbieter.

7.2 Umweltprüfung

Als Grundlage für die Umweltprüfung wird ein Umweltbericht i. S. § 2a BauGB erstellt. Er ist Bestandteil des F-Plan-Änderungsverfahrens (Teil II der Begründung).

Der Scoping-Termin wurde mit Schreiben vom 29.11. 2007 eingeleitet und am 12.12. 2007 gemäß § 4 Absatz 1 BauGB durchgeführt. Zusätzlich wurde eine schriftliche Beteiligung von Umlandgemeinden gem. § 4 Absatz 1 BauGB vom 03.12.2007 bis 07.12.2007 schriftlich durchgeführt.

7.3 Auswirkungen der Planungsmaßnahme

An dieser Stelle wird auf die Zusammenfassung der planungsrelevanten Einzelgutachten zu den Auswirkungen gemäß § 2a BauGB hingewiesen. Detailliertere Darstellungen zu den Methoden, Umfang und Untersuchungsergebnissen sind dem Umweltbericht und den beigefügten Fachgutachten zu entnehmen.

8. Beabsichtigte Darstellung im geänderten Flächennutzungsplan

Ausgangspunkt der weiteren Beschreibung ist der geänderte Zustand:

8.1 Bauflächen

8.1.1 Sonderbaufläche EKZ

Das Plangebiet soll für eine den standörtlichen Erfordernissen angemessene gewerbliche Nutzung eines Einkaufszentrums gesichert werden. Hierfür wird nach §5 Abs.2 Nr.1 BauGB die erforderliche Fläche dargestellt. Die besonderen raumordnerischen Anforderungen zentrenverträglicher Gestaltung sind zu berücksichtigen.

Im Plangebiet ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der Erdarbeiten muss daher im Plangebiet eine Untersuchung nach Kampfmitteln erfolgen. In Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen ist eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

9. Nachrichtliche Übernahme

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

9.1 Grabungsschutzgebiet

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

9.2 Richtfunktrassen

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

10. Hinweis auf die verbindliche Bauleitplanung

Gemäß § 8 (3) BauGB wird parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Bebauungsplan Nr. 423 für den Änderungsbereich aufgestellt. Beide Pläne haben den gleichen Umgriff.

11. Verfahrenshinweise

Der Beschluss zur Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes vom 27.06.2006 wurde am 27.09.2007 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst.

Nach § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Beschluss am 24.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Scoping-Termin wurde mit Schreiben vom 29.11.2007 eingeleitet und am 12.12.2007 gemäß §4 Abs.1 BauGB durchgeführt. Zusätzlich wurde eine schriftliche Beteiligung von Umlandgemeinden gem. §4 Abs.1 BauGB vom 03.12.2007 bis 07.12.2007 schriftlich durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs.1 BauGB begann am 03.12.2007 und endete am 07.12.2007.

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 20.02.2008 die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zur Kenntnis genommen und der Erarbeitung des Flächennutzungsplan-Entwurfes zugestimmt. Die Verfahrensschritte „Beteiligung Träger öffentlicher Belange“

gemäß §4 Abs.2 BauGB und „Öffentliche Auslegung“ gemäß §3 Abs.2 BauGB sollen zeitgleich durchgeführt werden.

Die öffentliche Auslegung wurde am 15.08.2008 in der Tagespresse bekannt gegeben.

Die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB begann am 25.08.2008 und endete am 24.09.2008.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §4 Abs.2 BauGB zeitgleich mit Schreiben vom 21.08.2008 beteiligt und eine Frist bis zum 24.09.2008 gesetzt.

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 26.05.2009 die Ergebnisse der Beteiligung Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung zur Kenntnis genommen und der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung empfohlen.

Nach §5 BauGB wurde diese Änderung durch die Stadtverordnetenversammlung am 11.06.2009 beschlossen (Feststellungsbeschluss).

Mit Schreiben vom 22.06.2009 wurde dem/der/den Einwender/n/in/nen das Ergebnis der Überprüfung gemäß § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB mitgeteilt.

Die Bekanntmachung im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen erfolgte am 17.08.2009 im Amtsblatt Nr. 98 Seite 777.

