

Mitteilung des Senats vom 13. Oktober 2009

Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001

31. Änderung

– Blumenthal (Blumenthal-Center)

Bearbeitungsstand: 20. April 2009

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Plan zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 17. September 2009 den beigefügten Bericht erstattet.

Der Bericht der Deputation für Bau und Verkehr wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Plan zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001

31. Änderung

– Blumenthal (Blumenthal-Center)

Bearbeitungsstand: 20. April 2009

1. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 14. Mai 2009 einen Planaufstellungsbeschluss für das Gebiet gefasst. Dieser wurde am 16. Mai 2009 ortsüblich bekannt gemacht.

1.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde am 4. Juli 2000 in einer öffentlichen Einwohnerversammlung des Ortsamtes Blumenthal über die allgemeinen Ziele und Zwecke der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes (damals noch bezeichnet als „64. Änderung“), sich wesentlich unterscheidende Lösungen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Es wurden Fragen der Bürger zu der beabsichtigten Planung beantwortet und Anregungen entgegengenommen, die Gegenstand eingehender Prüfung bei der weiteren Planaufstellung wurden.

- 1.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB bei der Aufstellung des Planes beteiligt.
- 1.3.1 Ergebnis der Behördenbeteiligung
- Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben überwiegend schriftlich oder telefonisch mitgeteilt, dass sie mit den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmen, oder sie haben durch Fristablauf zu erkennen gegeben, dass die von ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.
- Soweit von weiteren Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen vorgelegt wurden, konnten diese im Planentwurf berücksichtigt werden.
- 1.3.2 Stellungnahme des zuständigen Beirates
- Der Beirat Blumenthal hat den Planungen in seiner Sitzung am 9. Februar 2009 zugestimmt.
- 1.4 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 14. Mai 2009 die öffentliche Auslegung der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen beschlossen. Der Plan hat daraufhin in der Zeit vom 26. Mai 2009 bis 26. Juni 2009 mit Begründung im Bauamt Bremen-Nord und im Ortsamt Blumenthal öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.
- 1.4.1 Ergebnis der öffentlichen Auslegung
- Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.
- 1.5 Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB
- Die Belange des Umweltschutzes werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Auf Punkt D der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird verwiesen.
- 1.6 Änderung der Begründung nach der öffentlichen Auslegung
- Nach der öffentlichen Auslegung ist die Begründung zu den Abschnitten „Erforderlichkeit der Planung“ und „Zentrenverträglichkeit“ in Anpassung an die neueste Rechtsprechung redaktionell überarbeitet worden. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, sodass eine erneute öffentliche Auslegung nicht erforderlich wird.
- 1.7 Zusammenfassende Erklärung
- Diesem Bericht ist eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB beigelegt.

2. Information des zuständigen Beirates

Dem Ortsamt Blumenthal wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 (Neufassung) übersandt.

3. Beschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 – Blumenthal (Blumenthal-Center), Bearbeitungsstand: 20. April 2009, einschließlich Begründung, zu beschließen.

Dr. Reinhard Loske
(Vorsitzender)

Dieter Focke
(Sprecher)

Begründung zum Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001

31. Änderung

– Blumenthal (Blumenthal-Center)

Bearbeitungsstand: 20. April 2009

A Änderungsbereich, Entwicklung und Zustand

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Blumenthal (Nr. 531) und hat eine Größe von ca. 6 ha. Er grenzt an das Stadtteilzentrum Blumenthal und an die Hauptverkehrsachse Weserstrandstraße/Landrat-Christians-Straße, die das Zentrum Blumenthal mit Vegesack und Rönnebeck verbindet und hauptsächlich den Ziel- und Quellverkehr aus Blumenthal aufnimmt.

Im nördlichen Bereich sind auf einer ca. 8000 m² großen Fläche an der Weserstrandstraße im Jahr 2008 ein Lebensmitteldiscountmarkt, ein Getränkemarkt sowie verschiedene Dienstleistungsgeschäfte, einschließlich zugehöriger Stellplatzanlage mit ca. 90 Parkplätzen, errichtet worden.

Die westerseitige Fläche des sogenannten Müllerlochs, diente im letzten Jahrhundert als Anlegeplatz für die Weserkahnschiffahrt, wurde danach von der Bremer Wollkämmerei genutzt und später als Betriebserweiterungsfläche vorgehalten. Es ist überwiegend bebaut mit einem Baumarkt, einem Verbrauchermarkt sowie einem Lebensmitteldiscounter, einschließlich der dazugehörigen Stellplatzanlage. Eine westlich der Stellplatzanlage gelegene Brachfläche von ca. 8400 m² Größe befindet sich im Sukzessionsstadium und weist eine entsprechende Ruderalvegetation auf. Diese Fläche soll nun ebenfalls mit Handelseinrichtungen bebaut werden. Die konkrete Planung eines Investors besteht; die Brachfläche befindet sich in seinem Eigentum.

Das Änderungsgebiet ist insgesamt als Einzelhandelsstandort gut geeignet. Es ist über die Weserstrandstraße gut mit privaten Pkw und dem ÖPNV erreichbar und einsehbar und liegt ca. 350 m vom Blumenthaler Markt entfernt. Es besteht ein ausreichendes Flächenpotenzial für die konfliktfreie Nutzung durch Handelseinrichtungen mit dazugehörigen Maßnahmen für den fließenden und ruhenden Verkehr.

Die westerseitige Fläche ist auf der ganzen Länge durch eine öffentliche Spundwand gegen Hochwasser geschützt. Bedingt durch die jahrzehntelange gewerbliche Nutzung befanden sich im Plangebiet verschiedene Bodenverunreinigungen, die zwischenzeitlich saniert und beseitigt worden sind.

B Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit

Geltende Darstellungen

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für das frühere Gelände der Bremer Wollkämmerei, das auch das Änderungsgebiet einschließt, gewerbliche Baufläche dar. Nördlich der Weserstrandstraße wird gemischte Baufläche dargestellt.

Ziele der Planung

Die Flächen des Änderungsbereichs werden für gewerbliche Zwecke nicht mehr benötigt und sollen als Einzelhandelsflächen ausgewiesen werden.

Hier soll ein zentrumsnaher integrierter Einzelhandelsstandort entwickelt werden. Dieser soll städtebaulich und verkehrlich mit dem gewachsenen Versorgungsbereich des Nebenzentrums Blumenthal verknüpft werden. Dabei soll auch die öffentliche Zugänglichkeit des Weserufers mit fußläufiger Verbindung zur angrenzenden Grünfläche wiederhergestellt werden.

Erforderlichkeit der Planung

Da die geltenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes in dieser Größenordnung nicht vorsehen, soll mit

der 31. Änderung die Grundlage dafür geschaffen werden. Die zur Erreichung der Planungsziele erforderlichen Festsetzungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanverfahren 1263) getroffen.

