

Flächennutzungsplanänderung Nr. 3

"Ahnthöhe / Rohrstraße"

Feststellungsbeschluss gemäß § 5 Baugesetzbuch
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zu-
letzt geändert durch Artikel 6 des Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)



Flächennutzungsplanänderung Nr. 3

"Ahnthöhe/Rohrstraße"



Magistrat der Seestadt Bremerhaven
Stadtplanungsamt
Fährstraße 20
27568 Bremerhaven

INHALTSVERZEICHNIS

Teil I – Begründung

1	Ziele der Planänderung	1
2	Planungsanlass	1
3	Beschreibung des Vorhabens.....	2
4	Beschreibung des Änderungsgebiets	2
	4.1 Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzung	2
	4.2 Erschließung des Plangebiets	3
5	Planungsrechtliche Situation.....	3
6	Auswirkungen der Planung.....	4
	6.1 Planungsalternativen	4
	6.2 Raum- und Stadtverträglichkeit	4
	6.3 Belange des Immissionsschutzes.....	6
	6.4 Umweltprüfung	6
	6.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	7
7	Beabsichtigte Darstellung im geänderten Flächennutzungsplan.....	7
	7.1 Bauflächen	7
	7.1.1 Sonderbaufläche Einkaufszentrum (EKZ)	7
	7.1.2 Gemischte Baufläche	8
	7.1.3 Grünfläche	8
8	Nachrichtliche Übernahme	8
	8.1 Wasserschutzgebiet Wulsdorf	8
	8.2 Beschränkter Bauschutzbereich	8
9	Hinweis auf konkretisierende Planverfahren.....	8
10	Verfahrenshinweise	9

Teil II Umweltbericht

1	Einführung	11
2	Alternativenprüfung	12
3	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan.....	13
	3.1 Ziele des Biotopschutzes.....	13
	3.2 Ziele des Artenschutzes	13
	3.3 Gesetzlich geschützte Biotope	14
	3.4 Eingriffsregelung	14
	3.5 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Bauleitplan relevanten Ziele des Umweltschutzes	14
	3.6 Weitere umweltbezogene Grundlagen.....	18
4	Beschreibung und Bewertung des Bestandes sowie der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen bei Ausführung der Planung	18
	4.1 Lärm.....	19
	4.2 Lichtemissionen.....	23
	4.3 Auswirkungen durch Luftschadstoffimmissionen	24
	4.4 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	25
	4.5 Freizeit/Erholungsnutzung	25
	4.6 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften (Biotoptypen)	26
	4.7 Schutzgut Boden	27
	4.8 Schutzgut Wasser	28
	4.9 Schutzgut Klima/Luft.....	28
	4.10 Wechselwirkungen	29
	4.11 Prognose der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung	30
5	Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen.....	30
6	Zusätzliche Angaben	30
7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	30

Teil III - zusammenfassende Erklärung

1	Darstellung des Verfahrens	31
2	Bewertung der Belange und Abwägung.....	32
3	Sonstige Hinweise	32
	Abbildung 1: Lageplan der Immissionsorte (IO)	20
	Abbildung 2: Lage der Schallschutzwände (grün)	23
	Tabelle 1: Übersicht über die potentiell zu erwartenden Auswirkungen der Planung	12
	Tabelle 2: Zu berücksichtigende Zielaussagen von Fachgesetzen	14
	Tabelle 3: mathematisch gerundete Beurteilungspegel nach DIN 18005	21
	Tabelle 4: mathematisch gerundete Beurteilungspegel nach TA Lärm	22

TEIL I – BEGRÜNDUNG

1 Ziele der Planänderung

Mit der 3. Änderung der Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Nutzungswandel des Geländes des ehemaligen Möbelherstellers Warrings geschaffen werden.

Folgende grundsätzliche Ziele liegen der Flächennutzungsplanänderung zugrunde:

- Grundsätzlich soll eine Raum- und Siedlungsstruktur entwickelt werden, damit der zentrale Versorgungsbereich Wulsdorf erhalten und gestärkt wird
- Für die wohnortnahe Nahversorgung mit Lebensmitteln der Bevölkerung in Wulsdorf soll im zentralen Versorgungsbereich sichergestellt werden
- Unausgewogene räumliche Standortkonzentrationen sollen verhindert werden
- Aus Gründen des Immissionsschutzes soll ein verträgliches Nutzungsgefüge geplant werden

2 Planungsanlass

Nach der Aufgabe der Möbelherstellung auf Gelände von Warrings werden die Betriebsgebäude nur zwischengenutzt (u.a. Flohmarkt, Fitnesscenter). Da mit einem weiter drohenden Verfall der Fabrikhallen auch das Image der umliegenden Wohngebiete leidet, erfolgt mit dieser städtebaulichen Neuordnung auch die Aufwertung dieses Standortes. Bereits 2012 wurde das Verfahren eingeleitet, das nun unter veränderten sachlichen Rahmenbedingungen fortgeführt wird. Die frühere Planung mit einem großen Einkaufszentrum und einem kleinen Bereich für gemischte Baufläche wird ersetzt – die Sonderbaufläche EKZ wird erheblich verkleinert und im Gegenzug die gemischte Baufläche vergrößert.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 3 sollen im westlichen Teil des Stadtteils Wulsdorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einkaufszentrums geschaffen werden. Die weiteren Flächen sollen für Wohnen und wohngebietsverträgliche Gewerbenutzung (Mischnutzung) gesichert werden. Gleichzeitig muss der wirksame Flächennutzungsplan geändert werden, der in diesen Bereichen „gewerbliche Baufläche“ und „gemischte Baufläche“ darstellt. Deshalb werden die bislang als gewerbliche Bauflächen dargestellten Bereiche als Sonderbaufläche „Einkaufszentrum“ und als gemischte Baufläche dargestellt.

Angrenzend zur Bahnstrecke befinden sich im östlichen Änderungsbereich ein Grünstreifen mit Graben, ein Weg, der weitgehend als Fuß- und Radweg genutzt wird und auf dem ehemaligen Warringsgelände ein weiterer Grünstreifen mit Regenrückhaltebecken. Diese Nutzungen werden als Grünfläche dargestellt.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 4,4 ha mit folgenden Flächen.

Sonderbaufläche Einkaufszentrum	1,1 ha
Gemischte Baufläche	2,5 ha
Grünflächen (mit Regenrückhaltebecken)	0,75 ha
Gesamtfläche:	4,4 ha

Die Sonderbaufläche liegt nach dem in der politischen Beratung befindlichen neuen Einzelhandelskonzept der CIMA im zentralen Versorgungsbereich des Stadtteiles Wulsdorf und soll die Nahversorgungsfunktionen des Stadtteiles stärken und zu einer Belebung des Stadtteiles beitragen. Das Stadtteilzentrum verfügt über gute städtebauliche Potentiale (Erreichbarkeit, Gestaltung, Platz-/Aufenthaltsqualität) und ist von Wohngebieten umgeben, so dass die fußläufige Erreichbarkeit gegeben ist.

Außerdem sollte über Verbesserungen der Verbindung von der Weserstraße in den Fischereihafen nachgedacht werden (u.a. über die Grodenstraße), um einen wechselseitige Beziehung zwischen dem zentralen Versorgungsbereich Wulsdorf und dem Fischereihafen zu initiieren.

Zum Schutz des Stadtteilzentrums sollen in Bohmsiel Beschränkungen für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente erlassen werden. Eine Erweiterung bestehender Nahversorger soll dort ebenfalls ausgeschlossen werden.

3 Beschreibung des Vorhabens

Die alten Nutzungen (Fabrikhallen, Fabrikverwaltung) sollen durch Flächen für Einkaufen, Wohnen und wohngebietsverträgliche Gewerbenutzung ersetzt werden. An der Weserstraße soll Einzelhandel aus dem Sortiment Nahversorgung (Lebensmittel, Getränke) errichtet werden (Darstellung Sonderbaufläche „Einkaufszentrum“).

4 Beschreibung des Änderungsgebiets

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Wulsdorf, Ortsteil Dreibergen. Es wird begrenzt durch:

- die Straße „Ahnthöhe“ im Norden,
- die Bahnlinie im Westen
- die Weserstraße im Osten und
- die Rohrstraße im Süden.

Die genaue Eingrenzung des FNP-Änderungsbereiches ist aus dem Plan ersichtlich.

4.1 Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzung

Das gesamte Änderungsgebiet umfasst ca. 4,4 ha. Nach der Baugrundkarte der Stadt liegt günstiger bzw. mäßiger Baugrund mit teilweiser Vernässung vor. Das Gelände des Plangebietes ist zurzeit eine Gewerbebrache. Seit dem Konkurs eines Möbelherstellers stehen große Teile der alten Fabrikhallen seit Jahren leer. Die Hallengebäude werden zwischengenutzt (z.B. Flohmarkt, Fitnesscenter). Die Siedlungsstruktur wird westlich des Standortes vorrangig durch gewerbliche Nutzungen, südlich und nördlich von Wohnnutzungen und im Osten durch die Hauptverkehrsstraße Weserstraße mit angrenzenden gewerblichen Nutzungen geprägt.

4.2 Erschließung des Plangebiets

Die äußere verkehrliche Erschließung ist durch die Weserstraße grundsätzlich sichergestellt. Die Weserstraße als Hauptverkehrsstraße ist Teilstück der Innerstädtischen Süd-Nord-Hauptverbindung, die u.a. die Bremerhavener Stadtteile Wulsdorf und Geestemünde verbindet. In unmittelbarer Nähe des Änderungsbereichs befindet sich die Haltestelle „Bielefelder Straße“, an der die Stadtbuslinien 505 und 506 halten. Die ÖPNV-Anbindung des Plangebietes kann daher als gesichert bewertet werden. Der zukünftige Anschluss an die äußere Erschließung sowie die innere Erschließungssituation soll auf der Grundlage detaillierter Planungen geregelt werden. Hierbei sind auch die Anforderungen / Ansprüche des nichtmotorisierten Verkehrs (Rad- und Fußverkehr) zu bewerten. Die planerischen Details werden im Bebauungsplan festgesetzt. In diesem Zusammenhang wird eine Verkehrsuntersuchung bzgl. der Erschließung durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchungen werden die in Planunterlagen zur öffentlichen Auslegung eingearbeitet.

