

## **Begründung**

### **1. Beschreibung des Änderungsgebietes**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Lehe, Ortsteil Eckernfeld. Es wird begrenzt durch die Strasse Twischlehe im Norden, durch die Langener Landstrasse im Osten. Durch die Hersingstrasse und deren Verlängerung nach Osten bis zur Langener Landstrasse wird das Gebiet im Süden und Westen durch die Wohnbebauung Twischlehe Nr. 8-12 begrenzt. Die genaue Eingrenzung des FNP-Änderungsbereiches ist aus dem Plan ersichtlich.

### **2. Geländebeschaffenheit und derzeitige Nutzung**

Das gesamte Änderungsgebiet umfaßt ca. 0,8 ha. Nach der Baugrundkarte der Stadt liegt mäßiger bis mittlerer Baugrund vor.

Das Gelände des Plangebietes ist zur Zeit mit mehreren Wohnblöcken bebaut.

Die Siedlungsstruktur wird westlich und südlich des Standortes vorrangig durch Blockbebauung des mittleren Standards und im Norden/Osten durch gewerbliche Nutzung geprägt.

### **3. Erschließung des Plangebietes**

Die äußere verkehrliche Erschließung ist durch die Langener Landstrasse und die Straße Twischlehe grundsätzlich sichergestellt. Die Langener Landstrasse als Hauptverkehrsstrasse ist Teilstück der Innerstädtischen Nord-Süd-Hauptverbindung, die u.a. die zentralen Bremerhavener Stadtteile (Lehe und Geestemünde) mit den nördlichen Stadtteilen verbindet. In unmittelbarer Nähe des Vorhabensstandortes befindet sich die Haltestelle „Tötje“, an der die Stadtbuslinien 503-505-506 sowie die Regionalbuslinien 525, 528 und 550 halten. Die ÖPNV-Anbindung des Plangebietes kann daher als gut bewertet werden. 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 „Wohnbaufläche“ 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**

Folgende grundsätzliche Ziele liegen der Flächennutzungsplanänderung zugrunde:

- Die Leistungsfähigkeit des Oberzentrums als Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Dienstleistungszentrum soll erhalten und verbessert werden.
- Umfang und Zweckbestimmung von Einzelhandelsgroßprojekten sollen der jeweiligen Stufe der zentralen Orte entsprechen. Durch solche Projekte dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- Aus Gründen des Immissionsschutzes soll ein verträgliches Nutzungsverfüge geplant werden.

### **5.2 Planungsanlaß**

Die Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH (STÄWOG) ist Eigentümerin der Fläche an der Langener Landstrasse/Twischlehe, auf der ein Lebensmitteldiscounter mit ca. 1300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche errichtet werden soll.

Der Lebensmittelkonzern Lidl, Betreiber eines Einkaufsmarktes auf dem Gelände des ehemaligen US-Hospitals, hat Interesse an diesem Grundstück bekundet und möchte dort einen neuen, modern konzipierten Markt errichten.

Die hierfür benötigten Flächen sollen durch Rückbau bestehender Wohnblöcke mit nicht mehr benötigtem Wohnraum geschaffen werden. Mit dem Rückbau soll auf die weiter ansteigenden Wohnungsleerstände nachhaltig reagiert und dieser Standort einer anderen Nutzung zugeführt werden. Städtebauliches Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters zu schaffen. Aufgrund des Standortes und der Nachfragesituation in

der näheren Umgebung ist ein Lebensmitteldiscounter geplant, der vorrangig der wohnnahen Versorgung dienen soll.