Die amtliche Bekanntmachung in der Tagespresse gemäß §6 Absatz 5 BauGB erfolgte am 22.08.2009.

Teil II Umweltbericht

1. Einführung

Der gemäß §2Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB geforderte und in Verbindung mit der Anlage zum BauGB inhaltlich definierte Umweltbericht dokumentiert die grundsätzliche Verpflichtung jeder nach dem 20. Juli 2004 aufgestellten Bauleitplanung zu einer förmlichen Umweltprüfung. Damit soll den Belangen des Umweltschutzes entsprechend der gültigen EU-Richtlinien hinreichend Rechnung getragen werden.

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 und der Bebauungsplan Nr. 423 „Melchior-Schwoon-Straße“ bereiten die Umnutzung einer zeitweilig als Sportfläche genutzten Gemeinbedarfsfläche in eine Sonderbaufläche vor, zwecks Errichtung eines Verbrauchermarktes mit überwiegend nahversorgungsrelevantem Sortiment. Der gesamte Änderungsbereich soll als Sonderbaufläche Einkaufszentrum (SO EKZ) dargestellt werden.

2. Anderweitigen Lösungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)

Ausschlaggebend für die Standortwahl ist die Verfügbarkeit der benötigten Fläche innerhalb des Stadtteils Lehe mit guter Erreichbarkeit.

Für das Ansiedlungsvorhaben sind bestimmte Standortvoraussetzungen notwendig, wie Flächenzuschnitt, Verkehrsanbindung und Verfügbarkeit der Fläche. Bei dem ehemaligen Kistner-Gelände stellen insbesondere der schmale und abknickende Flächenzuschnitt und die Verkehrsanbindung ein Hindernis zur Ansiedlung eines vergleichbar dimensionierten Ankerbetriebes dar.

Andere verfügbare Flächen mit vergleichbaren Voraussetzungen (u.a. Flächenzuschnitt, Verkehrsanbindung) zur Ansiedlung eines frequenzstarken Verbrauchermarktes stehen im Stadtteil Lehe nicht zur Verfügung. Alternativ zur Bebauung des Geländes hätte die Gemeinbedarfsfläche bestehen bleiben können.

3. Ausgangssituation

Eine für die Erweiterung der Stadtverwaltung vorgehaltene Optionsfläche wird für diesen Zweck nicht mehr benötigt und soll einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Bebauung

Die vorliegende Planung des Gesamtvorhabens umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha, wovon ca. 1,73 ha durch Versiegelung dauerhaft in Anspruch genommen wird. Hiervon wiederum werden ca. 1,56 ha zum Bau des geplanten Verbrauchermarktes und der dazugehörigen Stellplätze benötigt.

Erschließung

Die Melchior-Schwoon-Strasse als Hauptverkehrsstraße hat eine Verbindungsfunktion zwischen der wichtigen Innenstadtverbindung Hafenstrasse

und der Stresemannstrasse als Haupt-Nord-Süd-Erschließungsachse in Bremerhaven. Damit ist die äußere verkehrliche Erschließung des Vorhabengebietes grundsätzlich sichergestellt. Verkehrstechnisch sind die Einmündungen der Melchior-Schwoon-Strasse auf die genannten Hauptverkehrsstraßen durch Abbiegespuren und Lichtsignalanlagen abgesichert.

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

Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB). Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann (§2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Gutachten

Für die Umweltprüfung wurden folgende Unterlagen herangezogen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugänglich sind und die Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sind:

- Schalltechnisches Gutachten – Untersuchung der Geräuschemissionen durch Pkw-Kundenverkehr und Lkw-Warenanlieferung eines SB-Warenhauses an der Melchior-Schwoon-Straße in Bremerhaven (Graner und Partner GmbH, Projektnummer A7518, Dezember 2007)
- Ergänzung zum Schalltechnischen Gutachten (Graner und Partner GmbH, Projektnummer A7518, September 2009)

Landschaftsprogramm Bremen

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

Eingriffsregelung

Entsprechend der Eingriffsregelung nach §1a Baugesetzbuch in Verbindung mit §§18-21 Bundesnaturschutzgesetz sowie §11 Bremisches Naturschutzgesetz sind Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Grundlage für die Ermittlung ist die Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung im Land Bremen.

