

Mitteilung des Senats vom 13. Oktober 2009

Bebauungsplan 1263 für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal zwischen

- **Weserstrandstraße**
- **Bremer Wollkämmerei**
- **Weser**
- **Grünfläche „Bahrs Plate“**

(Bearbeitungsstand: 27. August 2009)

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 1263 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 Bebauungsplan 1263 zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Bebauungsplan 1263 für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal zwischen

- **Weserstrandstraße**
- **Bremer Wollkämmerei**
- **Weser**
- **Grünfläche „Bahrs Plate“**

(Bearbeitungsstand: 27. August 2009)

1. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 22. April 1999 einen Planaufstellungsbeschluss für das Gebiet mit den Zielen Einzelhandel und Wohnungsbau gefasst. Dieser wurde am 2. August 1999 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 Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

1.3 Erste Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die erste Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde am 5. Juli 2001 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in die weiteren Planungen einbezogen.

1.4 Erste öffentliche Auslegung

Die Deputation für Bau hat am 16. Oktober 2001 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes 1263 beschlossen. Der Plan hat daraufhin in der Zeit vom 6. November bis 6. Dezember 2001 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.

Anlässlich der ersten öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

1.5 Planänderungen nach der ersten öffentlichen Auslegung/vorgezogene Planreife (§ 33 Abs. 1 BauGB)/Änderung des Geltungsbereiches

Das Bebauungsplanverfahren 1263 ist 2002 nach der öffentlichen Auslegung ausgesetzt worden. Im Zuge des Verfahrens hatte sich herausgestellt, dass dem vorgesehenen Wohnungsbau auf der westlichen Brachfläche zu große Immissionsschutzbedenken entgegenstehen, und sich vorläufig kein Interessent für eine andere angemessene Nutzung findet. Zwischenzeitlich sind auf Grundlage der vorgezogenen Planreife des Bebauungsplanes 1263 nach § 33 Abs. 1 BauGB für den östlichen Planbereich drei Märkte errichtet worden (Verbrauchermarkt, Discounter, Baumarkt mit Gartencenter; Eröffnung Mitte 2003).

Nunmehr beabsichtigt ein Investor diese Freifläche mit weiteren Einzelhandelseinrichtungen zu bebauen; das Verfahren kann daher jetzt fortgeführt werden, um die Entwicklung auf dieser Einzelhandelsfläche abzuschließen.

Der Geltungsbereich des B-Planes ist nach der ersten öffentlichen Auslegung verkleinert worden, da Flächen ausgeklammert werden konnten, für die kein Planungsbedarf mehr bestand:

- auf dem Grundstück Weserstrandstraße 9 (ehemals „Lohmüller“) sind nach geltendem Planungsrecht des Bebauungsplanes 959 verschiedene Einzelhandelseinrichtungen genehmigt und 2008 errichtet worden (Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkt, Apotheke, Bettenhaus),
- die Weserstrandstraße selbst ist zum überwiegenden Teil ausgeklammert worden, da die Gesamtbreite der Verkehrsfläche nicht verändert werden muss, und die neue Abzweigung zur Marktfläche „Müllerloch“ bereits hergestellt ist.

1.6 Zweite Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Aufgrund der unter Ziffer 1.5 beschriebenen Planänderungen waren die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen.

1.6.1 Ergebnis der zweiten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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.

1.6.2 Stellungnahme des zuständigen Beirates

Der Beirat Blumenthal hat den Planungen in seiner Sitzung am 9. Februar 2009 zugestimmt.

1.7 Zweite öffentliche Auslegung

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 14. Mai 2009 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes 1263 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.

1.7.1 Ergebnis der zweiten öffentlichen Auslegung

Anlässlich der zweiten öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

1.8 Umweltbericht

Die Belange des Umweltschutzes werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Auf Punkt D der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

1.9 Änderungen des Planes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung sind einige Änderungen im Bebauungsplan 1263 vorgenommen worden, die redaktionellen Charakter haben:

Die Festsetzungen zur Art der Nutzung in den Sondergebieten Einzelhandel wurden in Anpassung an die neueste Rechtsprechung überarbeitet und ein drittes Teilgebiet gebildet.