Nach § 1 Abs. 6 Nr.4 BauGB ist der Planungsgrundsatz zu beachten, dass zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln sind. Dieser Grundsatz bezieht sich auf die Berücksichtigung schädlicher Auswirkungen auf gewachsene Zentren durch Neuansiedlungen genauso wie auf deren Entwicklungspotenziale.

Versorgungsbereiche sind dabei räumlich abgrenzbare Bereiche mit Einzelhandelsnutzungen, die bestimmte Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung übernehmen. In der Definition des BauGB kommt solch einem städtischen Bereich dann Zentrumsqualität zu, wenn er die Versorgung des gesamten Gemeindegebietes oder Stadtteiles (Stadtteilzentrum) mit einem bestimmten Spektrum an Waren und sonstigen Dienstleistungen sicherstellen kann. Dies ist beim gewachsenen Stadtteilzentrum Blumenthal zwischen Landrat-Christians-Straße, Kapitän-Dallmann-Straße und Mühlenstraße seit Längerem nur noch sehr eingeschränkt der Fall.

Das traditionell differenzierte Angebot an Einzelhandel und Dienstleistungen ist in Blumenthal (wie in vielen anderen Stadtteilzentren auch) in den letzten drei Jahrzehnten immer mehr verloren gegangen. Blumenthal konnte aufgrund des Strukturwandels im Einzelhandel und der damit verbundenen Verkaufsflächenentwicklung hin zu größeren Einheiten die Konkurrenz zu benachbarten Zentren, insbesondere Vegesack, immer weniger bestehen und den Ansprüchen einer mobilen Bevölkerung nicht mehr ausreichend gerecht werden. Als Gegenmaßnahmen wurden in den Achtziger- und Neunzigerjahren u. a. das Blumenthaler Zentrum zur fußgängerfreundlichen Zone mit autofreiem Marktplatz umgebaut und gestaltet sowie drei Parkflächen in den Randzonen des Zentrums geschaffen. Damit konnte jedoch angesichts des schnellen Strukturwandels keine nachhaltige Verbesserung der Zentrumsfunktion erreicht werden.

Das Zentrum Blumenthal bietet so zwar Qualitäten für Fußgänger und Einzelhandelskunden, die durch die kleinteilige Bebauung mit zum Teil historischem Charakter unterstützt wird. Das Erscheinungsbild der Geschäftsbereiche ist jedoch inzwischen von Leerständen zumeist kleinerer Geschäfte, Spielhallen sowie Billigdiscountangeboten gestört. Deutliche Schwächen in der Branchen- und Größenstruktur sind seit Jahren festzustellen; für Geschäftsaufgaben im Bereich der klassischen Zentrenangebote für den periodischen und aperiodischen Bedarf, wie Schuhe oder Textilien, finden sich in der Regel keine Nachfolger, weil die Flächenangebote zu gering sind, um in der heutigen Marktsituation wirtschaftlich tragfähig zu sein. Die Leerstandsquote bewegte sich schon vor Eröffnung der Einzelhandelseinrichtungen am „Müllerloch“ 2003 bei über 30 %, zwischenzeitlich wird sie auf über 40 % geschätzt. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftbindung liegt in allen Warenbereichen deutlich unter dem Durchschnitt. Das Einzelhandelsangebot Blumenthals ist überwiegend nur noch auf die Nahversorgung ausgerichtet, die Zentralitätsstruktur ist eher für ein Grundzentrum typisch. Weitere Maßnahmeninitiativen u. a. durch den örtlichen Einzelhandelsverband und einen Fachausschuss des Beirats Blumenthal haben zu keiner greifbaren Verbesserung der Situation geführt.

Ein städtebauliches und wirtschaftsstrukturelles Gutachten („Einzelhandelsstruktur in Bremen-Blumenthal“; Dr. Lademann und Partner, Hamburg, November 2005), das auch eine umfassende Bestandsaufnahme und Bewertung des engeren und weiteren Einzugsgebietes zu den Faktoren Nachfragepotenzial, Konkurrenzsituation, Zentrenbezug und Verkehrssituation beinhaltet, weist daher auf den dringenden Bedarf nach einer „Anstoßwirkung“ auf das Zentrum Blumenthal hin, die von der Entwicklung eines integrierten Standortes am Rande des alten Zentrums auf der Fläche des ehemaligen „Müllerlochs“ ausgehen kann.

Damit sollen wirtschaftlich tragfähige und kundenorientierte Einzelhandelsangebote geschaffen werden, die die Kunden und deren Kaufkraft wieder an das Zentrum heranführen. Dazu gehören heute Sortimentsgrößen und -spektren, die große Verkaufsflächen möglichst unter einem Dach sowie die distanzfreundliche Zuordnung von Stellplatzflächen für den „Kofferraumeinkauf“ anbieten.

Auch wenn es bislang nicht gelungen ist, durch die schon bestehenden Neuansiedlungen im Plangebiet die Kaufkraft auch im alten Zentrum Blumenthal zu stärken, erscheint die Weiterentwicklung dieses neuen Einzelhandelsstandorts als die einzig realistische Möglichkeit, die verbrauchergerechte Versorgung der Wohnbevölkerung des Stadtteils, die durch das gewachsene Zentrum nicht mehr gewährleistet werden kann, sicherzustellen. Die Konzentration der verkehrs- und marktgerechten Angebote auf das Plangebiet am Rand des alten Zentrums ist – zusammen mit den Neuansiedlungen an der Weserstrandstraße aus 2008 – stadträumlich sinnvoller und kundenfreundlicher, als weiterhin auf ineffektive und nicht nachgefragte Streulagen innerhalb des Kerns des Stadtteilzentrums zu setzen. Durch die räumliche Erweiterung um einen integrierten Standort wird ein zweiter Pol des Stadtteilzentrums geschaffen.

Dadurch soll auch die Anbindung des Stadtteilzentrums verbessert werden. Die räumliche Verschiebung in Richtung Landrat-Christians-Straße, an der sich verschiedene Ladengeschäfte und Dienstleister befinden, und die die Hauptverbindung zum Busbahnhof „Ständer“ und zum Haltepunkt der Regionalbahn darstellt, reagiert auf den entsprechenden Funktionsverlust der Lüder-Clüver-Straße als Einkaufsstraße und als Verbindungsachse zum ÖPNV. Damit wird u. a. die stadtplanerische Chance eröffnet, die Potenziale der bedeutenderen Landrat-Christians-Straße zu nutzen (neue geschäftliche Nutzungen in historischen Arkadengebäuden; Straßenraumgestaltung zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Verbesserung der Stellplatzsituation.)

Gleichzeitig sollen mit den erforderlichen Verknüpfungsmaßnahmen sowie mit den in der verbindlichen Bauleitplanung festgeschriebenen Obergrenzen für Verkaufsflächen bestimmter Warengruppen Stabilisierungs- und Schutzeffekte für das gewachsene Zentrum erreicht werden.