### **5.3 Belange des Immissionsschutzes**

Um die Belange des Immissionsschutzes sachgerecht in die Planung und Abwägung einstellen zu können ist eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung und Bewertung der Schall-Immissionssituation durch ted GmbH vom Juli 2006, Projektnummer 06.059-5, erstellt worden.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Änderungsgebietes vor allem im Nachtzeitraum kritische Immissionsbelastungen auftreten. Der prognostizierte Beurteilungspegel durch den betrachteten Verbrauchermarkt überschreitet tagsüber den Immissionsrichtwert (gemäß TA Lärm 50 dB(A)) an einigen der festgesetzten Immissionsaufpunkten (IAP) um bis zu 2 dB(A). In der Nachtzeit ist, bedingt durch die betrachtete Anlieferung, eine signifikante Überschreitung der Immissionsrichtwerte (gemäß TA Lärm 35 dB(A) und 40 dB(A)) um bis zu 21 dB(A) zu erwarten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden daher im Bebauungsplan Nr. 61 2605/407, der parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt wird, entsprechende Festsetzungen (Schallminderungsmaßnahmen) getroffen, um die Immissionsbelastungen zu reduzieren und somit die Immissionsrichtwerte nicht zu überschreiten.

### **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 ein Verkehrsgutachten durch M+O Ingenieurgesellschaft mbH im Frühjahr 2006 erstellt worden.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, das zur Zeit der Knotenpunkt „Langener Landstraße / Twischlehe / Lipperkanp“ an seiner Leistungsgrenze angelangt ist. Um die Mehrbelastungen durch die zusätzlichen Verkehre aufzufangen wird empfohlen, eine direkte Auffahrtmöglichkeit von der Langener Landstraße aus nördlicher Richtung und eine Abfahrtmöglichkeit vom Plangebiet in die Langener Landstraße in südliche Richtung zu ermöglichen. Empfohlen wird zusätzlich, separate Linksabbiegerspuren in der Langener Landstraße aus südlicher Richtung in die Straße Twischlehe und aus nördlicher Richtung in die Straße Lipperkamp einzurichten.

Die Berücksichtigung und Umsetzung der Empfehlung erfolgt im Rahmen der späteren Ausführungsplanungen.

## **6. Beschreibung des Vorhabens**

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

**ca. 1.333 m<sup>2</sup>**

Diese entfällt auf

- ◆ einen Lebensmitteldiscounter mit ca. 1.286 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,

- ◆ einen Backshop mit ca. 47 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Die Anzahl der geplanten Stellplätze beläuft sich auf ca. 120.

Mit einem integrierten Nutzungskonzept sollen die gewachsenen innerstädtischen Strukturen in die Konzeption eingebunden werden und so auch zur Verbesserung der Nahversorgungsqualitäten und Funktionstüchtigkeit des Standortes beitragen.

## **7. Prüfung der Raumverträglichkeit und Umweltprüfung**

### **7.1 Raumverträglichkeit**

Ein Gutachten zur Verträglichkeitsbeurteilung der Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters an diesem Standort (Dr. Lademann & Partner, Projektnummer 06 DLP906) hat die stadtplanerische Notwendigkeit sowie die Raumverträglichkeit der Maßnahme überprüft. Vor dem Hintergrund der aktuellen Angebotsstruktur in den Stadtteilen Lehe und Leherheide, sowie der allgemeinen Einzelhandelssituation in der Gesamtstadt ist die städtebauliche Verträglichkeit des An siedlungsvorhabens – insbesondere seine zu erwartenden Auswirkungen auf die gegebene Versorgungsstruktur im Einzugsgebiet – untersucht worden.

Danach wird der Lebensmitteldiscounter als Nahversorgungsbetrieb eingestuft, ergänzend durch ein betriebsformtypisches Nonfood-Sortiment (Verkaufsflächenanteil ca. 10%). Eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche im Sinne einer Zentrenschädigung ist laut Gutachten durch die geplante Erweiterung nicht zu erwarten. Das Gutachten geht von einem Einzugsgebiet aus den Ortsteilen Eckernfeld, Speckenbüttel und Schierholz aus, in den anderen angrenzenden Ortsteilen und in der Nachbargemeinde Stadt Langen sind eigene leistungsfähige typengleiche Einzelhandelseinrichtungen angesiedelt.

Die Umverteilungswirkungen durch die Erweiterung/Verlagerung des Lebensmitteldiscounters werden im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente im Ortsteil Eckernfeld prospektiv bei ca. 6,6 % und im übrigen Einzugsgebiet bei etwa 2,8 % liegen. Damit sind sie deutlich unterhalb der kritischen 10%-Marke. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben keine mehr als unwesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstruktur bewirken wird.