Nach der öffentlichen Auslegung konnte ein architektonischer und städtebaulicher Ideenwettbewerb zur Architektur und städtebaulichen Einbindung des neu geplanten Marktgebäudes abgeschlossen werden, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplanfestsetzungen Berücksichtigung finden. Diese Änderungen betreffen die Ausweitung des architektonischen Gestaltungsspielraums (Zulässigkeit von Dachüberständen, geringfügige Verschiebung einer Baugrenze, Zahl der Vollgeschosse).

Darüber hinaus ist noch eine ergänzende Festsetzung zur Stellplatzbepflanzung eingefügt worden.

Die Begründung wurde entsprechend diesen Änderungen und Ergänzungen des Planentwurfs angepasst.

Des Weiteren wurde die Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt D 2.3 im Hinblick auf die zwischenzeitlich erfolgte Altlastensanierung redaktionell aktualisiert.

Durch die Änderungen und Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Auf das Einholen von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Änderungen und Ergänzungen nicht betroffen ist. Eine erneute öffentliche Auslegung wird daher nicht erforderlich. Von den berührten Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Bedenken erhoben worden.

1.10 Zusammenfassende Erklärung

Diesem Bericht ist eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 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, den Bebauungsplan 1263 für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal zwischen Weserstrandstraße, Bremer Wollkämmerei, Weser und Grünfläche „Bahrs Plate“ (Bearbeitungsstand: 27. August 2009) einschließlich Begründung zu beschließen.

Dr. Reinhard Loske
(Vorsitzender)

Dieter Focke
(Sprecher)

Begründung zum Bebauungsplan 1263 für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal zwischen

- **Weserstrandstraße**
- **Bremer Wollkämmerei**
- **Weser**
- **Grünfläche „Bahrs Plate“**

A Plangebiet

A 1 Lage, Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Blumenthal (Nr. 531) und hat eine Größe von ca. 5,3 ha. Es grenzt an das traditionelle Zentrum Blumenthal beiderseits der George-Albrecht-Straße und der Mühlenstraße, und reicht bis an das Weserufer heran. Westlich befindet sich die öffentliche Grünfläche Bahrs Plate und östlich das Betriebsgelände der Bremer Wollkämmerei.

Die nördliche Abgrenzung wird durch eine höher gelegene Fläche gebildet, auf der sich ein Discountmarkt, ein Getränkemarkt sowie verschiedene Dienstleistungsgeschäfte einschließlich zugehöriger Stellplatzanlage mit ca. 90 Parkplätzen befinden. Östlich dieser Fläche ist ein 7,5 bis 10 m breiter Geländestreifen freigehalten worden, der eine öffentliche Wegeverbindung zwischen Weser und Marktplatz Blumenthal aufnehmen soll, und der in den Bebauungsplan 1263 einbezogen wird.

Das Plangebiet wird durch die Hauptverkehrsachse Weserstrandstraße/Landrat-Christians-Straße erschlossen, die das Zentrum Blumenthal mit Vegesack und Rönnebeck verbindet, und auch den Ziel- und Quellverkehr aufnimmt. Das Plangebiet ist dadurch verkehrlich gut angebunden, ein ÖPNV-Anschluss mit zwei Buslinien befindet sich an der Weserstrandstraße direkt neben der Stellplatzanlage der Märkte.

Die Baufläche selbst, die 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 Discounter einschließlich der dazugehörigen Stellplatzanlage. Diese Handelseinrichtungen sind auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs 1263 und seiner Planungsziele im Jahre 2002 errichtet worden.

Eine westlich der Stellplatzanlage gelegene Fläche von ca. 8400 m² Größe ist Mitte der Neunzigerjahre von einem dort ansässigen Holz- und Baustoffhändler aufgegeben worden, und liegt seitdem brach. Die Fläche 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 Plangebiet 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.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden; die westerseitige Fläche des ehemaligen „Müllerlochs“ 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.

A 2 Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet existiert bislang kein Bebauungsplan; die planungsrechtliche Beurteilung richtet sich bisher nach § 34 bzw. § 35 BauGB.

Der Flächennutzungsplan Bremen 1983 stellt nördlich der Weserstrandstraße gemischte Baufläche, und für das frühere Gelände der Bremer Wollkämmerei, das auch das Plangebiet einschließt, gewerbliche Baufläche dar. Aufgrund der Größenordnung des geplanten Einzelhandels wird die Darstellung des Flächennutzungsplans für das Plangebiet in „Sonderbaufläche Verbrauchermarkt“ geändert. Diese Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt (31. Änderung).