Insofern wird in der Abwägung die Entwicklung eines neuen Teilzentrums gleichgewichtet mit dem Schutz des gewachsenen alten Zentrums; die Entwicklungs- und Stabilisierungsbemühungen richten sich auf ein neues, erweitertes Stadtteilzentrum als gemeinsamen Versorgungsstandort mit zwei Polen. Für das gewachsene Stadtteilzentrum liegt die Chance und Perspektive innerhalb der zentreninternen Arbeitsteilung, vor allem in der Spezialisierung auf kleinteilige Fachangebote, wohnnahe Dienstleistungen, Gastronomie oder auch Wohnen. Diesbezügliche Entwicklungsmöglichkeiten werden derzeit im Rahmen der Diskussion von stadträumlich tragfähigen und nachhaltigen Entwicklungsperspektiven für den zentralen Bereich Blumenthals seitens des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa sowie des Senators für Wirtschaft und Häfen erarbeitet.

Im kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Bremen, das im Entwurf vorliegt (August 2009), sind die bestehenden Einzelhandelseinrichtungen mit in die Abgrenzung des Stadtteilzentrums Blumenthal einbezogen worden. Die westlich an den Bestand anschließende Brachfläche wird als „Entwicklungsfläche“ ebenfalls dem Zentrum Blumenthals zugerechnet. Diese Fläche soll die bisherige Abgrenzung des Stadtteilzentrums entsprechend den örtlichen Gegebenheiten funktionell und städtebaulich abrunden.

C Planinhalt

Bauflächen/Zentrenverträglichkeit

Die bisherige Darstellung des Flächennutzungsplanes Bremen für die Fläche an der Weserstrandstraße wird von gewerblicher in gemischte Baufläche geändert. Für allgemeine gewerbliche Nutzungen gibt es hier keinen Bedarf mehr, die Fläche wird als Betriebserweiterungsgelände der Bremer Wollkämmerei schon länger nicht mehr benötigt. Hier befinden sich Einzelhandelseinrichtungen, die sich zur Weserstrandstraße und zum Stadtteilzentrum Blumenthal hin orientieren. Der Fläche kommt aufgrund ihrer Lage zwischen Marktplatz und der wesen-seitigen Fläche „Müllerloch“ eine Scharnierfunktion für die Verbindung des alten und des neuen Pols des Stadtteilzentrums zu. Dementsprechend ist dieser Bereich auch gut für kleinteilige Nutzungen aus dem Bereich Handel und Dienstleistungen geeignet, wie sie mit der gewählten Darstellung ermöglicht werden.

Die wesen-seitige Fläche des Änderungsbereiches wird als „Sonderbaufläche Verbrauchermarkt“ dargestellt, da sie vor allem für großflächigen Einzelhandel mit hohem Stellplatzbedarf infrage kommt.

Die Untersuchung zur Einzelhandelsstruktur in Blumenthal („Verträglichkeitsgutachten Verbrauchermarkt Blumenthal zur raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit“ [GWH Dr. Lademann und Partner, Hamburg/Bremen, Januar 2000] sowie Lademann 2005) hat die unzureichende Angebotsausstattung des Stadtteilzentrums Blumenthal erhoben; die darin festgestellte Einzelhandelszentralität¹⁾ für alle Warensortimente von ca. 77 % macht deutlich, dass der Stadtteil seine Funktion als Nebenzentrum nur noch sehr bedingt erfüllen kann. In der differenzierten Betrachtung der einzelnen Sortimente wird festgehalten, dass im sogenannten periodischen Bedarf, das sind im Wesentlichen Lebensmittel, eine Zentralität von 107 % vorliegt, d. h., eine ausreichende Versorgung vorhanden ist. Dies ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die Neuansiedlung des Verbrauchermarktes am ehemaligen „Müllerloch“ andere Geschäftsaufgaben im alten Zentrum mehr als kompensiert hat und vor allem das Bau- und Gartencenter Kaufkraft auch von außerhalb Blumenthals anzieht.

Beim sogenannten zentrenrelevanten Bedarf dagegen (wie Uhren/Schmuck, Elektro/Computer, Spielwaren, Bücher/Schreibwaren, Foto und Film, Bekleidung/Schuhe, Parfümerie u. ä.), der typischerweise im Zentrum gedeckt werden sollte, ist der Zentralitätswert Blumenthals mit ca. 39 % wesentlich schlechter. In diesem Segment, das entscheidend für die Attraktivität eines Versorgungszentrums ist, wird demnach über 60 % der in Blumenthal vorhandenen Kaufkraft woanders ausgegeben. Dieser Wert liegt weit unterhalb dem für Mittelzentren Üblichen. Insbesondere die Branchensegmente Bekleidung/Schuhe, Lederwaren, Geschenke, Parfümerie sowie Sportartikel weisen deutlich unterdurchschnittliche Werte auf.

Um diese Defizite auszugleichen, und damit das städtebauliche Ziel einer möglichst wohnnahen und flächendeckenden Versorgung mit Gütern des periodischen Bedarfs zu realisieren, empfiehlt der Gutachter, neue zentrenrelevante Angebote im Änderungsgebiet anzusiedeln. Solche Angebote fänden heute im historischen Verdichtungszentrum Blumenthals keine wirtschaftlich tragfähigen Rahmenbedingungen mehr. Umgekehrt könne im Änderungsgebiet die Ladendichte und die Einkaufsattraktivität mit Angeboten erhöht werden, die dem heutigen Einkaufsverhalten entsprechen („Kofferraumeinkauf“).

Auf Grundlage des Gutachtens Lademann vom Januar 2000 werden auf der Bestandsfläche Einzelhandelsbetriebe beschränkt auf Verbrauchermärkte und Dcounter (überwiegender Verkauf von Nahrungs- und Genussmitteln), Shop-in-Shop-Fachmärkte (Verkauf von sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten) sowie Baumärkte und Gartencenter bis zu einer Verkaufsfläche von zusammen 13 500 m² als verträglich angesehen.

Für die Entwicklungsfläche sieht der Gutachter Lademann (2005) insgesamt noch einen Ansiedlungsspielraum von ca. 1300 m² Verkaufsfläche für Neuansiedlungen zentrenrelevanter Sortimente vor (herausgerechnet sind dabei die Neuansiedlungen an der Weserstrandstraße 2008 von insgesamt ca. 1750 m² Verkaufsfläche). Wenn diese Obergrenze ungefähr eingehalten werde, sei davon auszugehen, dass keine Verdrängung von schon bestehenden Einrichtungen hervorgerufen wird. Hierbei solle der Schwerpunkt auf die Sortimente Bekleidung/Schuhe, Lederwaren, Geschenk- sowie Sportartikel gelegt werden.

Mit der Ermöglichung der Einzelhandelsangebote im Plangebiet, die zum überwiegenden Teil in den vom Gutachter festgestellten Defizitbereichen liegen, wird das Zentrengefüge nicht wesentlich über die schon bestehenden Beeinträchtigungen hinaus geschwächt, sondern neu ausgerichtet. Es handelt sich bei der Sonderbaufläche „Verbrauchermarkt“ um einen integrierten Standort, der sich zu einem zweiten Pol des Stadtteilzentrums Blumenthal entwickelt hat. Die Einbeziehung der Entwicklungsfläche in diesen Standort, auf dem auch limitiert zentrenrelevante Warensortimente angeboten werden, rundet diese räumliche Erweiterung und Verlagerung des Zentrums Blumenthal ab.