Das Regenrückhaltebecken im Westen des Geländes soll erhalten bleiben. Die Entwässerung auf dem Gelände kann ggf. als offene Entwässerung konzipiert werden. Im Rahmen des Scopingtermins wurde von den zuständigen Trägern (BEG und Umweltschutzamt) entsprechend Anregungen vorgebracht.

5 Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan vom 27.06.2006 stellt das o.g. Gebiet als „gewerbliche Baufläche“ und „gemischte Baufläche“ dar.

Der § 1a des Baugesetzbuches (BauGB) regelt das Verhältnis der Bauleitplanung zur Eingriffsregelung. Danach sind im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung Maßgaben der Eingriffsregelung zu prüfen. Gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) wird parallel zur Änderung des FNP der Bebauungsplan Nr. 462 „Versorgungsbereich ehemaliges Warringsgelände“ für den östlichen Teil des Änderungsbereiches aufgestellt. Der Bebauungsplan hat einen kleineren Umgriff.

Landschaftsprogramm 1991

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 sowie Fassaden- und Dachbegrünung an Gebäuden.

Immissionsschutz

Die immissionsschutzrechtliche Raumordnungsklausel (§ 50 BImSchG) findet als grundlegendes Instrument des Städtebaurechts und des präventiven Umweltschutzes seine Anwendung.

Baumschutzverordnung Bremerhaven

Leitbild ist der Schutz von Bäumen und Gehölzen. Bei Eingriffen sind Befreiungen vom Schutz möglich.

Weitere planungsrechtliche Bindungen

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

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

6 Auswirkungen der Planung

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 die nach § 1 Abs. 4 BauGB wirksamen Ziele der Raumordnung und Landesplanung festgelegt.

6.1 Planungsalternativen

Ausschlaggebend für die Standortwahl ist die Verfügbarkeit der benötigten Fläche innerhalb des Stadtteils Wulsdorf mit guter Erreichbarkeit. Dies ist hier gegeben, da die Fläche als Gewerbefläche nicht mehr benötigt wird. Andere verfügbare Flächen in vergleichbarer Lage und Größe stehen innerhalb des Stadtteils Wulsdorf nicht zur Verfügung.

Es wird ein Frequenzbringer angesiedelt, der den zentralen Versorgungsbereich Wulsdorf stärkt und die Nahversorgung der Bewohner des Stadtteils verbessert. Nach der Aufgabe des letzten Lebensmittelversorgers an der Weserstraße ist eine Versorgungslücke im Stadtteil entstanden. Die nächsten Lebensmittelversorger befinden sich in Bohmsiel (ca. 2.000m Luftlinie zum Warringsgelände), Grünhöfe (ca. 1.500m Luftlinie), Geestemünde (ca. 2.000m Luftlinie) und Wulsdorf Ringstraße (ca. 900m Luftlinie). Diese Standorte sind fußläufig schlecht erreichbar, besonders für mobilitätseingeschränkte Personen.

Eine Planungsalternative, die sowohl den Standort als auch die Funktion abdeckt, ist im Stadtteil nicht vorhanden.

6.2 Raum- und Stadtverträglichkeit

Nach den Vorgaben der Raumordnung sind zur verträglichen, raumordnerischen Steuerung bei der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten unterschiedliche Gebote und Verbote zu berücksichtigen um „einer raumstrukturell und –funktionell verträglichen Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe“ (BVerwG vom 16.12.2010, 4C8.10, Randnummer 18) zu dienen und eine Zersiedlung vorzubeugen.

Raumordnerische Grundlage ist das System der zentralen Orte. Diese sind in Ober-, Mittel- und Unter-/Grundzentrum unterteilt und übernehmen verschiedene Versorgungsfunktion gemessen an einer Leistungshierarchie, die sich im Einzelhandel in Verkaufsfläche und Sortiment zeigt. Bremerhaven ist Oberzentrum.

Innerhalb der zentralen Orte ist der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche gesetzlich verankert (vgl. § 34 (3) BauGB). „Zentrale Versorgungsbereiche (sind) räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt“ (BVerwG 4 C7.07.0 vom 11.10.2007).

„Der Gesetzgeber misst der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den Städten und Gemeinden eine hohe städtebauliche Bedeutung bei, und zwar zur Stärkung der Innenentwicklung und der Urbanität der Städte sowie besonders auch zur Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung, die angesichts der demografischen Entwicklung besonderen Schutzes bedarf, namentlich wegen der geringeren Mobilität älterer Menschen (BTDrucks 16/2496 S. 10 f.).“ (BVerwG 4 C 1.08 vom 17.12.2009, Randnummer 10)

Eigenschaften des Einzelhandelsprojekts:

großflächiger Einzelhandel $\geq 800 \text{ m}^2$

Sortiment = Nahversorgung

Lage im zentralen Versorgungsbereich : ja

Konzentrationsgebot

Großflächiger Einzelhandel ($>800 \text{ m}^2$) ist nur in zentralen Orten vorgesehen. Damit sollen die zentralen Orte gesichert und ein Wildwuchs an Einzelhandelsflächen in der Fläche vorgebeugt werden, auch um die Umwelt zu schonen und die Verkehrsströme zu bündeln. Die Seestadt Bremerhaven ist ein Oberzentrum und erfüllt somit das Kriterium.

Kongruenzgebot

Nach dem Kongruenzgebot müssen Einzelhandelsgroßprojekte hinsichtlich Verkaufsfläche und Warensortiment der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen. Maßgebliches Kriterium ist der Zufluss von Kaufkraft von außerhalb des Ortes. Das Einzugsgebiet des Vorhabens auf dem Warringsgelände wird sich auf den Stadtteil Wulsdorf erstrecken und reicht damit nicht über den Verflechtungsbereich des Oberzentrums Bremerhaven hinaus.

Integrationsgebot

Das Integrationsgebot ist eine flankierende Maßnahme zum Kongruenzgebot und betrachtet die Wirkung von Ansiedlungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche. Grundlage ist das Ziel, attraktive und funktionsfähige Innenstädte bzw. Ortskerne / Stadtteilzentren zu erhalten. Die Eigenschaften integrierter Lagen sind nicht auf den Einzelhandel beschränkt, sondern umfassen u.a. Verwaltung, Schule/Ausbildung, kundenorientierte Dienstleister oder Gesundheitswesen, d.h. Einrichtungen und Dienstleister, die eine gewisse Versorgungsfunktion erfüllen und somit Besucherfrequenzen anziehen. Neuansiedlungen sollen die Kundenströme in diese Bereiche nicht erheblich schädigen.

Der Vollsortimenter ist ein hoher Frequenzbringer. Versorgung mit Lebensmitteln ist täglicher Bedarf. Der Standort befindet sich im zentralen Versorgungsbereich, ist städtebaulich integriert, fußläufig erreichbar und verkehrstechnisch optimal an den ÖPNV und das lokale und überörtliche Straßennetz angebunden. Dienstleistungen im Umfeld sind Banken, Post, Gastronomie und kundenorientierte Dienstleister. Der zentrale Versorgungsbereich wird durch die Ansiedlung gestärkt.

Beeinträchtungsverbot

Durch das Beeinträchtungsverbot soll geprüft werden, ob von einem geplanten Einzelhandelsgroßprojekt wesentliche Beeinträchtigungen auf den Einzelhandel in zentralen Versorgungsbereichen ausgeht. Nicht geschützt, sind Standorte, die außerhalb liegen. Auswirkungen auf das Fachmarktzentrum Bohmsiel oder auf solitäre Standorte sind deshalb unbedenklich.

Das Einzugsgebiet ist in seiner Größe und Funktion auf den Stadtteil Wulsdorf beschränkt. Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich Geestemünde weist einen Discounter auf. Ein Abzug der Kaufkraft aus dem Stadtteil Geestemünde ist durch die Entfernung (ca. 2,7 km Luftlinie) und die Barrieren (Eisenbahn, Hauptverkehrsstraßen) nicht zu erwarten. Durch die optimale Lage an der Weserstraße wird der Standort voraussichtlich vom Durchgangsverkehr aufgesucht. Das würde vor allem zu Lasten der autogerechten Standorte in Bohmsiel gehen. Diese sind – wie oben ausgeführt - nicht geschützt.

Gesamtbetrachtung

Die vier raumordnerischen Kriterien werden für den Standort erfüllt:

- die Ansiedlung erfolgt in einem Oberzentrum
- das Angebot entspricht in Größe und Sortiment den Maßgaben eines Oberzentrums
- er liegt in einem zentralen Versorgungsbereich, der durch die Ansiedlung gestärkt und zu einer Revitalisierung des Stadtteiles Wulsdorf beitragen wird
- eine Beeinträchtigung auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche ist nicht zu erwarten

Vor dem Hintergrund der aktuellen Angebotsstruktur in Wulsdorf verbessert der Standort die Nahversorgung der Einwohner im Stadtteil und reduziert den Einkaufsverkehr.

Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept

Das kleine Einkaufszentrum Wulsdorf verfügt über deutliche strukturelle Defizite. Somit sind signifikante Ansiedlungen für die Wiedererlangung der Funktionswahrnehmung des Stadtteilzentrums, das derzeit starke Erosionstendenzen aufweist, erforderlich.

Die Sonderbaufläche liegt nach dem in der politischen Beratung befindlichen neuen Einzelhandelskonzept der CIMA (2016) im zentralen Versorgungsbereich des Stadtteiles Wulsdorf und soll die Nahversorgungsfunktionen des Stadtteiles stärken und zu einer Belebung des Stadtteiles beitragen. Das Stadtteilzentrum verfügt über gute städtebauliche Potentiale (Erreichbarkeit, Gestaltung, Platz-/Aufenthaltsqualität) und ist von Wohngebieten umgeben, so dass die fußläufige Erreichbarkeit gegeben ist.