Der Bebauungsplan 959, bekanntgemacht am 21. Dezember 1982, setzt für den angrenzenden Bereich an der Weserstrandstraße Kerngebiet mit zwei- bzw. viergeschossiger geschlossener Bebauung fest.

B Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit

Ziele der Planung

- Entwicklung eines integrierten Einzelhandelsstandortes als zweitem Pol des Nebenzentrums Blumenthal,
- städtebauliche und verkehrliche Verknüpfung mit dem gewachsenen Versorgungsbereich Blumenthals,
- Wiederherstellung der öffentlichen Zugänglichkeit des Weserufers mit fußläufiger Verbindung zur angrenzenden Grünfläche als Teil des Weseruferwanderweg.

Erforderlichkeit der Planung

Für die Realisierung der genannten Planungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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 „Müllerloch“ 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 große Verkaufsflächen mit umfangreichem Sortiment unter einem Dach, sowie eine direkte Zuordnung von Parkplätzen für den „Kofferraumeinkauf“.

Ergebnisse dieses Gutachtens sind diesem Bebauungsplanverfahren u. a. zugrunde gelegt worden; die empfohlene Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit Baumarkt und Gartencenter sowie eines ergänzenden Discounters ist 2003 auf der dafür vorgeschlagenen Fläche erfolgt. Diese Einrichtungen bringen heute als einzige in größerem Umfang Kunden nach Blumenthal; sie haben zu einer inzwischen gewachsenen Kaufkraftbindung geführt.

Damit Ausstrahlungseffekte auf das traditionelle Zentrum entstehen, sind Vernetzungsmaßnahmen mit den Pkw-orientierten neuen Markteinrichtungen erforderlich; es bestehen allerdings topografische Barrieren, und die Wegebeziehungen müssen verbessert und attraktiver gestaltet werden. Dementsprechende Maßnahmen zur fußgängerfreundlichen Verknüpfung sind im Zuge der Errichtung der schon bestehenden Handelseinrichtungen erfolgt (Neubau einer Treppenanlage von der Weserstrandstraße zu den Märkten, Straßenrandgestaltung Weserstrandstraße). Weitere diesbezügliche Maßnahmen sollen im Bebauungsplan festgeschrieben werden.

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 Hauptver-

bindung 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 und durch diesen Bebauungsplan abgesicherten Verknüpfungsmaßnahmen (siehe C 4 und C 5), sowie mit den festgeschriebenen Obergrenzen für Verkaufsflächen bestimmter Warengruppen (siehe C 1) 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, die mit diesem Bebauungsplan verfolgt werden, 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

C 1 Art der baulichen Nutzung/Zentrenverträglichkeit

Die Art der baulichen Nutzung des Plangebietes wird als „Sondergebiet Einzelhandel“ (SO^{EH}) festgesetzt und in drei Teilgebiete SO^{EH1}, SO^{EH2} und SO^{EH3} untergliedert.

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 Neuan siedlung 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

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.

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, wobei ein Teil dieses Angebotes schon vom Verbrauchermarkt im Plangebiet abgedeckt wird. Diese Werte dürften sich seit der Erhebung 2005 noch weiter verschlechtert haben, da u. a. das bis dato größte Schuhhaus im Zentrum Blumenthals 2006 geschlossen hat, und sich seitdem keine dementsprechende Nachfolgenutzung findet.

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 Plangebiet anzusiedeln. Solche Angebote fänden heute im historischen Verdichtungszentrum Blumenthals keine wirtschaftlich tragfähigen Rahmenbedingungen mehr. Umgekehrt könne im Plangebiet die Ladendichte und die Einkaufsattraktivität mit Angeboten erhöht werden, die dem heutigen Einkaufsverhalten entsprechen („Kofferraumeinkauf“).