¹⁾ Die Stärke und Attraktivität eines Versorgungszentrums wird in wirtschaftsstrukturellen Untersuchungen gemeinhin als „Einzelhandelszentralität“ gemessen. Damit wird das Verhältnis des am Ort getätigten Umsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage bezeichnet. Je größer dieser Wert, desto stärker ist die von diesem Versorgungsbereich ausgehende Einkaufsattraktivität. Liegt der Wert über 100, sind Nachfragezuflüsse aus dem Einzugsgebiet anderer Versorgungsbereiche vorhanden. Liegt er unter 100, ist die Versorgungsqualität unzureichend und es besteht eine ungenügende Kaufkraftbindung.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind bei der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel auch die Ziele der Raumordnung zu beachten, die im Falle der Raumbedeutbarkeit der Planung Beschränkungen mit sich bringen können. Dem interkommunalen Abstimmungsgebot ist im Rahmen des Abstimmungsverfahrens zu dieser Flächennutzungsplanänderung entsprochen worden. Die Ausstrahlungswirkung der vorhandenen und geplanten Einrichtungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden Berne und Schwanewede werden als gering eingestuft; die Gemeinden hatten im Rahmen der Trägerbeteiligung zum Bebauungsplan 1263 im Jahre 2001 dem Verbrauchermarkt, Baumarkt und Discounter ihre Zustimmung gegeben. Die angebotenen Nahrungs- und Genussmittel sowie die sonstigen zentrenrelevanten Angebote für den kurzfristigen Bedarf werden überwiegend aus dem Bereich des (großflächigen) Stadtteils heraus nachgefragt. Mit der detaillierten Auflistung der zulässigen Warensortimente im parallelen Bebauungsplan 1263 wird sichergestellt, dass keine Umnutzungen oder Neuansiedlungen mit weitergehenden negativen regionalen Auswirkungen möglich sind.

Das vorgesehene Erweiterungsgebäude auf der Entwicklungsfläche grenzt die Einzelhandelsfläche zur Grünfläche „Bahrs Plate“ und zur Weser hin ab und schafft zugleich ein städtebauliches Verbindungselement zum Stadtteil. Damit unterliegt dieses Bauvorhaben besonderen städtebaulichen und gestalterischen Anforderungen. Im Zuge des Verfahrens sind daher verschiedene Architekturbüros gebeten worden, Vorschläge zur Architektur, Kubatur und Fassade sowie zur städtebaulichen Funktion des neuen Gebäudes zu machen. Die Ergebnisse fließen in den Festsetzungen des Bebauungsplanes 1263 ein.

Entlang der Weser und an der östlichen Grenze des Änderungsbereiches werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Grünflächen mit Wegeverbindungen vorgesehen, die die Einzelhandelsflächen mit dem gewachsenen Stadtteilzentrum Blumenthal verknüpfen. Diese Flächen werden aufgrund ihrer geringen Größe in diesem Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan nicht dargestellt.

D Umweltbericht

Da durch dieses Städtebauprojekt mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist, wurde gemäß Anlage 1 zum UVPG (Nr. 18.6 in Verbindung mit Nr. 18.8) eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 1263 durchgeführt, deren Ergebnisse hier dokumentiert werden.

Für die Umweltverträglichkeitsprüfung wurden folgende Unterlagen herangezogen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugänglich sind und die Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Umweltbericht nach § 2 a BauGB darstellen:

1. Zentrum Blumenthal – Städtebauliche und Verkehrliche Untersuchung, Künne und Partner, Juni 2001;
2. Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan 1263, einschließlich Eingriffsausgleichsregelung, Planungsgruppe Grün, Juni 2001;
3. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 1263 in Bremen-Blumenthal, Lärmkontor Hamburg, August 2008;
4. HWS-Rahmenentwurf für das Gewerbegebiet Vulkan-West, Inros Lackner AG, März 2008;
5. Sanierungsplan für eine Kontamination im „Müllerloch“ (Altablagerung A 531.001) auf dem Gelände der Bremer Wollkämmerei AG, Dr. Pirwitz Umweltberatung, 25. August 1999;
6. Historische Recherche im Bereich des Bebauungsplanes 1263 „Zum Müllerloch“ in Bremen-Blumenthal“, Ing.-Büro Underground, 19. Mai 2001;
7. Orientierende Untersuchung im Bereich des Bebauungsplanes 1263 „Zum Müllerloch“ in Bremen-Blumenthal, Ing.-Büro Underground, 7. August 2001;
8. Gutachten über sanierungsbegleitende Untersuchungen, Sanierung des ehemaligen Hafenbeckens (sogenanntes Müllerloch), GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, 22. März 2002;

9. Gutachten über sanierungsbegleitende Untersuchungen, Lohmüller-Gelände, Nördliches BWK-Gelände, GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, 21. Juni 2002;
10. BV Blumenthal Center, Ergebnisse der Schurferkundungen (Gutachterbericht), GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, 26. Juli 2002;
11. BV Blumenthal-Center in Bremen, Abschlussbericht Bodenmanagement, GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, 12. Mai 2003;
12. Sanierungskonzept für eine Bodenverunreinigung durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) auf dem Grundstück Zum Müllerloch 2 in Bremen-Blumenthal, Consens Umweltplanung, 5. April 2007;
13. Ausbau eines Dieseltanks und Sanierung des Bodens im Bereich der ehemaligen Eigentankstelle an der Weserstrandstraße/Zum Müllerloch; Ingenieurgeologisches Büro Underground, Januar 2008.

D 1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die 31. Änderung des Flächennutzungsplans Bremen stellt „Sonderbaufläche Verbrauchermarkt“ sowie „gemischte Baufläche“ dar.

Die für gewerbliche Zwecke nicht mehr benötigten Flächen des Änderungsbereichs sollen als Einzelhandelsflächen ausgewiesen werden.

Hier soll ein zentrumsnaher integrierter Einzelhandelsstandort entwickelt werden. Dieser soll städtebaulich und verkehrlich mit dem gewachsenen Versorgungsbereich des Nebenzentrums Blumenthal verknüpft werden. Dabei soll auch die öffentliche Zugänglichkeit des Weseruferes mit fußläufiger Verbindung zur angrenzenden Grünfläche wiederhergestellt werden.

Die berührten Umweltbereiche wurden mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet.