Außerdem sollte über Verbesserungen der Verbindung von der Weserstraße in den Fischereihafen nachgedacht werden (u.a. über die Grodenstraße), um einen wechselseitige Beziehung zwischen dem zentralen Versorgungsbereich Wulsdorf und dem Fischereihafen zu initiieren.

Zum Schutz des Stadtteilzentrums werden in Bohmsiel Beschränkungen für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente erlassen. Eine Erweiterung bestehender Nahversorger wird dort ebenfalls ausgeschlossen.

Mit zwei Einzelhandelsmaßnahmen soll die Revitalisierung des zentralen Versorgungsbereiches Wulsdorf erfolgen: Umgestaltung des Wulsdorf-Centers (vgl. Bebauungsplan 461 „Stadtteilzentrum Wulsdorf“) und Entwicklung im östlichen Bereich des ehemaligen Warringsgeländes.

6.3 Belange des Immissionsschutzes

Um die Belange des Immissionsschutzes sachgerecht in die Planung und Abwägung einstellen zu können, werden für die öffentliche Auslegung entsprechende Gutachten zur Ermittlung und Bewertung der Immissionssituation erstellt. Zu berücksichtigen sind hier insbesondere die schutzbedürftigen Wohnnutzungen nördlich, südlich und östlich des Änderungsbereiches. Die Darstellung erfolgt in Teil II „Umweltbericht“ und ist unbedenklich.

6.4 Umweltprüfung

Im §2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist eine prinzipielle Verpflichtung zu einer förmlichen Umweltprüfung (Umweltbericht) bei einer Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen vorgesehen. In der Anlage zum BauGB wird der Umweltbericht inhaltlich definiert. Damit wird den Belangen des Umweltschutzes entsprechend der gültigen EU-Richtlinie Rechnung getragen.

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).

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

Der Scopingtermin wurde mit Schreiben vom 01.07.2015 eingeleitet und am 20.07.2015 gemäß § 4 Absatz 1 BauGB durchgeführt. Im Rahmen dieses Termins wurde ein Untersuchungsrahmen festgelegt, der die zu erstellenden planungsrelevanten Fachgutachten benennt und diesem Verfahren beigefügt ist.

6.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans stellen keine Eingriffe in Natur und Landschaft dar, jedoch schaffen sie zusammen mit den Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplanes die rechtlichen Rahmenbedingungen dafür. Aus diesem Grunde ist eine der Planungsebene des Flächennutzungsplanes angemessene Vorklärung der Eingriffsregelung vorzunehmen und nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB der Ausgleich in geeigneter Weise darzustellen. Die Bestimmung der Größe des Eingriffs und eine daraus resultierende Festlegung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfs. Die Eingriffsregelung wird im weiteren Verfahren abgearbeitet und die Ergebnisse werden in die Abwägung der Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB eingestellt.

7 Beabsichtigte Darstellung im geänderten Flächennutzungsplan

Ausgangspunkt der weiteren Beschreibung ist der geänderte Zustand.

7.1 Bauflächen

7.1.1 Sonderbaufläche Einkaufszentrum (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.

7.1.2 Gemischte Baufläche

Entsprechend der angrenzenden Nutzungen sollen für den Bereich der gewerblichen Bauflächen, die nicht durch das Einkaufszentrum überplant werden, gemischte Bauflächen dargestellt werden.

7.1.3 Grünfläche

Der Bereich des Regenrückhaltebeckens und des angrenzenden Grünstreifens und Weges wird als Grünfläche dargestellt.

Eine Darstellung des Regenrückhaltebeckens als Fläche für Abwasserbeseitigung (Wasser) wird verworfen, da derart kleine Areale der Lesbarkeit des gesamtstädtischen Flächennutzungsplanes zuwiderlaufen, indem sie ihn mit Informationen überfrachten. Aus diesem Grund wird auch der Weg zwischen Bahnlinie und Warringsgelände nicht separat dargestellt.

8 Nachrichtliche Übernahme

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

8.1 Wasserschutzgebiet Wulsdorf

Im Rahmen des laufenden Verfahrens zur Neuabgrenzung der Wasserschutzzonen befindet sich der Änderungsbereich der 3. Flächennutzungsplanänderung in der Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Wulsdorf. Die Schutzbestimmungen sind auf den nachfolgenden Planungsstufen zu berücksichtigen. Das Wasserschutzgebietsverfahren wird voraussichtlich in Kürze abgeschlossen sein.

8.2 Beschränkter Bauschutzbereich

Mit Verfügung der Luftfahrtbehörde vom 30.11.2015 ist der beschränkte Bauschutzbereich nach § 17 LuftVG aufgehoben und der IFR-Betrieb eingestellt.

9 Hinweis auf konkretisierende Planverfahren

Gemäß § 8 Absatz 3 BauGB wird parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Bebauungsplan Nr. „462“ für den Änderungsbereich aufgestellt. Dieser Bebauungsplan umfasst nur den Bereich der Sonderbaufläche Einkaufszentrum. Für den Bereich der gemischten Baufläche erfolgt noch ein weiteres Bebauungsplanverfahren.

Im Rahmen der historischen Erkundung (Luftbildauswertung) wurden keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln gefunden. Obwohl das Gelände von der Polizei Bremen als unwahrscheinlicher Standort beschrieben wurde, können sie dennoch nicht komplett ausgeschlossen werden.

10 Verfahrenshinweise

Der Beschluss zur Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes vom 27.06.2006 wurde am 15.02.2007 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst.

Nach § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Beschluss am 02.01.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Die erste frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB begann am 10.01.2012 und endete am 23.01.2012. Die erste Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB (Scoping) fand schriftlich im Zeitraum vom 17.01.2012 bis 10.02.2012 statt.

Nach mehrfacher Überprüfung der Bedarfslage wurde bestimmt, dass eine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB unter veränderten sachlichen Rahmenbedingungen (Verkleinerung Sonderbaufläche EKZ, Vergrößerung gemischte Baufläche) durchgeführt werden soll.

Die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB begann am 06.07.2015 und endete am 17.07.2015.

Die Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB (Scoping) fand am 20.07.2015 statt.

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 28.01.2016 die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Absatz 1 BauGB) und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB) zur Kenntnis genommen und der Erarbeitung des Flächennutzungsplanentwurfs zugestimmt. Die Verfahrensschritte „Beteiligung Träger öffentlicher Belange“ gemäß § 4 Absatz 2 BauGB und „Öffentliche Auslegung“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sollen zeitgleich durchgeführt werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB wurde am 20.08.2016 in der Nordseezeitung angekündigt. Vom 29.08.2016 bis 29.09.2016 lagen die Unterlagen zur Einsicht aus.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB zeitgleich mit Schreiben vom 24.08.2016 beteiligt und eine Frist bis zum 03.10.2016 gesetzt.

Nach § 5 BauGB wurde diese Änderung durch die Stadtverordnetenversammlung am 01.12.2016 beschlossen (Feststellungsbeschluss).

Mit Schreiben vom 05.12.2016 wurde dem/der/den Einwender/innen das Ergebnis der Überprüfung gemäß § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB mitgeteilt.

Die amtliche Bekanntmachung in der Tagespresse gemäß § 6 Absatz 5 BauGB erfolgte am 10.12.2016.

Gemäß § 5 Abs. 5 BauGB ausgearbeitet
Bremerhaven den 19.10.2016
Im Auftrag

gez.
Veit
Oberamtsrat

TEIL II – UMWELTBERICHT

1 Einführung

In § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist eine prinzipielle Verpflichtung zu einer förmlichen Umweltprüfung (Umweltbericht) bei einer Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen vorgesehen. In der Anlage zum BauGB wird der Umweltbericht inhaltlich definiert. Damit wird den Belangen des Umweltschutzes entsprechend der gültigen UVP-Richtlinie 2011/92/EU der EU Rechnung getragen.

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).

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind insbesondere die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden.

Mit der FNP-Änderung werden UVP-pflichtige Vorhaben begründet, die nach Art, Größen- und Leistungswerten gem. § 3 UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen. Als Grundlage für die Umweltverträglichkeitsprüfung wird ein Umweltbericht i. S. § 2a BauGB erstellt, der Bestandteil des FNP-Änderungsverfahrens (Teil II der Begründung) ist.

Im Rahmen des Scopingtermins nach § 4(1) am 20.07.2015 wurde ein Untersuchungsrahmen festgelegt, der die zu erstellenden planungsrelevanten Fachgutachten benennt. Darstellungen zu den Methoden, Umfang und Untersuchungsergebnissen der Gutachten wurden in den Umweltbericht eingearbeitet.

Auf die Zusammenfassung der planungsrelevanten Einzelgutachten zu den Auswirkungen gem. § 2a BauGB wird hingewiesen. Die Darstellungen beziehen sich auf dem im Untersuchungsrahmen festgelegten direkten und indirekten Wirkraum. Demzufolge sind detaillierte Darstellungen zu den Methoden, Umfang und Untersuchungsergebnisse dem Umweltbericht und den Fachgutachten zu entnehmen.

1.1 Ausgangssituation

Im Ortsteil Wulsdorf soll das Gelände des ehemaligen Möbelherstellers Warrings umgenutzt werden. Im vorderen Bereich soll ein Einkaufszentrum entstehen, im hinteren Bereich eine gemischte Baufläche. Am östlichen Rand des Geländes wird eine Grünfläche festgesetzt, in der sich auch das Regenrückhaltebecken befindet.

1.2 Bedarf an Grund und Boden

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 4,4 ha, die zukünftig als Sonderbaufläche „Einkaufszentrum“, gemischte Baufläche und Grünfläche festgesetzt sein soll.

- ca. 1,1 ha Sonderbaufläche „Einkaufszentrum“
- ca. 2,5 ha gemischte Baufläche
- ca. 0,75 ha Grünfläche

1.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Weserstraße geregelt. Die hinten anliegenden Flächen können ggf. zusätzlich über die Straße „Ahnthöhe“ angeschlossen werden.

1.4 Mögliche Wirkfaktoren und Auswirkungen des Vorhabens

In der folgenden Übersicht sind die möglichen Auswirkungen auf den Menschen und auf die Schutzgüter des Naturhaushalts und das Landschaftsbild, die durch die Ausweisung des Vorranggebiets verursacht werden können, tabellarisch aufgeführt.