5. Auswirkungen des Vorhabens

5.1 Auswirkungen auf den Menschen

Betriebslärm: Das geplante Bauvorhaben wird in Ost/Westrichtung im nördlichen Bereich des Grundstückes errichtet. Im östlichen Bereich des Gebäudes befinden sich zwei Lkw-Laderampen. Die Parkplatzanlage befindet sich südlich zwischen dem geplanten Gebäudekomplex und der Melchior-Schwoon-Straße, sowie im westlichen Plangebiet. Durch diese vorbestimmte

Lage werden die Immissionen des Anlieferungs- und Kundenverkehrs durch die Straßenverkehrsgeräusche der Melchior-Schwoon-Straße überdeckt.

Um die Belange des Immissionsschutzes sachgerecht in die Planung und Abwägung einstellen zu können ist ein Schalltechnisches Gutachten zur Ermittlung und Bewertung der Schall-Immissionssituation durch das Ingenieurbüro Graner + Partner GmbH durchgeführt worden.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass es durch den zu erwartenden Parkplatz- und Anlieferungsverkehr, aufgrund der vorhandenen örtlichen Gegebenheiten, den Abständen und Nutzungen in der Umgebung zu einer Unterschreitung und damit einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den Immissionspunkten kommen wird. Die Immissionsrichtwerte werden ebenfalls bei den nächstgelegenen Wohnhäusern in der Artilleriestraße eingehalten. Im Betonbunker, der sich zwischen den Wohnhäusern und dem Plangebiet befindet, ist keine schutzwürdige Nutzung vorhanden. Bei der westlich angrenzenden Lessingschule und den östlich liegenden Verwaltungsgebäuden der Stadtverwaltungen mit nur Tagesnutzungen sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten.

Erholung und Freizeit: Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche (öffentliche Verwaltungen) festgelegt. Mit einer baulichen Umsetzung der Bedarfe wird allerdings nicht mehr gerechnet. Eine Ausweisung als öffentliche Grün- oder Sportfläche ist nicht erfolgt und war auch nicht beabsichtigt. Entsprechende Bedarfe wurden im Rahmen des wirksamen Flächennutzungsplans 2006 vom 27.06.2006 auch nicht vorgebracht. Die tatsächliche gegenwärtige Nutzung beschränkt sich nach Auskunft des Amtes 52 auf eine stark eingeschränkte sportliche Nutzung nur in den Sommermonaten. Die öffentliche Zugänglichkeit ist zudem stark eingeschränkt. Bedeutsame Erholungs- und Freizeitfunktion sind nicht erkennbar. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Erholung und Freizeit durch das Vorhaben sind somit unerheblich.

Weitere Auswirkungen auf den Menschen sind auch nach Durchführung des Umwelt-Scopings mit den zuständigen Fachbehörden und den Trägern der Umweltbelange nicht zu erwarten.

5.2 Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Entsprechend den Festlegungen des Landschaftsprogramms von 11.09.1991 liegt der Bereich im bebauten Innenbereich der Stadt. Hochwertige Biotopstrukturen sind nicht vorhanden.

Durch die Bauleitplanverfahren wird ein geringer Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Der Eingriff kann innerhalb des Plangebietes kompensiert werden.

Flora und Fauna: Das Plangebiet ist durch menschliche Nutzung geprägt und weist daher eine geringe Artenvielfalt auf. Mit dem Vorkommen von gefährdeten oder geschützten Arten ist nicht zu rechnen.

Mit der Umsetzung der Planung werden im Plangebiet zusätzliche Flächen versiegelt und verlieren damit ihre Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna. In den randständig vorhandenen Gehölzbeständen ist mit dem Vorkommen siedlungstypischer Vogelarten zu rechnen. Da diese Arten jedoch wenig anspruchsvoll in Hinsicht auf ihren Lebensraum sind, ist davon auszugehen, dass eine vergleichbare Ansiedlungsdichte und Artenvielfalt erhalten bleibt. Das gleiche gilt für andere betroffene Artengruppen.

Der vorhandene Baumbestand ist teilweise durch die Bremische Baumschutzverordnung geschützt.