D 2 Ziele des Umweltschutzes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

D 2.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) sowie Auswirkungen auf Erholung, Stadt- und Landschaftsbild einschließlich Vermeidung und Ausgleich

Gemäß § 1 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Nach den Zielen des Naturschutzrechts sind in besiedelten Bereichen Teile von Natur und Landschaft in besonderem Maße zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bremischen Naturschutzgesetzes (BremNatSchG) sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Im landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan 1263 (Planungsgruppe Grün, Juni 2001), dem eine Biototypenkartierung zugrunde gelegt wurde, sind auf Grundlage der Methodik der „Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen“ (HAL) Beeinträchtigungen des Änderungsbereichs durch die Planung ermittelt worden. Danach ist davon auszugehen, dass mit der Ausweisung der neuen Bauflächen Eingriffe verbunden sind, die auszugleichen sind.

Der Änderungsbereich ist überwiegend bebaut, auf einer Restfläche von ca. 8000 m² Größe wachsen Sukzessionsgehölze der Ruderalflure auf.

In erster Linie werden Biototypen verschiedener Wertstufen durch den Bau von Gebäuden und Parkplätzen zerstört. Darüber hinaus müssen durch die Realisierung der Vorhaben insgesamt 14 Bäume, die nach der Bremischen Baumschutzverordnung geschützt sind, entfernt werden. Es handelt sich in erster Linie um Linde und Bergahorn, daneben um Weiden, Pappeln, Birke und Spitzahorn.

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist Vermeidung vorrangig vor ausgleichende Maßnahmen zu stellen. Durch die Ansiedlung der Handelseinrichtungen auf ehemals gewerblich genutzten Flächen innerhalb einer bestehenden Infrastruktur werden Beeinträchtigungen an anderer Stelle vermieden, da für diese Vorhaben keine bisherigen Freiflächen im Stadtbereich oder im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen. Weitere Vermeidungsmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

Die darüber hinaus erforderlichen Kompensationsmaßnahmen können zum überwiegenden Teil innerhalb des Änderungsbereiches durchgeführt werden. Weitere Maßnahmen werden auf einer externen Fläche von 3800 m² Größe durchgeführt. Alle Maßnahmen werden im Rahmen von Bebauungsplänen festgesetzt und damit abgesichert.

Flächen mit Funktionsausprägung von besonderer Bedeutung für Klima und Luft sind von den geplanten Veränderungen nicht betroffen. Aufgrund der geringen Flächengröße und der Lage des Änderungsgebietes an der Frischluftschneise Weser sind keine erheblichen bioklimatischen Auswirkungen zu erwarten.

D 2.2 Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme

Gemäß Baugesetzbuch soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Bei der Bewertung ist das Ziel des Bremischen Naturschutzgesetzes, unbebaute Bereiche zu erhalten, zu berücksichtigen. Verlust oder Verminderung der natürlichen Bodenfruchtbarkeit sind zu vermeiden.

Flächen mit Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung für Boden und Grundwasser sind von den geplanten Veränderungen nicht betroffen. Die mit der Ausweisung von Bauflächen und Stellplätzen verbundene Bodenversiegelung der Fläche ist bei Beibehaltung des Planungsziels unvermeidlich und wird durch die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgeglichen.

D 2.3 Auswirkungen durch Altlasten

Gemäß BauGB sind Boden und Altlasten so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Für Untersuchungen, Kennzeichnungen und Festsetzungen ist die Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), einschließlich ihrer Bewertungsmaßstäbe, zugrunde zu legen.

Im Änderungsgebiet fanden zwischen 1999 und 2003 umfangreiche Bodenuntersuchungen und -sanierungen sowie ein Bodenmanagement im Rahmen von Erschließungsarbeiten statt.

Im Ergebnis der durchgeführten Maßnahmen sind keine für die neue Nutzung relevanten Bodenverunreinigungen oder Grundwasserbelastungen mehr vorhanden.

D 2.4 Auswirkungen auf das Grundwasser

Durch die Neubebauung wird eine Fläche, die bislang z. T. brach lag, versiegelt und dadurch der Wasserhaushalt beeinträchtigt. Der Anforderung des Bremischen Naturschutzgesetzes, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch Vermeidung, Ausgleich und Ersatz zu gewährleisten, ist Rechnung zu tragen.

Die frühere gewerbliche Nutzung hatte sich in ihrem Nahbereich auf das Grundwasser durch Versiegelung und Verdichtung in der Beschleunigung des Abflusses von Oberflächenwasser sowie auf dessen quantitative und qualitative Regulationsfunktionen (Wasseraufnahmefähigkeit, Speicher- und Pufferleistung) negativ ausgewirkt. Diese gegebene Situation wird nicht wesentlich verschlechtert; durch die Änderungsplanung werden keine weiteren Funktionsverluste des Schutzgutes Grundwasser hervorgerufen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

D 2.5 Auswirkungen auf Oberflächengewässer/Hochwasserschutz

Das Änderungsgebiet liegt an einem Gewässer (Weser), an dem durch Hochwasser nicht nur geringfügige Schäden entstehen können. Die bestehende

Spundwand und deren beabsichtigte Erhöhung wird den erforderlichen vorbeugenden Hochwasserschutz auch in Zukunft gewährleisten.

Da das Änderungsgebiet schon seit Langem abgespundet ist, geht durch die Neuplanung kein Hochwasserrückhalteraum verloren. Der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser wird nicht nachteilig verändert.

Sonstige Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

D 2.6 Auswirkungen auf Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude und von den Stellplatzflächen wird über einen vorhandenen zentralen Ausmänder in die Weser eingeleitet. Bei Einleitungen in die Weser kann aufgrund der geringeren Empfindlichkeit dieses Gewässers von der zwingenden Vorgabe einer Niederschlagswasserbehandlung vor der Einleitstelle dann abgesehen werden, wenn keine stark verschmutzten Abflüsse zu erwarten sind. Davon ist in diesem Fall auszugehen.

D 2.7 Auswirkungen auf den Menschen durch gewerblich erzeugten Lärm

Gemäß § 1 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Nach dem Auftrag des Bundesimmissionschutzgesetzes (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm auf Wohngebiete und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind in Bezug auf den gewerblich erzeugten Lärm insbesondere zu beachten die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Juli 2002) sowie die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ – TA Lärm vom 26. August 1998 (GMBI [1998] Nr. 26, S. 503 bis 515).

Die genannten Rechtsgrundlagen bilden die Basis einer schalltechnischen Untersuchung, die für den Bebauungsplan 1263 angefertigt worden ist (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 1263 in Bremen-Blumenthal; Lärmkontor GmbH, Hamburg, 25. August 2008). Ergänzend ist hierbei die „Empfehlung zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen . . .“ des Bayrischen Landesamtes für Umwelt („Parkplatzlärmstudie“ 2007) berücksichtigt worden.