Tabelle 1: Übersicht über die potentiell zu erwartenden Auswirkungen der Planung

Anlass/Auslöser	Dauer		Wirkung / Beeinträchtigung	Betroffene Schutzgüter								
	dauerhaft	zeitlich befristet		Mensch	Tiere	Pflanzen	Wasser	Boden	Luft / Klima	Landschaft ¹	Kultur und Sachgüter	
Anlagebedingt												
Flächeninanspruchnahme (auch Erschließung)	X		Lebensraumverlust, Zerstörung Biotop, Verringerung Versickerungsfläche, Umwandlung vorhandener Biotope		X	X	X	X			X	
Entsiegelung	X		Entsiegelung bebauter Flächen, Neuanpflanzungen		X	X	X	X			X	
Betriebsbedingt												
Kundenverkehr auf dem Gelände und der Weserstraße, Gebäudeversorgung / Gebäudetechnik	X		Schallemissionen	X	X					X		
	X		Lichtemissionen	X	X							
	X				X							

2 Alternativenprüfung

Ausschlaggebend für die Standortwahl ist die Verfügbarkeit der benötigten Fläche innerhalb des Stadtteils Wulsdorf mit guter Erreichbarkeit. Dies ist hier gegeben, da die Fläche als Gewerbefläche nicht mehr benötigt wird. Andere verfügbare Flächen in vergleichbarer Lage und Größe stehen innerhalb des Stadtteils Wulsdorf nicht zur Verfügung. Der Standort zeichnet sich durch seine Lage im zentralen Versorgungsbereich Wulsdorf aus. Als Frequenzbringer stärkt ein Lebensmittelnahversorger den zentralen Versorgungsbereich, ermöglicht eine Nahversorgung der Bewohner im Stadtteil und reduziert so den PKW-Verkehr.

¹ Lärm/Schallimmission zählt lt. Verwaltungsgericht Hannover zum Schutzgut Landschaftsbild

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

3.1 Ziele des Biotopschutzes

Die Ziele des Natur- und Biotopschutzes ergeben sich aus den §§ 1 und 2 BNatSchG. Sie werden umgesetzt durch den Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft². Dies können Naturschutzgebiete, Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile und Gesetzlich geschützte Biotope sein.

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete oder -objekte gemäß §§ 23 bis 30 BNatSchG vorhanden. Von Auswirkungen der Vorhaben auf die Natura 2000-Gebiete ist nicht auszugehen. Das nächste Natura2000-Schutzgebiet liegt über 2.000m, das Landschaftsschutzgebiet „Rohrniederung“ 1.900m, das Naturschutzgebiet „Düllhamm“ über 2.000m entfernt.

3.2 Ziele des Artenschutzes

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote wurde geprüft, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen oder auftreten können. Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

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

4. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
5. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
6. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
7. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

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

Gemäß § 44 (5) BNatSchG gilt für Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, dass ein Verstoß gegen das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot der Tötung nicht vorliegt, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der betroffenen Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

2 s. Kap. 4 BNatSchG

3.3 Gesetzlich geschützte Biotope

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird in §30 festgesetzt, dass bestimmte Biotope einem besonderen gesetzlichen Schutz unterliegen. Bei diesen gesondert verzeichneten Biotopen sind bei geplanten Eingriffen die entsprechenden Gesetzesvorgaben zu beachten.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß §30 BNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden. Zwar hat sich Röhricht um das Regenrückhaltebecken angesiedelt, diese Fläche liegt aber unter dem Schwellenwert von 50m² und 4-5m Breite³. Ein Eingriff wird aber voraussichtlich nicht erfolgen. Das Regenrückhaltebecken wird als Grünfläche dargestellt und ist somit gesichert.

3.4 Eingriffsregelung

Nach der Eingriffsregelung nach § 1 a Baugesetzbuch in Verbindung mit §§ 13ff Bundesnaturschutzgesetz sowie § 8 und 9 Bremisches Naturschutzgesetz sind Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen zu minimieren und zu kompensieren. Grundlage für die Ermittlung ist die Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung im Land Bremen aus dem Jahre 1998 in Verbindung mit der aktuellen Fortschreibung im Land Bremen.

3.5 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Bauleitplan relevanten Ziele des Umweltschutzes

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter allgemeine Grundsätze und Ziele formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen.

Insbesondere im Rahmen der Bewertung sind vor allem solche Ausprägungen und Strukturen auf der einzelnen Schutzebene hervorzuheben, die im Sinne des jeweiligen Fachgesetzes eine besondere Rolle als Funktionsträger übernehmen (z.B. geschützte oder schutzwürdige Biotope als Lebensstätte streng geschützter Arten oder bedeutungsvolle Grundwasserleiter in ihrer Rolle im Naturhaushalt oder als Wasserlieferant). Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Zielaussagen zu schützen, zu erhalten und ggfs. weiterzuentwickeln. Nachfolgende Zielaussagen sind relevant:

Tabelle 2: Zu berücksichtigende Zielaussagen von Fachgesetzen

Schutzgut	Quellen	Zielaussagen
Mensch	<i>Baugesetzbuch (BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 3, 5, 7a, c und e)</i>	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere umweltbezogene Auswirkungen auf die Belange von Sport, Freizeit und Erholung der Bevölkerung (3), die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (5), gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (7a), den Menschen und seine Gesundheit (7c) sowie auf die Vermeidung von Emissionen (7e).
	<i>Bundesimmissionsschutzgesetz einschl. Verordnungen (insb. BImSchG, § 50)</i>	Verhinderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 22) und Zuordnung von für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen bei raumbedeutsamen Planungen und Maß-

³ Kartierschlüssel für Biotoptypen in Bremen unter besonderer Berücksichtigung der nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH- Richtlinie, Juni 2013 (Kapitel 5.2 Landröhricht, S.143): 50m² Fläche und ca. 4-5m Breite

Schutzgut	Quellen	Zielaussagen
		nahmen, so dass schädliche Umwelteinwirkungen (z.B. Lärm) auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude so weit wie möglich vermieden werden (§ 50).
	<i>TA Lärm</i>	Schutz der und Vorsorge für die Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche
	<i>DIN 18005</i>	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, der durch eine Verringerung von Emissionen am Entstehungsort durch städtebauliche Maßnahmen zur Lärmvorsorge und –minderung erreicht wird.
	<i>Gesetz über den Öffentlichen Gesundheitsdienst im Land Bremen</i>	Der öffentliche Gesundheitsdienst wirkt bei öffentlichen und privaten Planungen für Vorhaben oder Maßnahmen, die gesundheitliche Auswirkungen haben können, im Rahmen der Beteiligung durch die zuständige Behörde darauf hin, dass gesundheitliche Gefahren durch Umwelteinflüsse nicht entstehen und vorhandene Gefahren möglichst beseitigt oder vermindert werden.
	<i>Bundesnaturschutzgesetz / Bremisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege</i>	Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere 1. Naturlandschaften u. historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren. 2. Zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.
Tiere und Pflanzen	<i>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG § 1) / i.V. mit dem Bremischen Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BremNatSchG)</i>	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
	<i>Baugesetzbuch (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 3, 7a, b und i)</i>	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere umweltbezogene Auswirkungen auf die Belange von Erholung der Bevölkerung (3), der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (7a), der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (7b) und die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (7i).
Wasser	<i>Wasserhaushaltsgesetz (WHG §§ 1, 6)</i>	Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für

Schutzgut	Quellen	Zielaussagen
		<p>Tiere und Pflanzen und als nutzbares Gut durch eine nachhaltige Bewirtschaftung (§1)</p> <p>Nachhaltige Bewirtschaftung zum Erhalt und Verbesserung der Funktions- und Leistungsfähigkeit der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - durch Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften, - durch Vermeidung von Beeinträchtigungen auch im Hinblick auf den Wasserhaushalt der direkt von den Gewässern abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete, - durch Ausgleich unvermeidbarer, erheblicher Beeinträchtigungen, - Nachhaltige Bewirtschaftung usw. um zum Wohl der Allgemeinheit des Einzelnen beizutragen, - um möglichen Folgen des Klimawandels vorzubeugen, - um an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen, <p>um zum Schutz der Meeresumwelt beizutragen (§ 6 Abs.1).</p>
	<i>Bremisches Wassergesetz</i>	Die im Zuge des F-Plan-Änderungsverfahrens zu beachtenden Vorschriften des Brem. Wassergesetzes (BremWG) entsprechen denen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG)
	<i>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG § 1 Abs. 3 Nr. 3) / i.V. mit Bremisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BremNatSchG)</i>	<p>Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen;</p> <p>Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; ein vorsorgender Grundwasserschutz sowie ein ausgeglichener Niederschlagsabfluss ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege anzustreben.</p>
Boden	<i>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG §§ 1 und 2)</i>	<p>Ziel des BBodSchG ist der langfristige Schutz des Bodens mit seinen Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen - Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz) - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte - Standort für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen <p>Das BBodSchG regelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - den Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, - die Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen - die Förderung der Sanierung geschädigter Böden und Altlasten
	<i>Baugesetzbuch</i>	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei

Schutzgut	Quellen	Zielaussagen
	<i>(BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7a und § 1a Abs. 2)</i>	Aufstellung der Bauleitpläne, u.a. auf die Belange des Bodens (§1 Abs. 6 Nr. 7a); Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Revitalisierung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (§1a Abs. 2).
	<i>Bundesnaturschutzgesetz (§1 Abs. 3 Nr. 2) / Bremisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (§1 Abs. 2 Nr.3)</i>	Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind. Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte, versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.
Luft	<i>Bundesimmissionsschutzgesetz einschl. Verordnungen</i>	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Emissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	<i>TA Luft</i>	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
	<i>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG § 1, Abs. 3 Nr. 4 / i.V. mit Bremisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BremNatSchG)</i>	Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen.
Klima	<i>Bremisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege</i>	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
	<i>Bundesnaturschutzgesetz/ Bremisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege</i>	s. Schutzgut Luft
Landschaft	<i>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG § 1 Abs. 1 und 6) / i.V. mit / Bremisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege</i>	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (1). Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbaulich und landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen (6).
Kulturgüter und sonsti-	<i>Baugesetzbuch (BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 5, 7a, c</i>	Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege. Bewahrung erhal-

Schutzgut	Quellen	Zielaussagen
ge Sachgüter	<i>und e)</i>	tenswerter Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.
	<i>Denkmalschutzgesetz Bremen</i>	Schutz, Pflege, sinnvolle Nutzung und wissenschaftliche Erforschung von Denkmälern (Bau- und Bodendenkmäler, bewegliche Denkmäler, Denkmalbereiche) sowie ihre Einbeziehung in die städtebauliche Entwicklung, die Raumordnung und die Landespflege.