Boden: Bodenaustausch und Versiegelung auf der Baufläche sowie sonstige Maßnahmen zur Bodenmodellierung unterbrechen die Bodenentwicklung und zerstören den Bodenaufbau. Dabei verliert der Boden in den versiegelten Flächen vollständig seine Funktionen für den Naturhaushalt und als Biotopentwicklungspotential, u.a. auch für Flora und Fauna.

Ein Altlastenverdacht für das Plangebiet besteht nicht. Allerdings ist bei den vorhandenen Schlackelaufbahnen davon auszugehen, dass sie Bauschadstoffe enthalten.

Durch die Ausweisung als Sonderbaufläche EKZ sind keine bodengefährdenden Nutzungen zu erwarten.

Wasser: Das auf der zukünftig versiegelten Fläche anfallende Niederschlagswasser wird in einen Regenwasserkanal abgeleitet und kann nicht direkt in den Boden und anschließend in das Grundwasser gelangen. Die Grundwasserspende wird reduziert. Die Grundwasserneubildungsrate ist in diesem Bereich gering, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten sind.

Klima/Luft: Durch die Versiegelung wird in erster Linie das Kleinklima verändert. Die Verdunstung wird verringert und die Temperaturschwankungen bei insgesamt wärmerer Durchschnittstemperatur erhöht. Besondere klimawirksame Landschaftsstrukturen sind nicht betroffen. Über das Plangebiet hinausgehende Wirkungen/Änderungen sind nicht zu erwarten.

Landschaftsbild: Eine Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes findet nicht statt, da die Maßnahme in das großstädtische Umfeld eingebunden ist. Die im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen tragen zur Eingliederung des Einkaufsmarktes in das Stadt- und Landschaftsbild bei.

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

Wechselwirkungen: Aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet, der Verkehrslärmvorbelastung und der bisherigen Nutzung des Plangebietes – wird die Erheblichkeitsschwelle nicht überschritten. Eine Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes ist aufgrund der geringen Eingriffsintensität nicht zu erwarten.

Weitere Umweltauswirkungen sind auch nach Durchführung des Umwelt-Scopings mit den zuständigen Fachbehörden und den Trägern der Umweltbelange nicht zu erwarten.

5.3 Prognose der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die untergeordnete Grünflächennutzung (zeitweiliger Sportplatz) zunächst erhalten bleiben.

Nachnutzungskonzepte für diesen Standort sind nicht auszuschließen. Der Versiegelungsgrad und der Gehölzbestand würden unverändert erhalten. Aufgrund der Vornutzung des Geländes wäre das ökologische Entwicklungspotential der Fläche auch bei Aufgabe der gewerblichen Nutzung gering.

6. Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen

Aufgrund des Hinweises auf eventuelle Bauschadstoffe in den Schlackelaufbahnen ist bei Beginn der Bautätigkeit eine gutachterliche Untersuchung durchzuführen. Bei der Beseitigung im Rahmen der Bautätigkeiten ist sicherzustellen, dass ein sachgerechter Umgang mit den eventuell belasteten Materialien erfolgt.

Vorbeugende Schallschutzmaßnahmen sollten berücksichtigt werden. So sollte die Parkplatzoberfläche einschließlich der Fahrgassen mit einem ebenen Belag hergestellt werden. Die Geräuschemission der Kühl- und Lüftungsgeräte muss so ausgelegt werden, dass die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte erfüllt werden und die Geräte auch nachts in Betrieb sein können. Da die genaue Lage anderer technischer Schallquellen auf dem Dach bzw. in/an der Fassade des Gebäudes derzeit nicht bekannt ist, bedarf es zur gegebenen Zeit einer Abstimmung zwischen der haustechnischen und akustischen Planung, damit die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm unter Berücksichtigung sämtlicher Betriebsbedingungen gewährleistet ist.