Betroffen von den Geräuscheinwirkungen sind schutzwürdige Wohnnutzungen, die nördlich bzw. nordwestlich an das Plangebiet angrenzen. Im Ergebnis wird vom Gutachter festgestellt, dass die Beurteilungspegel der Gesambelastung den jeweils maßgeblichen Immissionsrichtwert der TA Lärm an den Immissionsmesspunkten für den Tageszeitraum unterschreiten oder gerade einhalten. Im Nachtzeitraum wird der jeweils heranzuziehende Immissionsrichtwert bereits aufgrund der Vorbelastung durch bereits vorhandene Gewerbelärmquellen außerhalb des Planbereichs überschritten. Die derzeitige und zukünftige Zusatzbelastung nachts unterschreitet die maßgeblichen Richtwerte um mindestens 6 dB(A) und ist deshalb im Sinne der TA Lärm als nicht relevant einzustufen. Die Vorgaben der TA Lärm im Hinblick auf die Spitzenpegel werden ebenfalls eingehalten.

Gemäß den Regelungen der TA Lärm sollen Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m vom Betriebsgrundstück mit berücksichtigt werden, sofern sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen, keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt und die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Die Verkehrszählung hat für die Weserstrandstraße ein tägliches Verkehrsaufkommen von etwa 9500 Kfz pro Tag bei einem Lkw-Anteil von etwa 5,9 % ergeben. Die angenommene Anzahl von etwa 3000 zusätzlichen Pkw-Fahrten sowie von ca. 70 Lkw-Fahrten pro Tag erhöht den rechnerischen Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche nicht um 3 dB(A). Zudem kann von einer Vermischung mit dem übrigen Verkehr ab Ausfahrt vom Parkplatz aus-

gegangen werden. Die oben genannten Bedingungen für die Relevanz der zusätzlichen Verkehrsgeräusche im Sinne der 16. BImSchV werden also nicht sämtlich erfüllt. Demnach sind auch keine schalltechnischen Konflikte aufgrund der Zunahme der Verkehrsmengen auf den angrenzenden Erschließungsstraßen zu erwarten.

Beeinträchtigungen angrenzender schützenswerter Nutzungen durch andere Lärmquellen oder -arten, die durch den Bebauungsplan zulässig werden könnten, sind nicht zu erwarten.

D 2.8 Auswirkungen auf den Menschen durch Gerüche und Luftschadstoffe

Gemäß BauGB sind die Vermeidung von Emissionen sowie die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Zugrunde zu legen ist das BImSchG mit den entsprechenden Durchführungsverordnungen sowie gegebenenfalls die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) in der Fassung vom 29. Februar 2008 mit Ergänzung vom 10. September 2008.

Von der geplanten Nutzung durch Einzelhandelseinrichtungen gehen keine Belastungen durch die Emission von Gerüchen aus; das Änderungsgebiet und die angrenzenden Wohnnutzungen sind jedoch durch Geruchsquellen außerhalb des Änderungsbereichs vorbelastet. Die Gerüche sind insbesondere zurückzuführen auf das angrenzende Heizkraftwerk Blumenthal sowie die Wollwäsche der BWK. Diese Vorbelastung ist für die geplante Einzelhandelsnutzung nicht relevant.

Mögliche Belastungen durch Luftschadstoffe werden in Genehmigungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) geprüft, diese Prüfung ist für das benachbarte Heizkraftwerk Blumenthal außerhalb des Änderungsgebietes erfolgt. Diese Anlage ist mit Datum 25. August 2004 (ergänzt durch Ergänzungsbescheid vom 28. Dezember 2005) für die Verbrennung von Sekundärrohstoffen („gemischte Siedlungsabfälle und andere schadstoffarme Fraktionen aus Industrie und Gewerbe“) nach BImSchG genehmigt worden. Im Rahmen dieser Genehmigung ist ebenfalls der Stand der Technik einzuhalten; z. B. durch eine Verbesserung der Rauchgasreinigung. Die im Genehmigungsverfahren durchgeführte Umweltverträglichkeitsprüfung hat dabei u. a. ergeben, dass durch den Betrieb dieser Anlage nur geringe Emissionsfrachten von Luftschadstoffen ausgebracht werden, die sich gegenüber dem früheren Zustand teilweise erheblich verringern. Die Zusatzbelastung mit Luftschadstoffen liegt unter den Irrelevanzgrenzen der TA Luft. Zusammenfassend wird festgestellt, dass für die Anlage keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß UVP-Gesetz und 9. BImSchV, sowie im Hinblick auf die möglichen Wechselwirkungen von Beeinträchtigungen keine Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft zu erwarten sind.

Daher ergibt sich insgesamt zum Thema Luftschadstoffe im Rahmen der Umweltprüfung kein weiterer Handlungsbedarf. Weitere Hinweise auf Luftschadstoffemissionen sind nicht bekannt.

D 2.9 Auswirkungen auf Kulturgüter; hier: Archäologie

Im Änderungsbereich sind möglicherweise archäologische Bodenfundstellen vorhanden. Damit sie nicht im Zuge von Erdarbeiten unbemerkt zerstört werden, soll dem Landesarchäologen Gelegenheit eingeräumt werden, sämtliche Erdarbeiten in dem Gebiet zu beobachten und tatsächlich auftauchende Befunde zu untersuchen und zu dokumentieren. Dies wird durch einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan 1263 sichergestellt.

Auswirkungen auf andere Kulturgüter sind nicht bekannt.

D 2.10 Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

Die sonstigen, u. a. in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1 a Abs. 3 und 4 BauGB genannten, Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen. Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b und § 1 a Abs. 4 BauGB) sind nicht zu erwarten.

D 2.11 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die Darstellungen unter Punkt D 2.1 bis 2.9 hinaus nicht bekannt.

D 3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Die Planung nicht durchzuführen („Nullvariante“) hieße, eine Brachfläche bestehen zu lassen, auf der sich eine für Natur und Landschaft wenig wertvolle Sukzessionsvegetation entwickeln würde, wie sie jetzt in Ansätzen schon vorhanden ist. Eine Entwicklung dieser Ruderalfläche zu einer öffentlichen Grünfläche ist planerisch nicht sinnvoll. Da diese Fläche an die funktionierende und ausreichend große öffentliche Grünfläche Bahrsplate angrenzt, wäre keine relevante Verbesserung der Naherholungssituation zu erwarten.

Andere Nutzungsarten des Plangebietes – wie z. B. Wohnen –, die einen geringeren Versiegelungsgrad mit sich bringen würden, scheiden aufgrund der gewerblichen Vorprägung des Gebietes aus. Die Alternative, hier zumindest auf einer Teilfläche Wohnungsbau zu entwickeln, ist im Laufe des Verfahrens ausgiebig geprüft worden, letztlich aber verworfen worden, da das Gebiet durch Immissionen (im Wesentlichen Gerüche und Lärm) zu stark vorbelastet ist.

Durch die Ansiedlung der Handelseinrichtungen auf ehemals gewerblich genutzten Flächen werden Beeinträchtigungen an anderer Stelle vermieden, da für diese Vorhaben keine bisherigen Freiflächen im Stadtbereich oder im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen.

D 4 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Bewertung des Schutzgutes Natur und Landschaft ist eine Biotopkartierung sowie eine Eingriffsausgleichsbilanzierung von einem externen Landschaftspfleger vorgenommen worden.