3.6 Weitere umweltbezogene Grundlagen

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

- Landschaftsprogramm Bremen / Bremerhaven (1991)
- Flächennutzungsplan Bremerhaven (2006)

Landschaftsprogramm Bremen / Bremerhaven (1991)

Das Landschaftsprogramm vom 11.09.1991 ordnet das Plangebiet dem besiedelten Bereich zu.

Flächennutzungsplan Bremerhaven (2006)

Der bestehende Flächennutzungsplan der Seestadt Bremerhaven (2006) stellt das Planänderungsgebiet als gewerbliche Baufläche und gemischte Baufläche dar.

Baumschutzverordnung

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

3.7 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:

- Verkehrsgutachten
- Schallschutzgutachten

4 Beschreibung und Bewertung des Bestandes sowie der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen bei Ausführung der Planung

Es folgt eine schutzgutbezogene Darstellung und Bewertung des Umweltzustands im unbeplanten Zustand. Anschließend werden die mit der Änderung des Flächennutzungsplans verbundenen Folgen erläutert. Die folgende Darstellung der zu erwartenden Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung konzentriert sich auf anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen.

4.1 Lärm

Betrachtungsraum: Ortslage Dreibergen	
Untersuchungsumfang: Betriebslärm: anlagebezogene Prognosen und Anforderungen gemäß BImSchG	
Bewertungsmaßstäbe: § 1 Abs. 6 Nr.7e Baugesetzbuch (BauGB) §§ 22,50 BImSchG	
TA Lärm DIN 18005	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm Schallschutz im Städtebau, schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung
Parkplatzlärmstudie	

Bestandsdarstellung und -bewertung

Im Bestand ist noch kein Einkaufszentrum vorhanden. Die Verkehrsbewegungen auf dem Gelände sind werktags gering.

Wirkungsprognose und Bewertung

Lärmquellen

Die Lärmquellen auf dem Gelände sind Parkplatz- und Lieferverkehr, Entladetätigkeit der LKW, Kühlaggregate der LKW und der Lärm technischer Anlagen (Papier-/Müllpresse, technische Außenanlagen).

In einem separaten Verkehrsgutachten (Anlage 3)⁴ wurde von einer Verkehrsbelastung von 2.450 Kfz/24h durch das Einkaufszentrum ausgegangen. Hiervon finden 11 Fahrten im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00) statt. Während der Tageszeit (6:00 Uhr bis 22:00) wird von 4 Anlieferungen mit LKW, davon 2 Kühl-LKW, ausgegangen. Verkehr findet werktags (Montag bis Samstag) statt, ggf. zusätzlich an verkaufsoffenen Sonntagen.

Zu Lärmquellen auf der im Westen dargestellten gemischten Baufläche liegen keine gesonderten Untersuchungen vor. Da eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe dargestellt wird, sind Lärm aus Fahrzeugverkehr und gewerblicher Tätigkeit möglich. Da die genaue Aufteilung in Wohnhäuser und Gewerbeeinrichtung erst bei Konkretisierung der Bebauungsplanung vorliegen, kann eine Untersuchung hier nicht stattfinden.

Schutzstatus der benachbarten Objekte zum Einkaufszentrum

Die am nächsten gelegenen Objekte wurden im Schallimmissionsgutachten untersucht, weil hier die höchsten Lärmwerte anzutreffen sind. Mit größerer Entfernung nimmt der Lärm ab, weshalb weiter entfernt liegende Objekte nicht mehr so stark betroffen sein werden. Die folgende Karte zeigt die untersuchten Objekte:

⁴ Anlage 3: Verkehrliche Beurteilung B-Plan Nr. 462 „Versorgungsbereich ehemaliges Warrings-Gelände“ an der Weserstraße in Bremerhaven, S.13

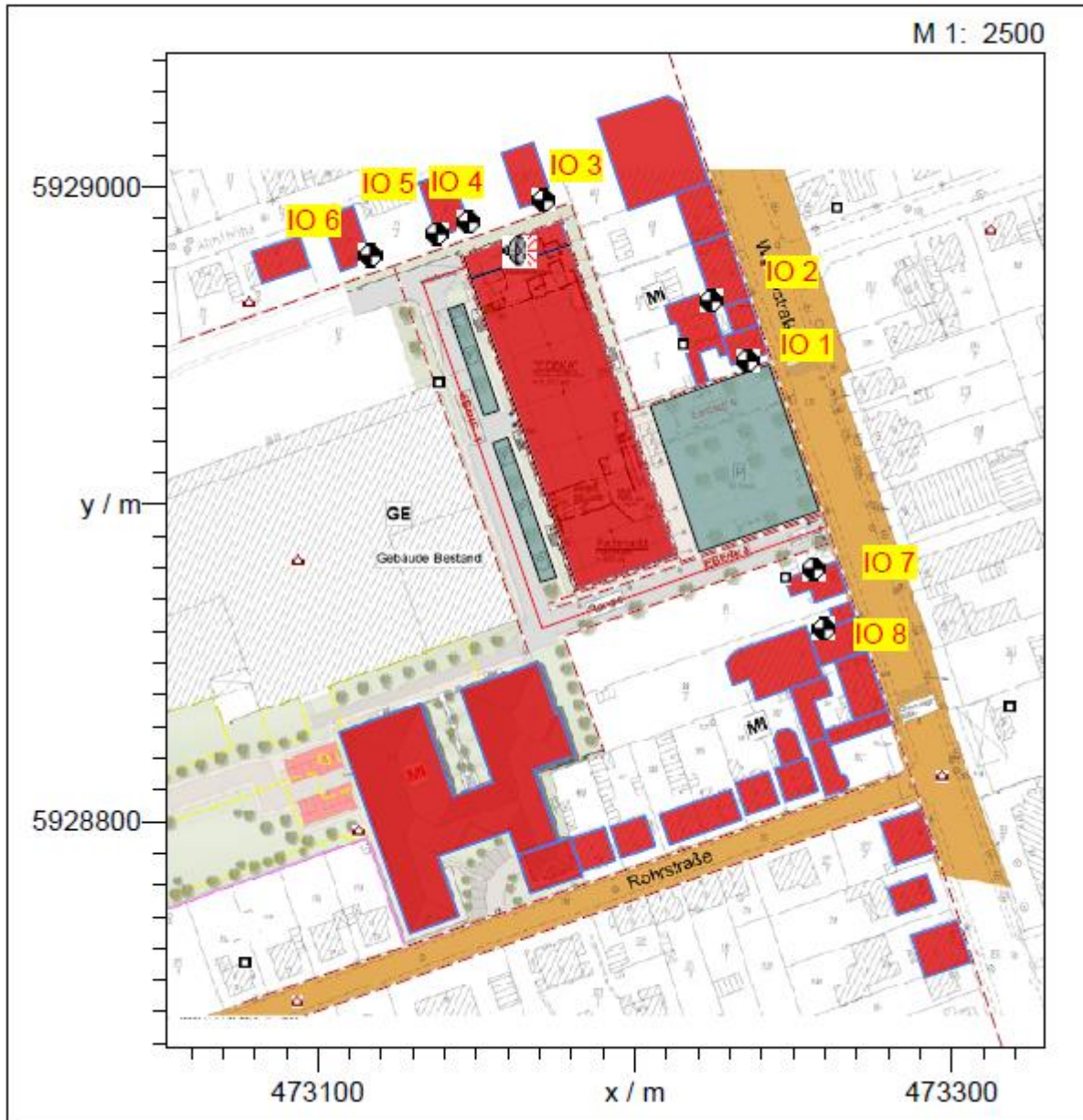


Abbildung 1: Lageplan der Immissionsorte (IO)⁵

Die Immissionsorten liegen in Mischgebieten (MI). In einschlägigen Werken werden Werte angegeben, anhand derer Schutzansprüche und Maßnahmen zu prüfen sind:

	Einstufung	Orientierungswert tags (6:00 bis 22:00 Uhr)	Orientierungswert nachts (22:00 bis 6:00 Uhr)
DIN 18005	Mischgebiet (MI)	60 dB(A)	50 bzw. 45 dB(A) ⁶

	Einstufung	Immissionsrichtwert tags (6:00 bis 22:00 Uhr)	Immissionsrichtwert nachts (22:00 bis 6:00 Uhr)
TA Lärm	Mischgebiet (MI)	60 dB(A)	45 dB(A)

⁵ Anlage 4 Schallimmissionsgutachten für den Bebauungsplan Nr. 462 „Versorgungsbereich ehemaliges Warringsgelände“, Anhang Lageplan

⁶ Die DIN 18805 (Schallschutz im Städtebau) gibt zwei Orientierungswerte für den Nachtzeitraum an: 50 dB(A) gilt für den Verkehrslärm, 45 dB(A) für Industrie- Gewerbe- und Freizeitlärm. Hier werden von 45 dB(A) angesetzt.

Lärmwerte

Da im gegenwärtigen Zustand kein Einkaufszentrum besteht, können die Lärmwerte nur berechnet und nicht gemessen werden.

Die beiden folgenden Tabellen zeigen jeweils für Berechnungen nach der DIN 18005 und nach der TA Lärm die Lärmwerte an.