Gemäß der Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung im Land Bremen erfolgten die Bewertung des Eingriffs und gleichzeitig die Benennung von Maßnahmen zum Ausgleich. Die Bewertung der Beeinträchtigung hat ein Kompensationsbedarf von 16.750 FÄ (Flächenäquivalente, zugrunde gelegte Fläche in m²) ergeben. Der Ausgleich erfolgt durch Baum und Heckenpflanzungen auf dem Plangebiet, sowie durch Maßnahmen auf einer Grünfläche außerhalb des Plangebietes (Flurstück 3/24, Flur 14, Gemarkung Lehe) in Form einer Waldentwicklungsfläche. Nach Abstimmung mit dem Umweltschutzamt werden im Bebauungsplan dementsprechende verbindliche Festsetzungen getroffen. Eine ausführliche Behandlung der Eingriffs- und Ausgleichsproblematik ist auf der Ebene der Bebauungsplanung durchgeführt worden.

Bei Umsetzung der vorliegenden Planung erfolgte eine Minderung der Eingriffsintensität durch die Wahl eines durch Bebauung bereits vorbelasteten Standortes. Hierdurch wurde die erforderliche Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelung minimiert. Innerhalb des Geltungsbereiches wurde die Planung im Laufe der Planverfahren optimiert (Verkehrerschließung, Gebäudeanordnung, Lärmimmissionsschutz).

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Merkmale der wichtigsten verwendeten technischen Verfahren

Als Grundlage für die Ermittlung der Immissionen aus dem Betriebslärm wurden die TA Lärm sowie die DIN 18005-1 Teil1 sowie das Beiblatt 1 herangezogen.

Die Parkplatzlärmissionen werden nach einer fachlichen Begutachtung durch das Fachamt ermittelt.

Grundlage für die Beurteilung der Erheblichkeit des Eingriffs auf Natur und Landschaft bildete die Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen aus dem Jahre 1998 in Verbindung mit der aktuellen Fortschreibung (SBUV 2004). Danach wurden die Natur- und Landschaftspotenziale für das Plangebiet erfasst und bewertet.

7.2 Maßnahmen zur Überwachung

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht zu veranlassen.

7.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Eine bislang überwiegend durch Hobby- und Freizeitsportler genutzte Rasenplatzfläche wird für eine Bebauung mit einem Verbrauchermarkt vorbereitet. Der Verbrauchermarkt hat eine reine Verkaufsfläche von ca. 4250 m², zuzüglich ca. 250 m² Konzessionärsfläche.

Darüber hinaus wird die vorhandene Grünwegeverbindung, als Bindeglied zwischen Stadtpark und Saarpark, durch die vorliegende Planung planungsrechtlich gesichert.

Zur Einschätzung der erheblichen Umweltauswirkungen durch Betriebslärm wurde eine gutachterliche Untersuchung zur Schall-Immissionssituation durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte durch den zu erwartenden Parkplatz- und Anlieferungsverkehr eingehalten werden.

Die zusätzliche Bodenversiegelung und der Verlust an Rasenflächen sollen durch Baumpflanzungen ausgeglichen werden. Eine genaue Regelung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Der konkrete Umgang mit dem Baumbestand unterliegt der Baumschutzverordnung des Landes Bremen.

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

Teil III Zusammenfassende Erklärung

1. Darstellung des Verfahrens

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

Das Bauleitplanverfahren sieht die Umnutzung einer bereits siedlungsstrukturell überformten Bereiches vor. Die Eingriffe sind überwiegend von geringer bzw. allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt. Es liegt keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vor.

2. Bewertung der Belange und Abwägung

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

Ergebnisse Scoping-Termin am 12.12.2007

Die Bodenschutzbehörde stellt fest, dass im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden sind. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass die vorhandene Schlackelaufbahn Bauschadstoffe enthalten könnte und dies gutachterlich untersucht werden sollte.

Aufgrund des Hinweises auf eventuelle Bauschadstoffe in den Schlackelaufbahnen ist bei Beginn der Bautätigkeit eine gutachterliche Untersuchung notwendig. Bei der Beseitigung im Rahmen der Bautätigkeiten ist sicherzustellen, dass ein sachgerechter Umgang mit den eventuell belasteten Materialien erfolgt.

Das Gesundheitsamt weist auf die eventuellen störenden Lichtemissionen durch die Beleuchtung und Befahrung des Parkplatzes sowohl der angrenzenden Wohnhäuser, als auch des angrenzenden Schulgeländes hin. Aus diesem Grund ist eine Festsetzung von blendfreien Parkplatzbeleuchtungen und entsprechendem Blendschutz zu den angrenzenden betroffenen Flächen notwendig.