Zur Bewertung der Auswirkungen durch Altlasten sind zwischen 1999 und 2008 verschiedene orientierende und technische Altlastenuntersuchungen und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt und dokumentiert worden.

Zur Bewertung der Auswirkungen auf den Menschen durch Verkehrslärm ist eine schalltechnische Untersuchung von einem externen Gutachter, sowie eine städtebaulich-verkehrliche Untersuchung von einem weiteren externen Gutachter erarbeitet worden.

Zur Bewertung der Auswirkungen auf Oberflächengewässer ist ein Rahmenentwurf zum Hochwasserschutz von einem externen Gutachter erstellt worden.

Besondere methodische Schwierigkeiten traten nicht auf. Grundlage der Umweltprüfung waren neben den aufgeführten Begutachtungen die Erkenntnisse aus der ersten Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 im Jahre 2001.

D 5 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4 c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden erhebliche nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen zur Kenntnis gelangen.

D 6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Der integrierte Einzelhandelsstandort zwischen Weser und Weserstrandstraße soll mit dieser Änderung des Flächennutzungsplans abgesichert und entwickelt werden. Mit der Darstellung der Bauflächen für die schon bestehenden und noch geplanten Handelseinrichtungen sind nach Naturschutz- und Baurecht Eingriffe verbunden, die ausgeglichen werden müssen. Zum Ausgleich werden im Wesentlichen Neupflanzungen von großkronigen Laub-

bäumen überwiegend innerhalb des Änderungsbereichs festgesetzt. Eine externe Fläche von 3800 m² Größe im Randbereich des Gewerbegebietes Vulkan ist für weitere Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen und vertraglich abgesichert worden.

Durch die Öffnung des Weserufers und die Schaffung neuer Wegeverbindungen für die Öffentlichkeit wird die besondere Landschaftserlebnisfunktion verbessert.

Dem Vermeidungsgebot des Naturschutz- und Baurechtes wird bei Beibehaltung der Planungsziele weitmöglich Rechnung getragen. Durch die Inanspruchnahme dieses früheren Gewerbebestandes werden Beeinträchtigungen anderer wertvoller Flächen im Stadtgebiet oder im Außenbereich vermieden.

Frühere Bodenverunreinigungen sind saniert und beseitigt worden. Es werden keine weiteren Funktionsverluste des Schutzgutes Grundwasser hervorgerufen; ein Ausgleich ist nicht erforderlich. Durch die Neuplanung geht kein Hochwasserrückhalteraum verloren.

Durch die schon bestehende und noch geplante Nutzung ist keine Überschreitung der gesetzlichen Richtwerte für Lärm in den angrenzenden Bereichen mit Wohnnutzungen zu erwarten. Schalltechnische Konflikte aufgrund der Zunahme der Verkehrsmengen auf den angrenzenden Erschließungsstraßen werden ebenfalls nicht erwartet. Die prognostizierten Zunahmen des durch die geplante Nutzung hervorgerufenen Fahrzeugverkehrs lassen angesichts der schon bestehenden Verkehre auf der Weserstrandstraße/Landrat-Christians-Straße ebenfalls keine relevanten Mehrbelastungen des Umfeldes durch Luftschadstoffe erwarten.

E Genderprüfung

Durch die Änderung sind keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen auf Frauen und Männer zu erwarten. Die Einzelhandelsangebote richten sich gleichermaßen an Frauen und Männer. Durch die mit dieser Planung vorgenommene Optimierung der Anbindung des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer wird die Attraktivität des Einzelhandelsangebotes auch für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer erhöht. Weitergehende genderspezifische Belange werden gegebenenfalls in der Umsetzungsplanung berücksichtigt.

F Finanzielle Auswirkungen

Keine.

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

31. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001

– Blumenthal (Blumenthal-Center)

(Bearbeitungsstand 20. April 2009)

a) Berücksichtigung der Umweltbelange

Die für gewerbliche Zwecke nicht mehr benötigten Flächen des Änderungsbereichs sollen als Einzelhandelsflächen ausgewiesen werden.

Hier soll ein zentrumsnaher integrierter Einzelhandelsstandort entwickelt werden.

Da durch dieses Städtebauprojekt mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist, wurde gemäß Anlage 1 zum UVPG (Nr. 18.6 in Verbindung mit Nr. 18.8) eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt.

Für den Umweltbericht wurden die folgenden Unterlagen herangezogen:

1. Zentrum Blumenthal – Städtebauliche und Verkehrliche Untersuchung, Künne und Partner, Juni 2001;

2. Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan 1263, einschließlich Eingriffsausgleichsregelung, Planungsgruppe Grün, Juni 2001;
3. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 1263 in Bremen-Blumenthal; Lärmkontor Hamburg, August 2008;
4. HWS-Rahmenentwurf für das Gewerbegebiet Vulkan-West; Inros Lackner AG, März 2008;
5. Sanierungsplan für eine Kontamination im „Müllerloch“ (Altablagerung A 531.001) auf dem Gelände der Bremer Wollkämmerei AG, Dr. Pirwitz Umweltberatung, 25. August 1999;
6. Historische Recherche im Bereich des Bebauungsplanes 1263 „Zum Müllerloch“ in Bremen-Blumenthal“, Ing.-Büro Underground, 19. Mai 2001;
7. Orientierende Untersuchung im Bereich des Bebauungsplanes 1263 „Zum Müllerloch“ in Bremen-Blumenthal, Ing.-Büro Underground, 7. August 2001;
8. Gutachten über sanierungsbegleitende Untersuchungen, Sanierung des ehemaligen Hafenbeckens (sogenanntes Müllerloch), GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, 22. März 2002;
9. Gutachten über sanierungsbegleitende Untersuchungen, Lohmüller-Gelände, Nördliches BWK-Gelände, GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, 21. Juni 2002;
10. BV Blumenthal Center, Ergebnisse der Schurferkundungen (Gutachterbericht), GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, 26. Juli 2002;
11. BV Blumenthal-Center in Bremen, Abschlussbericht Bodenmanagement, GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, 12. Mai 2003;
12. Sanierungskonzept für eine Bodenverunreinigung durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) auf dem Grundstück Zum Müllerloch 2 in Bremen-Blumenthal, Consens Umweltplanung, 5. April 2007.

Im Umweltbericht wurden in folgenden Bereichen mögliche Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet:

- Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) sowie Auswirkungen auf Erholung, Stadt- und Landschaftsbild einschließlich Vermeidung und Ausgleich,
- Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme,
- Auswirkungen durch Altlasten,
- Auswirkungen auf das Grundwasser,
- Auswirkungen auf Oberflächengewässer/Hochwasserschutz,
- Auswirkungen auf Niederschlagswasser,
- Auswirkungen auf den Menschen durch gewerblich erzeugten Lärm,
- Auswirkungen auf den Menschen durch Gerüche und Luftschadstoffe,
- Auswirkungen auf Kulturgüter; hier: Archäologie.