Immissionsort	mathematisch gerundete Beurteilungspegel		Orientierungswerte	
	Tageszeit 6 ⁰⁰ - 22 ⁰⁰ Uhr	Nachtzeit 22 ⁰⁰ - 6 ⁰⁰ Uhr	Tageszeit 6 ⁰⁰ - 22 ⁰⁰ Uhr	Nachtzeit 22 ⁰⁰ - 6 ⁰⁰ Uhr
IO 1a	52 dB(A)	28 dB(A)	60 dB(A)	45 dB(A)
IO 1b	58 dB(A)	33 dB(A)	60 dB(A)	45 dB(A)
IO 2	50 dB(A)	30 dB(A)	60 dB(A)	45 dB(A)
IO 3a	41 dB(A)	27 dB(A)	60 dB(A)	45 dB(A)
IO 3b	46 dB(A)	33 dB(A)	60 dB(A)	45 dB(A)
IO 4a	43 dB(A)	27 dB(A)	60 dB(A)	45 dB(A)
IO 4b	46 dB(A)	33 dB(A)	60 dB(A)	45 dB(A)
IO 5a	54 dB(A)	13 dB(A)	60 dB(A)	45 dB(A)
IO 5b	52 dB(A)	19 dB(A)	60 dB(A)	45 dB(A)
IO 6a	53 dB(A)	20 dB(A)	60 dB(A)	45 dB(A)
IO 6b	54 dB(A)	26 dB(A)	60 dB(A)	45 dB(A)
IO 7	54 dB(A)	34 dB(A)	60 dB(A)	45 dB(A)
IO 8	42 dB(A)	24 dB(A)	60 dB(A)	45 dB(A)

Tabelle 3: mathematisch gerundete Beurteilungspegel nach DIN 18005⁷

Ein Abgleich mit den Orientierungswerten nach DIN 18005 (rechte Spalte) ergibt, dass für alle Immissionsorte die Werte sowohl für den Tag- wie den Nachtzeitraum unterschritten werden. Ein Schutzanspruch ergibt sich nicht.

⁷ Anlage 4 Schallimmissionsgutachten für den Bebauungsplan Nr. 462 „Versorgungsbereich ehemaliges Warringsgelände“, S.17, Tabelle 5

Immissionsort	mathematisch gerundete Beurteilungspegel		Immissionsrichtwerte	
	Tageszeit 6 ⁰⁰ - 22 ⁰⁰ Uhr	Nachtzeit 22 ⁰⁰ - 6 ⁰⁰ Uhr (ung. Nachtstd.)	Tageszeit 6 ⁰⁰ - 22 ⁰⁰ Uhr	Nachtzeit 22 ⁰⁰ - 6 ⁰⁰ Uhr (ung. Nachtstd.)
IO 1a	52 dB(A)	37 dB(A)	60 dB(A)	45 dB(A)
IO 1b	58 dB(A)	42 dB(A)	60 dB(A)	45 dB(A)
IO 2	50 dB(A)	39 dB(A)	60 dB(A)	45 dB(A)
IO 3a	41 dB(A)	36 dB(A)	60 dB(A)	45 dB(A)
IO 3b	46 dB(A)	42 dB(A)	60 dB(A)	45 dB(A)
IO 4a	43 dB(A)	36 dB(A)	60 dB(A)	45 dB(A)
IO 4b	46 dB(A)	42 dB(A)	60 dB(A)	45 dB(A)
IO 5a	54 dB(A)	22 dB(A)	60 dB(A)	45 dB(A)
IO 5b	52 dB(A)	28 dB(A)	60 dB(A)	45 dB(A)
IO 6a	53 dB(A)	29 dB(A)	60 dB(A)	45 dB(A)
IO 6b	54 dB(A)	35 dB(A)	60 dB(A)	45 dB(A)
IO 7	54 dB(A)	43 dB(A)	60 dB(A)	45 dB(A)
IO 8	42 dB(A)	33 dB(A)	60 dB(A)	45 dB(A)

Tabelle 4: mathematisch gerundete Beurteilungspegel nach TA Lärm⁸

Auch eine Untersuchung nach der TA Lärm kommt zu dem Ergebnis, dass die Richtwerte eingehalten werden. Ein Schutzanspruch ergibt sich nicht.

Schutzmaßnahmen

Die Beurteilungspegel liegen jeweils unter den Orientierungs- bzw. Richtwerten von DIN 18005 und TA Lärm. Es besteht daher kein Anspruch auf Schutz vor Lärm.

Es wurde allerdings bei der Berechnung der der Lärmwerte von 2 Schallschutzwänden in Holzbauweise mit 2m Höhe ausgegangen, die als aktiver Schallschutz wirken und den Lärm vom Eingangsbereich des Einkaufszentrums in seiner Ausbreitung auf die Immissionsorte hemmen.

⁸ Anlage 4 Schallimmissionsgutachten für den Bebauungsplan Nr. 462 „Versorgungsbereich ehemaliges Warringsgelände“, S. 18, Tabelle 6

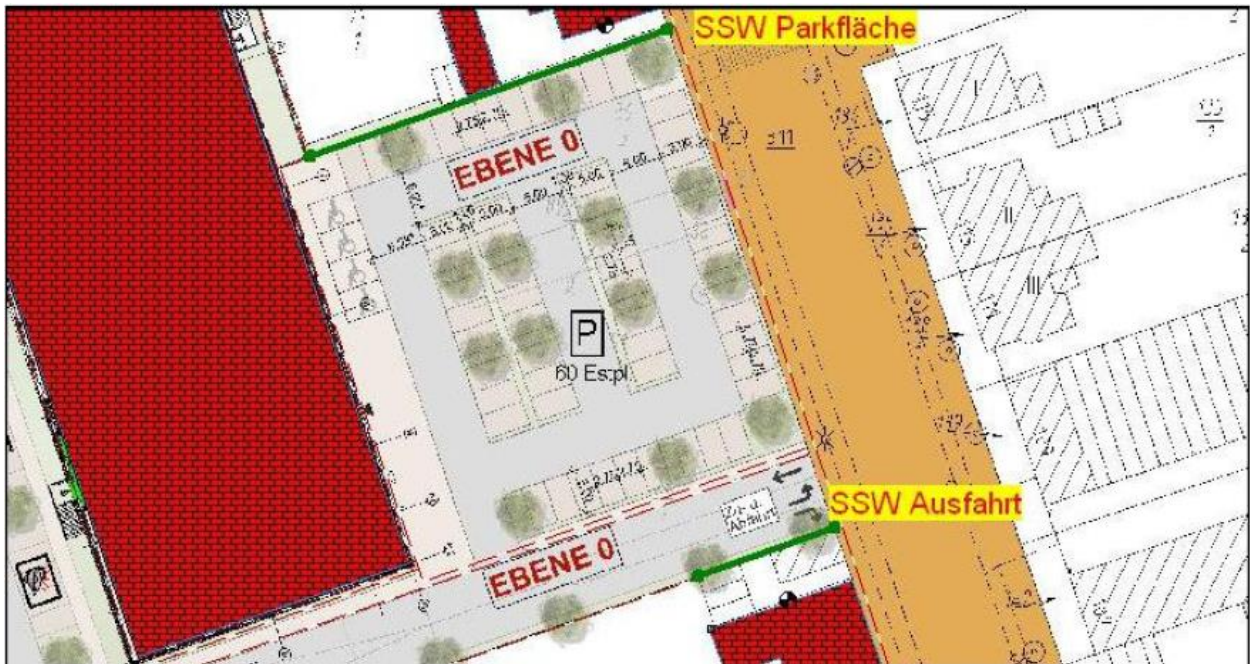


Abbildung 2: Lage der Schallschutzwände (grün)⁹

Als Minderungsmaßnahme der technischen Außenanlagen auf dem Gebäude des Einkaufszentrums schlägt der Gutachter vor, dass „Auslassöffnungen oder andere Schallquellen, die über eine konstruktionsbedingte akustische Richtwirkung verfügen könnten, (nach) Westen auszurichten“¹⁰ sind.

Zusammenfassende Bewertung

Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet.

Der Lärm des Einkaufsverkehrs, der Anlieferungen und der technischen Anlagen liegt unterhalb der Werte sowohl der TA Lärm wie auch der DIN 18005. Es besteht daher kein Anspruch auf Schutz vor Lärm. Im Gutachten wurde bei der Berechnung aktiver Schallschutz berücksichtigt. Zudem werden Hinweise zu Minderungsmaßnahmen für die technischen Außenanlagen gegeben.

Die Lärmwirkung der im Westen liegenden gemischten Baufläche ist Gegenstand nachfolgender Verfahren.

4.2 Lichtemissionen

Betrachtungsraum: Ortslage Dreibergen

Untersuchungsumfang:

Lichtemissionen: anlagebezogene Prognosen und Anforderungen gemäß BImSchG

Bewertungsmaßstäbe:

§ 1 Abs. 6 Nr.7e Baugesetzbuch (BauGB)

§§ 22,50 BImSchG

Bestandsdarstellung und -bewertung

Im Bestand ist noch kein Einkaufszentrum vorhanden. Prägende Lichtemissionen gibt es, insbesondere im Nachtzeitraum, nicht.

⁹ Anlage 4 Schallimmissionsgutachten für den Bebauungsplan Nr. 462 „Versorgungsbereich ehemaliges Warringsgelände“, S.15

¹⁰ Anlage 4 Schallimmissionsgutachten für den Bebauungsplan Nr. 462 „Versorgungsbereich ehemaliges Warringsgelände“, S.13

Wirkungsprognose und Bewertung

Der großflächige Einzelhandel emittiert Licht durch Gebäude- und Fensterbeleuchtung, Autoscheinwerfer, Werbetafeln und die Parkplatzbeleuchtung. Da das Gelände nach Westen hin geneigt ist, bestrahlen bei der Rampenauffahrt Autos die Häuserfassaden.

Ein Lichtgutachten gibt die Möglichkeit die Betroffenheit der Anwohner zu untersuchen und ggf. Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen zu diskutieren. Diese Untersuchung kann aber nicht auf Ebene des Flächennutzungsplanes erfolgen, da in ihm Flächennutzungen untersucht werden, nicht jedoch Belange der Bebauung. Die Prüfung kann daher nur in nachfolgenden Verfahren bearbeitet werden.

Zusammenfassende Bewertung

Die Prüfung der Lichtemission kann nur in nachfolgenden Verfahren bearbeitet werden.