Die eventuelle textlicht Festsetzung einer blendfreien Parkplatzbeleuchtung und Blendschutzmaßnahmen erfolgt auf der Ebene der Bebauungsplanung und ist nicht flächennutzungsplanrelevant.

Die Untere Naturschutzbehörde wünscht die Nennung von konkreten Alternativstandorten im Punkt 2 des Umweltberichtes („Anderweitige Lösungsmöglichkeiten (Alternativstandorte)“).

Ausschlaggebend für die Standortwahl ist die Verfügbarkeit der benötigten Fläche innerhalb des Stadtteils Lehe mit guter Erreichbarkeit.

Für das Ansiedlungsvorhaben sind bestimmte Standortvoraussetzungen notwendig, wie Flächenzuschnitt, Verkehrsanbindung und Verfügbarkeit der Fläche. Bei dem ehemaligen Kistner-Gelände stellen insbesondere der schmale und abknickende Flächenzuschnitt und die Verkehrsanbindung ein Hindernis zur Ansiedlung eines vergleichbar dimensionierten Ankerbetriebes dar.

Andere verfügbare Flächen mit vergleichbaren Voraussetzungen (u.a. Flächenzuschnitt, Verkehrsanbindung) zur Ansiedlung eines frequenzstarken Verbrauchermarktes stehen im Stadtteil Lehe nicht zur Verfügung.

Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass im Umweltbericht der Aspekt der Auswirkungen auf vorhandene Erholungs- und Freizeitfunktionen ergänzt werden sollte.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche (öffentliche Verwaltungen) festgelegt. Mit einer baulichen Umsetzung der Bedarfe wird allerdings nicht mehr gerechnet. Eine Ausweisung als öffentliche Grün- oder Sportfläche ist nicht erfolgt und war auch nicht beabsichtigt. Entsprechende Bedarfe wurden im Rahmen des wirksamen Flächennutzungsplanes 2006 vom 27.06.2006 auch nicht vorgebracht. Die tatsächliche gegenwärtige Nutzung beschränkt sich nach Auskunft des Amtes 52 auf eine stark eingeschränkte sportliche Nutzung nur in den Sommermonaten. Die öffentliche Zugänglichkeit ist zudem stark eingeschränkt. Bedeutsame Erholungs- und Freizeitfunktion sind nicht erkennbar. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Erholung und Freizeit durch das Vorhaben sind somit unerheblich.

Anregungen nach §§ 3(2) und 4(2) BauGB

Der Naturschutzbund (NABU) Bremerhaven-Wesermünde e.V. hat in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass Baumpflanzungen auf dem Parkplatz als Ausgleich nicht ausreichen. Es wird ein Ausreichender Platz zur Wurzelbildung gefordert. Weiterhin werden die Festsetzungen von Dachbegrünung und der Einsatz von regenerativen Energien gefordert.

Im Zusammenarbeit mit dem Umweltschutzamt sind die notwendigen Maßnahmen zum Ausgleich entsprechend der Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung im Land Bremen ermittelt worden. Der Ausgleich erfolgt durch Baum und Heckenpflanzungen auf dem Plangebiet, sowie durch Maßnahmen auf einer Grünfläche (als Waldentwicklungsfläche) außerhalb des Plangebietes. Diese Maßnahmen reichen aus, um den Eingriff auszugleichen.

3. Sonstige Hinweise

- Keine -

Anlagen

- **Markt und Standortanalyse (BulwienGesa AG, November 2007)**
- **Gutachterliche Stellungnahme, Einschätzung des Kopplungspotenzials zwischen dem geplanten Verbrauchermarkt Melchior-Schwoon-Straße und dem Stadtteilzentrum in der Hafestraße (BulwienGesa AG, Juni 2008)**
- **Schalltechnisches Gutachten (Graner und Partner GmbH, Dezember 2007);**
- **Ergänzung zum Schalltechnisches Gutachten (Graner und Partner GmbH, September 2008)**
- **Verkehrsuntersuchung (Ingenieurbüro Jester, Dezember 2007)**