Auf Grundlage des früheren Gutachtens Lademann (Januar 2000) sind im SO^{EH1} und im SO^{EH2} Einzelhandelsbetriebe nur beschränkt auf Verbrauchermärkte und Discounter, Baumärkte und Gartencenter sowie Shop-in-Shop-Fachmärkte bis zu einer Verkaufsfläche von zusammen 13 500 m² zulässig. Dabei gilt, dass die Flächen des Verbrauchermarktes und der Fachmärkte räumlich getrennt sind; sie werden daher als zwei gesonderte Teilbereiche des Sondergebietes Einzelhandel festgesetzt:

Im Sondergebiet SO^{EH1} konzentriert sich das Angebot auf Nahrungs- und Genussmittel sowie sonstige zentrenrelevante Angebote in den Shopzonen des bestehenden Verbrauchermarktes.

Das SO^{EH2} dient überwiegend der Unterbringung von Bau- und Gartenmärkten. Die festgesetzten Verkaufsflächen orientieren sich am Bestand; hier sind zentrenrelevante Sortimente nicht zulässig.

Dienstleistungs- und gastronomische Betriebe sind typische Ergänzungsnutzungen der beschriebenen Einrichtungen, sie sind hier daher zulässig.

Für die Entwicklungsfläche SO^{EH3} 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.

Die Festsetzung zu den zulässigen Warensortimenten und Verkaufsflächen im SO^{EH3} folgt im Wesentlichen diesen Empfehlungen des Gutachters. Es sind Neuansiedlungen in den Bereichen Schuhe/Lederwaren, Bekleidung und sonstige zentrenrelevante Sortimente im Umfang von insgesamt 1360 m² zulässig.

Darüber hinaus will ein bislang im Zentrum ansässiger Drogeriemarkt entweder seinen Standort in Blumenthal ganz aufgeben, oder auf die Entwicklungsfläche im Plangebiet umsiedeln. Diese Verlagerung im Umfang von 680 m² Verkaufsfläche wird daher hier ebenfalls planungsrechtlich ermöglicht.

Um die erforderliche Flexibilität des Bebauungsplanes im Falle von Änderungen in der Kundennachfrage und im Angebotssortiment zu gewährleisten, ohne gegen das Schutzgebot für den historischen Teil des Zen-

trums zu verstoßen, sind diesbezügliche Änderungen als Ausnahme zulässig, soweit die Verträglichkeit gegeben ist. Für die Prüfung ist das kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Bremen zugrunde zu legen.

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 Fläche für die Sondergebiete um einen integrierten Standort, der sich zu einem zweiten Pol des Stadtteilzentrums Blumenthal entwickelt hat. Die Einbeziehung der Entwicklungsfläche in diesen integrierten Standort, auf dem auch, wie oben beschrieben, limitierte zentrenrelevante Warensortimente angeboten werden, rundet diese räumliche Erweiterung und Verlagerung des Zentrums Blumenthal ab.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind bei der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel auch die Ziele der Raumordnung zu beachten, die im Falle der Raumbedeutsamkeit der Planung Beschränkungen mit sich bringen können. Dem interkommunalen Abstimmungsgebot nach § 2 Abs. 2 BauGB ist im Rahmen des Abstimmungsverfahrens dieses Bebauungsplanes 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 Verbrauchermarkt, Baumarkt und Discounter 2001 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 und Verkaufsflächen innerhalb der Sondergebiete wird sichergestellt, dass keine Umnutzungen oder Neuansiedlungen mit weitergehenden negativen regionalen Auswirkungen möglich sind.

Das vorgesehene Erweiterungsgebäude im SO^{EH3} 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.

Im Ergebnis ist u. a. herausgearbeitet worden, dass es sinnvoll ist, die Gebäudebereiche zum Stadtteil und zur Weser hin herauszuheben; dies wird durch die Festsetzung zur Höhenentwicklung ermöglicht (siehe C 2). Des Weiteren wird eine Öffnung des Gebäudes zur Weserstrandstraße und zur Weser vorgeschlagen um die Anbindung an den Stadtteil zu fördern und die Flächennutzung attraktiver zu gestalten. Dementsprechend werden für die Kopfbereiche des Gebäudes gastronomische und Dienstleistungseinrichtungen vorgeschlagen, die durch den Bebauungsplan zugelassen werden.

Im nordöstlichen Randbereich des Bebauungsplans wird eine kleine Teilfläche als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird eine Restfläche zwischen dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 959 und dieser Neuplanung abgedeckt. Die Ausweisung als MK entspricht der Ausweisung im Bebauungsplan 959.