Die Gesamtbetrachtung der Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbereiche führt zu dem Ergebnis, dass die mit der 31. Änderung des Flächennutzungsplans Bremen ermöglichte Nutzung (Einzelhandel) keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt und des Menschen mit sich bringt.

Durch die schon bestehende und noch geplante Nutzung ist keine Überschreitung der gesetzlichen Richtwerte für Lärm in den angrenzenden Bereichen mit Wohnnutzungen zu erwarten. Schalltechnische Konflikte aufgrund der Zunahme der Verkehrsmengen auf den angrenzenden Erschließungsstraßen werden ebenfalls nicht erwartet. Die prognostizierten Zunahmen des durch die geplante Nutzung hervorgerufenen Fahrzeugverkehrs lassen angesichts der schon bestehenden Verkehre auf der Weserstrandstraße/Landrat-Christians-Straße ebenfalls keine relevanten Mehrbelastungen des Umfeldes durch Luftschadstoffe erwarten.

Dem Vermeidungsgebot des Naturschutz- und Baurechtes wird bei Beibehaltung der Planungsziele weitmöglich Rechnung getragen.

Frühere Bodenverunreinigungen sind saniert und beseitigt worden. Es werden keine weiteren Funktionsverluste des Schutzgutes Grundwasser hervorgerufen; ein Ausgleich ist nicht erforderlich. Durch die Neuplanung geht kein Hochwasserrückhalteraum verloren.

b) Alternativenbetrachtung

Andere Nutzungsarten des Plangebietes – wie z. B. Wohnen –, die einen geringeren Versiegelungsgrad mit sich bringen würden, scheiden aufgrund der gewerblichen Vorprägung des Gebietes aus. Die Alternative, hier zumindest auf einer Teilfläche Wohnungsbau zu entwickeln, ist im Laufe des Verfahrens ausgiebig geprüft worden, letztlich aber verworfen worden, da das Gebiet durch Immissionen (im Wesentlichen Gerüche und Lärm) zu stark vorbelastet ist.

Durch die Ansiedlung der Handelseinrichtungen auf ehemals gewerblich genutzten Flächen werden Beeinträchtigungen an anderer Stelle vermieden, da für diese Vorhaben keine bisherigen Freiflächen im Stadtbereich oder im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen.

Die Planung nicht durchzuführen („Nullvariante“) hieße, eine Brachfläche bestehen zu lassen, auf der sich eine für Natur und Landschaft wenig wertvolle Sukzessionsvegetation entwickeln würde.

c) Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

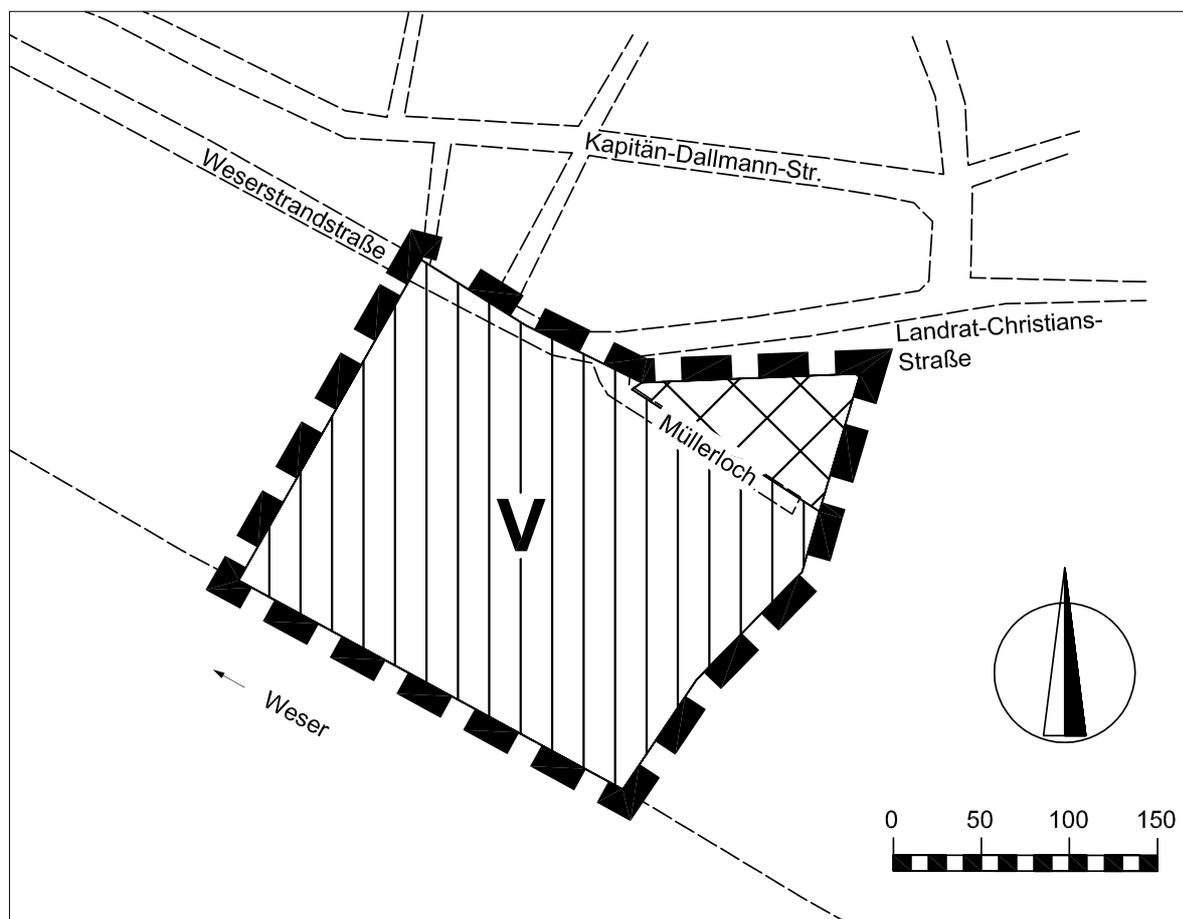
Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass sie mit den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmen, oder sie haben durch Fristablauf zu erkennen gegeben, dass die von ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bebauungsplan nicht berührt werden. Soweit Stellungnahmen abgegeben wurden, konnten diese im Planentwurf berücksichtigt werden. Der Beirat Blumenthal hat den Planungen in seiner Sitzung am 9. Februar 2009 zugestimmt.

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

31. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES BREMEN

IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 31. MAI 2001
BLUMENTHAL (BLUMENTHAL-CENTER)

Dieser Plan enthält in übersichtlicher Form den Geltungsbereich und die wichtigsten Darstellungen. Er ist nicht identisch mit dem zu beschließenden Urkundsplan, der für die Dauer der Plenarsitzung bei der Verwaltung der Bremischen Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  Grenze des Änderungsbereiches
-  Sonderbaufläche
Zweckbestimmung: V Verbrauchermarkt
-  Gemischte Baufläche