4.3 Auswirkungen durch Luftschadstoffimmissionen

Betrachtungsraum: Ortslage Dreibergen

Untersuchungsumfang:

Darstellung der Auswirkungen der Errichtung des Einkaufszentrums auf die Immissions-Situation der umliegenden Wohnbebauung (Beurteilungsgrundlagen sind SO₂, NO₂, CO, Benzol, Blei und Feinstäube (PM 10, PM 2,5))

Bewertungsmaßstäbe:

§ 1 Abs.6 Nr.7c Baugesetzbuch (BauGB)

39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 2. August 2010

Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft 2002

Bestandsdarstellung und –bewertung

Die Konzentrationen von Luftschadstoffen wie Benzol, SO₂, CO und Blei liegen in Bremerhaven aufgrund klimatischer Bedingungen immer deutlich unter den gesetzlichen Immissionsgrenzwerten. Mit einer Erhöhung der Schadstoffe Stickstoffdioxid NO₂, Feinstaub PM 10 (Jahres- und Tagesmittelwerte) und Feinstaub 2,5 (Jahresmittelwerte) ist nicht zu rechnen, da die Verkehrswerte nicht erheblich steigen werden.

Auswirkungen des Vorhabens

Die Errichtung des Einkaufszentrums wird zu keiner erheblichen Belastung der Wohnbevölkerung mit Luftschadstoffen führen.

Zusammenfassende Bewertung

Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet.

4.4 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Betrachtungsraum: Ortsteil Dreibergen; Umfeld des Einkaufszentrums
Untersuchungsumfang:
historische Bestandsaufnahme
Bewertungsmaßstäbe:
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB

Bestandsdarstellung und -bewertung

Innerhalb der vom Vorhaben betroffenen Flächen befinden sich keine Kulturgüter wie Baudenkmale, schutzwürdige Bauwerke, archäologische Fundstellen, Bodendenkmale oder Stätten historischer Landnutzungsformen, die vom Vorhaben betroffen sein könnten¹¹.

Auswirkungen des Vorhabens

Keine Auswirkungen.

Zusammenfassende Bewertung

Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet.
Freizeit/Erholungsnutzung

Betrachtungsraum: Ortsteil Dreibergen

Untersuchungsumfang:

- Verlust/ Veränderungen von landschaftsprägenden und naturraumtypischen Strukturen
- Vorhabenbedingte Änderungen bzw. Unterbrechungen der Sichtbeziehungen
- Auswirkungen der Vorhaben auf die Erholungsnutzung
- Beeinträchtigungen durch Licht-, Lärmemissionen
- Summationswirkungen

Bewertungsmaßstäbe:

- § 1 Abs.6 Nr.3 Baugesetzbuch (BauGB)
- § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- § 1 und 2 Bremisches Naturschutzgesetz (BremNatSchG)
- Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen (ILN 1998)
- Bewertungsverfahren in der Umweltverträglichkeitsuntersuchung an Bundeswasserstraßen (BMVBS 2007)

Bestandsdarstellung und -bewertung

Das Gelände dient nicht der Erholung und steht auch nicht der Öffentlichkeit zur Benutzung offen.

Entsprechend den Festlegungen des Landschaftsprogramms von 11.09.1991 liegt der Bereich im bebauten Innenbereich der Stadt. Biotopstrukturen, die eine hochwertige Landschaftsästhetik vermitteln, sind nicht vorhanden.

¹¹ Beipläne Nr. VII und VIII des wirksamen gesamtstädtischen Flächennutzungsplanes der Stadt Bremerhaven 2006

Auswirkungen der Vorhaben

Das Gebiet ist durch die fast vollständige Versiegelung der bestehenden Nutzung kein Bestandteil der natürlichen Landschaft. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes findet nicht statt, da die Maßnahme auf einem bereits bebauten Grundstück geplant ist.

Für die übrigen Schutzgüter wird - aufgrund der geringen Größe, der zentralen Lage im Stadtgebiet, der Verkehrslärmvorbelastung und der bisherigen Nutzung des Plangebietes - die Erheblichkeitsschwelle nicht überschritten. Eine Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes ist aufgrund der geringen Eingriffsintensität nicht zu erwarten.

Zusammenfassende Bewertung

Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet.

4.6 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften (Biotoptypen)

Betrachtungsraum: Ortslage Dreierbergen

Untersuchungsumfang:

Schutz- und Erhaltungsziele; Schutzgebietsgrenzen; Lage und Charakterisierung von besonders geschützten Biotopen (§ 30 BNatSchG); Ableitung von Konflikten

Bewertungsmaßstäbe:

- § 1 Abs. 6 Nr. 7b Baugesetzbuch (BauGB)
- BNatSchG
- BremNatG
- FFH-RL
- EU-Vogelschutzrichtlinie
- §30 BNatSchG „Gesetzlich geschützte Biotope“
- Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen
- Vorkommen von besonders geschützten Biotopen (§ 30 BNatSchG)
- Verbal-argumentativ in Hinblick auf Natura 2000 und Artenschutz (Anhang II der FFH-RL)
- Verschlechterungsverbot (Art. 6 Abs. 2 der FFH-RL)

Bestandsdarstellung und -bewertung

Im Änderungsbereich sind im Wesentlichen bebaute und versiegelte Flächen vorhanden (Gebäude, Zufahrt, Umfahrten, Stellplätze). Randlich sind Rasenflächen mit älteren und jungen Bäumen angelegt. Der westliche Änderungsbereich stellt sich als Grünfläche mit unterschiedlichen Biotoptypen dar. Hier sind ein Birken-Pionierwald, Brombeergebüsche, halbruderale Gras- und Staudenfluren, Einzelbäume (Pappeln), eine Versorgungsanlage (Pumpwerk Ahnthöhe), ein Regenrückhaltebecken sowie ein Rad- und Fußweg vorhanden. Die Biotoptypen auf dem Warringsgelände weisen höchstens eine mittlere Bedeutung auf (ältere Bäume), der Birkenpionierwald eine hohe Bedeutung. In den randständigen Gehölzbeständen ist mit dem Vorkommen siedlungstypischer Vogelarten zu rechnen.

Wirkungsprognose und Bewertung

In die Grünfläche mit Regenrückhaltebecken im westlichen Bereich des Areals (Fläche ca. 0,74 ha) wird nicht eingegriffen. Die Darstellung der Grünfläche führt nicht zu nachteiligen Auswirkungen.

Betroffen sind die Biotope im Norden und Osten des Geländes. Biotoptypen mit sehr geringer bis mittlerer Wertigkeit werden überplant. Gemäß der Baumschutzverordnung geschützte Bäume werden entfernt.

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

Zusammenfassende Bewertungen

Es ist von Beeinträchtigungen auszugehen. Diese sind im Rahmen der nachfolgenden Verfahren zu kompensieren. Eine Kompensation im Plangebiet ist möglich.

4.7 Schutzgut Boden

Betrachtungsraum: Ortslage Dreierbergen

Untersuchungsumfang:

- Bewertung der vorkommenden Böden auf der Grundlage der vorliegenden Daten
- Ableitung von möglichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung / direkte Veränderung
- Schadstoffbelastungen im Abgrabungsbereich
- Schadstoffbelastung des Gebäudes

Bewertungsmaßstäbe:

- § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB
- Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung
- BBodSchG
- BauGB
- HABAB-WSV/HABAK-WSV
- Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)

Bestandsdarstellung und -bewertung

Jahrzehntelang wurden mit Farben und Lacken bei Warrings gearbeitet. Im Beiplan XI „Altlasten“ zum Flächennutzungsplan 2006 ist das Gebiet nicht als Altlastenfläche gelistet. Jedoch ist das Gelände als Altlastenverdachtsfall in den Kataster des Umweltschutzamtes, Bereich Boden, aufgenommen. Für den Bereich des Fabrikgeländes besteht Untersuchungsbedarf, der in den nachfolgenden Verfahren zu konkretisieren ist.

Auch die Gebäude können belastet sein. Mittels Schadstoffkatastern werden die gefährlichen Substanzen in Gebäuden untersucht und bewertet, ob Schutzmaßnahmen beim Abbruch/Umbau erforderlich sind und wie das Abbruchmaterial entsorgt oder recycelt werden kann. Eine fachliche Aufsicht durch das Umweltschutzamt ist erforderlich.

Das Gelände ist bislang hochgradig versiegelt. Nur in den Randbereichen finden sich unversiegelte Vegetationsstreifen. Im östlichen Bereich zieht sich das Gelände den Hang zur Weserstraße hoch.

Auswirkungen der Vorhaben

Durch die Umsetzung des Bauvorhabens werden Teile der vorhandenen Rasenfläche versiegelt. Durch Umwandlung/Konversion einer aufgegebenen Gewerbenutzung wird jedoch die Innenentwicklung gestärkt und somit der Versiegelung am Stadtrand vorgebeugt. Die Hanglage stellt sich einer großflächigen Bebauung entgegen. Die Fläche wird voraussichtlich durch Aufschüttungen erst hergestellt werden müssen. Dadurch kann neues Material eingebracht werden.

Zusammenfassende Bewertungen

Es ist in den nachfolgenden Verfahren eine Altlastenerkundung und ggf. eine Altlastensanierung durchzuführen. Boden wird nicht zusätzlich versiegelt, sondern sogar im Bereich der gemischten Baufläche entsiegelt. Durch Schüttungen / Aufschüttungen kann neues Material eingebracht werden. Es ist auf geeignetes Material zu achten. Eine fachliche Aufsicht durch das Umweltschutzamt ist erforderlich.

4.8 Schutzgut Wasser

Betrachtungsraum: Änderungsbereich und Umgebung

Untersuchungsumfang:

- Veränderung der Abflussverhältnisse, Prüfung der Verlegung von Wasserleitungen

Bewertungsmaßstäbe:

- § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB
- Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen
- WHG
- BrWG

Bestandsdarstellung und -bewertung

Im Änderungsbereich liegt das Pumpwerk Ahnthöhe mit einer offenen Wasserfläche. Sonstige Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Kenntnisse zur aktuellen Oberflächenentwässerung liegen nicht vor. Da das Gebiet bereits einer gewerblichen Nutzung unterlag, muss eine geregelte Oberflächenentwässerung vorliegen.