Raumordnerisch fügt sich das Vorhaben somit in den Verflechtungsraum der Stadt Bremerhaven ein. Die Realisierung des Vorhabens entspricht dem Kongruenzgebot und ist damit als unkritisch und grundsätzlich zulässig einzustufen.

### **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 in der Zeit vom 16.06.2006 bis 04.07.2006 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 beigegeführten Fachgutachten zu entnehmen.

## **8. Beabsichtigte Darstellung im geänderten Flächennutzungsplan**

Ausgangspunkt der weiteren Beschreibung ist der geänderte Zustand:

### **8.1 Sonderbauflächen**

#### **8.1.1 Sonderbaufläche EKZ**

Da das künftige Angebot im wesentlichen den kurzfristigen Bedarf abdecken soll und dieses Sortimentssegment weniger stark von der Kaufzurückhaltung der Verbraucher tangiert wird, ist davon auszugehen, dass sich dieser Nahversorgungsstandort in die Versorgungsstruktur des Stadtteils Lehe und der Gesamtstadt einfügen wird (hierzu auch Pkt. 7.1 Raumverträglichkeit). Vom Branchenmix entspricht der zukünftige Standort einem Einkaufszentrum und soll daher auch entsprechend dargestellt werden.

Durch geeignete Festsetzungen über die Größe der Verkaufsflächen in Verbindung mit Sortimentsstrukturen wird der aus der 1. Flächennutzungsplanänderung zu entwickelnde Bebauungsplan 61 2605/407 sicherstellen, dass die Zentrenstruktur der Stadt nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Im Plangebiet ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Bei Erd- und Gründungsarbeiten sind entsprechende Vorsichtsmaßnahmen zutreffen und in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

Im Plangebiet ist das Vorhandensein von archäologischen Bodenfunden nicht auszuschließen. Bei Bodenarbeiten, insbesondere auch bei Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung des Landesarchäologen erforderlich.

## **9. Vermerk**

Vermerke beziehen sich auf in Aussicht genommene Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt werden sollen.

### **9.1 Geplantes Wasserschutzgebiet**

Im Rahmen des laufenden Verfahrens der Neuabgrenzung der Wasserschutzzonen befindet sich der Änderungsbereich in der Wasserschutzzone IIIA des Wasserwerks Leherheide. Die Schutzbestimmungen sind auf den nachfolgenden Planungsstufen zu berücksichtigen. Das Wasserschutzgebietsverfahren wird voraussichtlich 2007 abgeschlossen sein.

## **10. Hinweis auf die verbindliche Bauleitplanung**

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Bebauungsplan Nr. 61 2605/407 aufgestellt. Der Bebauungsplan hat den gleichen Umgriff.

## **11. Verfahrenshinweise**

Der Beschluss zur Änderung des seit dem 27.06.2006 wirksamen Flächennutzungsplanes wurde am 05.07.2006 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst.

Der Scoping-Termin gemäß § 4 Absatz 1 BauGB wurde vom 16.06.2006 bis 04.07.2006 schriftlich durchgeführt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß §3 Absatz 1 BauGB begann am 12.06.2006 und endete am 16.06.2006.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 21.11.2006 die Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zur Kenntnis genommen und der Erarbeitung des Flächennutzungsplan-Entwurfes zugestimmt. Die Verfahrensschritte „Beteiligung Träger öffentlicher Belange“ gemäß § 4 BauGB und „Öffentliche Auslegung“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sollen zeitgleich durchgeführt werden.

Die öffentliche Auslegung wurde am 25.11.2006 in der Tagespresse bekannt gegeben.

Die öffentliche Auslegung gemäß §3 Absatz 2 BauGB begann am 04.12.2006 und endete am 09.01.2007

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §4 Absatz 2 BauGB zeitgleich mit Schreiben vom 04.12.2006 beteiligt. Gleichzeitig wurde der Bebauungsplan verschickt und eine Frist bis zum 11.01.2007 gesetzt.

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 28.02.2007 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 18.04.2007 beschlossen (Feststellungsbeschluss).

Mit Schreiben vom 25.04.2007 wurde dem/der/den Einwender/n/in/nen das Ergebnis der Überprüfung gemäß § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB mitgeteilt.

Die amtliche Bekanntmachung in der Tagespresse gemäß §6 Absatz5 BauGB erfolgte am 05.06.2007.

Die Bekanntmachung im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen erfolgte am 29.05.2007 im Amtsblatt Nr. 66, Seite 555.

## **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. 1 bereitet die Umnutzung einer bereits überformten und stark genutzten und zu großen Teilen versiegelten Fläche vor. Auf dem Gelände der Baublockbebauung soll ein Einkaufszentrum mit überwiegend nahversorgungsrelevantem Sortiment entstehen.

### **2. Überprüfung von anderweitigen Lösungsmöglichkeiten**

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

### **3. Ausgangssituation**

#### **Bau des Einkaufszentrums**

Die vorliegende Planung des Gesamtvorhabens umfasst eine Fläche von ca.0,8 ha, die dauerhaft in Anspruch genommen wird. Dabei wird etwa 0,8 ha zum Bau des Einkaufszentrum und der dazugehörigen Parkfläche benötigt.

#### **Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes ist über die unmittelbar angrenzenden, gut ausgebauten öffentlichen Straßen Twischlehe und Langener Landstraße sichergestellt, wobei die Zu- und Abfahrt über die Straße Twischlehe erfolgen soll. Im südöstlichen Bereich des Grundstücks ist eine weitere Ausfahrt von dem Grundstück ausschließlich in südliche Fahrtrichtung vorgesehen. Diese Ausfahrt bietet sich auch als Zufahrt für Kunden an, die aus Richtung Norden kommen und laut Gutachteraussage zu einer spürbaren Entlastung des Knotenpunktes Langener Landstraße/Twischlehe führen würde.

## 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 Wissenstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans 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:

- Schalltechnische Untersuchung zur Errichtung eines geplanten Lidl-Marktes in der Langener Landstraße in 27580 Bremerhaven (ted GmbH, 2006)

### Landschaftsplanerische Programme

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

Nach der Eingriffsregelung nach § 1 a 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 Nord-/Südrichtung im westlichen Bereich des Grundstücks errichtet. Durch diese vorbestimmte Lage werden die Immissionen des Anlieferungs- und Kundenverkehrs durch die Straßenverkehrsgeräusche der Langener Landstraße mit einer durchschnittlichen Verkehrsstärke von über 20.000 Kfz/d überdeckt. Um die Belange des Immissionsschutzes sachgerecht in die Planung und Abwägung einstellen zu können ist eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung und Bewertung der Schall-Immissionssituation durch ted GmbH vom Juli 2006, Projektnummer 06.059-5, erstellt worden.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Änderungsgebietes vor allem im Nachtzeitraum kritische Immissionsbelastungen zu erwarten sind. Der prognostizierte Beurteilungspegel durch den betrachteten Verbrauchermarkt überschreitet tagsüber den Immissionsrichtwert (gemäß TA Lärm 50 dB(A)) an einigen der festgesetzten Immissionsaufpunkten (IAP) um bis zu 2 dB(A). In der



Nachtzeit ist, bedingt durch die betrachtete Anlieferung, eine signifikante Überschreitung der Immissionsrichtwerte (gemäß TA Lärm 35 dB(A) und 40 dB(A)) an den IAP um bis zu 21 dB(A) 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:** Durch die Umsetzung des Bauvorhabens ist der Verlust eines Teils des vorhandenen Baumbestandes und Teile der vorhandenen Lebensräume zu erwarten.

**Boden:** Durch die Umsetzung des Bauvorhabens werden Teile der vorhandenen Rasenfläche versiegelt.

**Klima:** Bei der Umsetzung der Planungen können kleinklimatische Veränderungen aufgrund des höheren Versiegelungsgrades auftreten.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes findet nicht statt, da die Maßnahme auf einem bereits bebauten Grundstück geplant ist. Die, im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen tragen zur Eingliederung des Einkaufsmarktes in die Landschaft bei.

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.

## **5.3 Prognose der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Leerstände in den Wohngebäuden weiterhin zunehmen und das Wohnquartier würde insgesamt 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 Wohnnutzung (Brache) gering.