Der Änderungsbereich liegt in einem Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung, daher ist besonderes Augenmerk auf die schadlose Oberflächenentwässerung zu legen.

Auswirkungen der Vorhaben

Von einer Verringerung der Grundwassersickerung ist nicht auszugehen, da eine zusätzliche Neuversiegelung nicht zu erwarten ist.

Ein Oberflächenentwässerungskonzept wird im weiteren Verfahren erstellt, ggf. als offene Entwässerung. Auf Anregungen der BEG und des Umweltschutzamtes wird hingewiesen im Rahmen des Scopintermins wird verwiesen.

Zusammenfassende Bewertungen

Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet.

4.9 Schutzgut Klima/Luft

Betrachtungsraum: Änderungsbereich und Umgebung

Untersuchungsumfang:

- Auswirkungen auf das Mikroklima im Bereich des Einkaufszentrums
- Darstellung der Auswirkungen des EKZ auf die kleinklimatische Situation der Umgebung
- Modifikation des Mikroklimas durch die veränderten Flächennutzungen

Bewertungsmaßstäbe:

- § 1 Abs.6 Nr.7a BauGB
- TA-Luft
- BImSchG
- Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen

Bestandsdarstellung und -bewertung

Das Schutzgut Klima wurde nicht untersucht, weil ein vorbelastetes Stadtklima im Wirkungsbereich des Vorhabens vorliegt.

Auswirkungen der Vorhaben

Das Schutzgut Klima wurde nicht untersucht, weil erhebliche Beeinträchtigungen für das vorbelastete Stadtklima im Wirkungsbereich des Vorhabens nicht zu erwarten sind.

Zusammenfassende Bewertungen

Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet.

4.10 Wechselwirkungen

<p>Betrachtungsraum: Änderungsbereich und Umgebung</p> <p>Untersuchungsumfang: Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Teilvorhaben/Vorhabensräumen</p> <p>Schwerpunkte: Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt</p> <p>Bewertungsmaßstäbe:</p> <ul style="list-style-type: none">• § 1 (6) Nr. 7i BauGB• BNatSchG• BremNatG• TA Lärm• BImSchG• Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung

Bestandsdarstellung und -bewertung

Wechselwirkungen bestehen insofern, als die naturräumlichen Gegebenheiten, also die Ausprägungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, die Grundlagen für die Qualität als Lebensräume für Tiere und Pflanzen bilden. **Auswirkungen der Vorhaben**

Die Versiegelung des Bodens führt zum Verlust von Lebensraum (Schutzgut Tiere und Pflanzen), zur Veränderung der Grundwasserspende (Schutzgut Wasser) und zur Veränderung des Kleinklimas (Schutzgut Klima/Luft). Die veränderten Standortverhältnisse in den neuen Grünflächen wirken sich auch auf Tiere und Pflanzen aus, indem neue Lebensräume entstehen. Auswirkungen auf die Erholungseignung werden nicht erwartet.

Zusammenfassende Bewertungen

Die Planvorhaben können keine weiteren anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen auf den Menschen, die Schutzgüter des Naturhaushalts und das Landschaftsbild verursachen als in den vorigen Kapiteln beschrieben. Die genannten Auswirkungen treten innerhalb der vom Vorhaben direkt betroffenen bzw. innerhalb der in die Untersuchungen einbezogenen Flächen auf.

Außerhalb der in die Untersuchungen einbezogenen Flächen sind keine Auswirkungen auf den Menschen, den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild zu erwarten.

4.11 Prognose der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung, bleiben die Leerstände in den Fabrikhallen weiter bestehen und das umliegende Wohnquartier würde insgesamt weiter einem Negativtrend unterworfen. Zunehmende Verwahrlosung der Gebäude und des Geländes würde das Stadtbild und die Lebensqualität im Quartier nachhaltig beeinträchtigen.

Der Versiegelungsgrad und der Gehölzbestand würden unverändert erhalten. Aufgrund der baulichen Vornutzung des Geländes wäre das ökologische Entwicklungspotential der Fläche auch bei Aufgabe der gewerblichen Nutzung (Brache) gering. Potentielle Altlasten würden nicht beseitigt werden.

5 Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Auswirkungen des Baus weiterer Anlagen sind zwar konfliktbehaftet, können aber durch Vermeidungsmaßnahmen und Kompensation gelöst werden. Diese notwendigen Regelungsinhalte sind Bestandteil der Genehmigungsverfahren.

6 Zusätzliche Angaben

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 Parkplatzlärmemissionen werden nach der Parkplatzlärmstudie ermittelt.

Grundlage für die Beurteilung der Erheblichkeit des Eingriffs auf Natur und Landschaft bildet 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.

Die Grundlagen, auf denen die noch zu erstellenden Gutachten beruhen, werden dort benannt und im weiteren Verfahren ergänzt.

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB müssen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen (Monitoring), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten. Da auf Grundlage der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung keine direkten Baurechte begründet werden, führt die Durchführung der Planung nicht zu Umweltauswirkungen. Entsprechend werden für diese Planungsebene keine Monitoringmaßnahmen erforderlich.

Die Maßnahmen zur Überwachung werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (parallel aufgestellter Bebauungsplan Nr. 462) beschrieben.

7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Seestadt Bremerhaven führt die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes durch, um im Stadtteil Wulsdorf eine brachliegende Gewerbefläche neu zu ordnen. Es werden eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum, südlich daran anschließend eine gemischte Baufläche sowie im westlichen Änderungsbereich eine Grünfläche dargestellt. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 4,4 ha.

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2006 ist der Änderungsbereich überwiegend als gewerbliche Baufläche und im östlichen Bereich, im Anschluss an die Weserstraße als gemischte Baufläche dargestellt.

Aktuell stellt sich der Änderungsbereich als brachliegende Gewerbefläche dar, die von großen Gebäuden und Hallen in mehr oder weniger gut erhaltenem Zustand sowie von großflächig versiegelten Umfahrten und Stellplätzen geprägt wird. Es haben sich Zwischennutzungen etabliert, so dass das Gelände ein wenig belebt ist. Randlich sind noch Rasenflächen vorhanden, die mit jüngeren und älteren Bäumen bepflanzt sind. Der westliche Änderungsbereich wird von Gehölzstrukturen (Pionierwald und Einzelbäume) und von der offenen Wasserfläche des Pumpwerks Ahnthöhe geprägt.

Auf der Sonderbaufläche ist die Errichtung eines Einkaufszentrums mit hauptsächlich nahversorgungsrelevanten Sortimenten geplant. Durch die vorherige Nutzung eines Großteils des Geländes durch alte Fabrikhallen und Parkplätze ist die Fläche bereits anthropogen überformt und zu großen Teilen versiegelt.

Als nachteilige Auswirkung der geplanten Sonderbaufläche ist v. a. die mögliche Entfernung älterer Bäume zu beurteilen, wobei der konkrete Umgang mit dem Baumbestand der Baumschutzverordnung des Landes Bremen unterliegt. Von einer zusätzlichen Versiegelung ist nicht auszugehen.

Die Ausweisung als gemischte Baufläche führt nicht zu erkennbaren nachteiligen Auswirkungen.

Die Ausweisung der Grünfläche ist bestandsorientiert und führt ebenfalls nicht zu erkennbaren nachteiligen Auswirkungen.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine Flächen oder Maßnahmen zur Vermeidung oder zum Ausgleich dargestellt; diese Maßnahmen werden in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

Weitere erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des §2 Abs. 4 BauGB, die mit dieser Flächennutzungsplanänderung vorbereitet werden, sind nicht zu erwarten. Das Planungsgebiet ist hoch versiegelt und wird gewerblich genutzt. Landschaftlich ist eine sehr niedrige Wertigkeit zugrunde zu legen. Am Westrand befindet sich ein Grünstreifen mit Gehölzen, Regenrückhaltebecken und geringen Röhrichtbestand (weniger als 50m²).

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Wegen der Vorbelastung des Raumes wird die Erheblichkeitsschwelle in keinem Fall erreicht oder überschritten und im Umweltbericht entsprechend dokumentiert.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Umweltauswirkungen in nachgeordneten Verfahren mit den geeigneten Maßnahmen geregelt werden können.

Teil III – Zusammenfassende Erklärung

1 Darstellung des Verfahrens

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans von 2006 wird das Warringsgelände umgewandelt in eine Fläche für großflächigen Einzelhandel (1,1 ha), gemischte Baufläche (2,5 ha) und einen Grünstreifen (0,75 ha). Das Vorhaben befindet sich im zentralen Versorgungsbereich Wulsdorf und soll die Nahversorgungslücke im Bereich Lebensmittel schließen und den Stadtteil revitalisieren.

Das Flächennutzungsplanänderungsverfahren läuft dem Bebauungsplan und der Baugenehmigung vorweg. Es werden die Umweltauswirkungen untersucht, allerdings keine Kompensations- und Schutzmaßnahmen festgelegt.

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 vorgebracht:

Scopingtermins vom 20.07.2015

Anregungen nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB

Es wurden keine Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) vorgebracht.

Anregungen wurden durch Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Scopingtermins in schriftlicher und mündlicher Form vorgebracht. Sie liegen dem Verfahren als Anlage 1 und 2 bei und wurden in der Festlegung des Untersuchungsrahmens zusammengefasst (Lärm, Licht, Altlasten, Entwässerung, Naturschutz, Klimaschutz).

3 Sonstige Hinweise

- Keine –

Anlagen

- Anlage 1:** Festlegung des Untersuchungsrahmens
- Anlage 2:** Protokoll Scopingtermin (nach § 4 Abs 1 BauGB) vom 20.07.2015 sowie schriftliche Stellungnahmen
- Anlage 3:** Verkehrliche Beurteilung B-Plan Nr. 462 „Versorgungsbereich ehemaliges Warrings-Gelände“ an der Weserstraße in Bremerhaven
- Anlage 4:** Schallimmissionsgutachten für den Bebauungsplan Nr. 462 „Versorgungsbereich ehemaliges Warringsgelände“