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

Um die in der schalltechnischen Untersuchung prognostizierten kritischen Immissionsbelastungen zu reduzieren und die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm einhalten zu können werden Schallminderungsmaßnahmen notwendig. Empfohlen werden:

- Keine Nachtanlieferung in der Zeit von 22 bis 6 Uhr.
- Maximal eine Lkw-Anlieferung in den ausgewiesenen Ruhezeiten zwischen 6 Uhr und 7 Uhr oder 20 Uhr und 22 Uhr.
- Die Errichtung einer Schallschutzwand zum reinen Wohngebiet südlich der geplanten LKW-Entladezone und im südwestlichen Bereich der PKW-Stellplatzanlage (siehe Abb2. des Gutachtens „Schalltechnische Untersuchung...“ im Anhang)
- Kein Betrieb von weiteren technischen Außenanlagen mit immissionsrelevantem Einfluss, die in dem Gutachten (siehe Anhang) nicht berücksichtigt wurden.
- Einhaltung der angesetzten Eingangsdaten für die Kälteanlage und den Schneckenverdichter .

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 2605/407, der parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt wird, werden Festsetzungen (Schallminderungsmaßnahmen) getroffen, um die Immissionsbelastungen zu reduzieren und somit die Grenzwerte einzuhalten.

Gemäß der Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung im Land Bremen erfolgte die Bewertung des Eingriffs und gleichzeitig die Benennung von Maßnahmen zum Ausgleich. Die Bewertung der Beeinträchtigung hat ein Kompensationsbedarf von 0,16 FÄ (Flächenäquivalente) ergeben. Durch die Anpflanzung von Laubbäumen kann der beabsichtigte Eingriff vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Eine ausführliche Behandlung der Eingriffs- und Ausgleichsproblematik ist auf der Ebene der Bebauungsplanung durchgeführt worden.

Bei Umsetzung der vorliegenden Planung erfolgte eine Minderung der Eingriffintensität 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 Parkplatzlärmemissionen werden nach der Parkplatzlärmstudie 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 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Im Plangebiet ist die Errichtung eines Einkaufszentrums mit hauptsächlich nahversorgungsrelevanten Sortiment geplant. Durch die vorherige Nutzung eines

Großteils des Geländes durch Blockbebauung und Parkplätzen ist die Fläche bereits anthropogen überformt und zu großen Teilen versiegelt.

Zur Einschätzung der erheblichen Umweltauswirkungen durch Betriebslärm wurde eine gutachterliche Untersuchung zur Schall-Immissionssituation durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass innerhalb des Änderungsgebietes vor allem im Nachtzeitraum kritische Immissionsbelastungen zu erwarten sind. Um die kritischen Immissionsbelastungen zu reduzieren und die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm einhalten zu können werden Schallminderungsmaßnahmen notwendig, die im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 61 2605/407 festgesetzt 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 überformten und stark genutzten und zu großen Teilen versiegelten Fläche vor. Die Eingriffe sind überwiegend von geringer bzw. allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt. Es liegt keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vor.

Um die der Auswirkungen durch Betriebslärm zu reduzieren, werden Schallminderungsmaßnahmen notwendig, die im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes festgesetzt werden.

### 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:

#### **Schriftlicher Scoping-Termin vom 16.06.2006 bis 04.07.2006**

Die Untere Naturschutzbehörde geht von einer Verschlechterung des Zustandes von Natur und Landschaft aus, begründet durch die zu erwartende zusätzliche Versiegelung der vorhandenen Rasenflächen und dem Verlust von Laubbäumen. *Durch die Bauleitplanverfahren wird ein geringer Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Der Eingriff kann innerhalb des Plangebietes kompensiert werden und wird auf der Ebene der Bebauungsplanung geregelt. Der konkrete Umgang mit dem vorhandenen Baumbestand unterliegt der Baumschutzverordnung des Landes Bremen.*

Die Untere Naturschutzbehörde wünscht eine Ergänzung des Umweltberichtes um den Aspekt der Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) einschl. Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und den Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme.

*Die genannten Aspekte sind im Umweltbericht ergänzt worden.*

### 3. Sonstige Hinweise

- Keine -