C 2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Sondergebiete Einzelhandel SO^{EH1} und SO^{EH2} wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Dadurch wird eine angemessene Ausnutzung des Grundstücks ohne übermäßige Verdichtung durch Gebäude ermöglicht. Für den nördlichen Gebäudekomplex wird eine Gebäudehöhe festgesetzt, die zwei Vollgeschosse zulässt. Durch diese Höhenentwicklung wird eine räumliche Verknüpfung mit dem angrenzenden höhergelegenen Grundstück an der Weserstrandstraße, auf dem sich ebenfalls eine Han-

delseinrichtung befindet, hergestellt. Der zur Weser hin orientierte Gebäudeteil wird in seiner Höhe auf das Maß einer eingeschossigen Markteinrichtung begrenzt.

Aufgrund der relativ beengten Grundstücksverhältnisse wird für die Fläche des neu geplanten Einzelhandelsgebäudes (SO^{EH3}) eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dieses Erweiterungsgebäude wird in seiner Höhe so begrenzt, dass auch eine zweigeschossige Nutzung möglich ist. Damit soll eine attraktive Architektur und städtebauliche Wirksamkeit ermöglicht werden.

C 3 Bauweise und Baugrenzen

Die bestehenden und geplanten Gebäudekörper der Einzelhandelseinrichtung sind in ihren Ausmaßen länger und z. T. breiter als 50 m; sie halten jedoch Grenzabstände zu den Grundstücksgrenzen, die vorhanden sind und unverändert bleiben sollen. Daher wird die offene Bauweise mit der Abweichung festgesetzt, dass Baukörperlängen über 50 m zulässig sind. Damit wird auch eine ausreichende Flexibilität im Hinblick auf mögliche spätere Umnutzungen gewährleistet.

Im SO^{EH1} und SO^{EH2} entsprechen die Baugrenzen dem Bestand. Im SO^{EH3} definieren die Baugrenzen den Standort und die Abmessungen des geplanten Gebäudes, das die Grenze zwischen der Gewerbefläche und der benachbarten Grünfläche markiert, und die großflächige Stellplatzanlage räumlich fasst. Eine Teilung in zwei Gebäudekörper und eine eventuelle Zuwegung zur angrenzenden Grünfläche „Bahrs Plate“ bleibt möglich. Um vor dem Gebäude überdachte Bereiche für Fußgänger und Warenpräsentationen zu schaffen, sowie um eine prägnante Architektur zu ermöglichen, sind Dachüberstände von maximal 2,50 m über die östliche und südliche Baugrenze hinaus ausnahmsweise zulässig. An der östlichen Gebäudekante wird ein Mindestabstand von 3 m zur angrenzenden Grünfläche festgesetzt.

Ein Gutachten zur Tragfähigkeit der Hochwasserschutzwand (Prof. Lackner und Partner, Juni 2001; in: Inros-Lackner AG, März 2008) hat ergeben, dass Gebäude ohne Tiefgründung einen Mindestabstand von 20 m zur Spundwand einhalten müssen, um diese nicht zusätzlichen Lasten auszusetzen. Dieser Mindestabstand wird von den Baugrenzen eingehalten.

Die im nordöstlich gelegenen Kerngebiet festgesetzte Baugrenze nimmt die Gebäudekante des dort neu errichteten Verbrauchermarktes auf.

C 4 Verkehrsflächen

Der Kundenverkehr der Einkaufsmärkte wird auf eine gemeinsame Zu- und Abfahrt von und zur Weserstrandstraße konzentriert. Diese Anbindung ist gegenüber der Einmündung George-Albrecht-Straße angeordnet; damit wird ein direkter verkehrlicher Bezug zum Zentrum Blumenthals geschaffen.

Um zu ermitteln, ob der Knotenpunkt Weserstrandstraße/George-Albrecht-Straße/Zufahrt Einkaufszentrum auch zukünftig ausreichend leistungsfähig sein wird, wurden in einem Verkehrsgutachten (Künne und Partner, Juni 2001) vor Errichtung des ersten Marktes die derzeitigen Verkehrsmengen ermittelt, und anschließend die Verkehrserzeugung durch den Verbrauchermarkt, Discounter und Baumarkt prognostiziert und prozentual auf die verschiedenen Richtungsverkehre umgelegt. Der Lieferverkehr findet im Wesentlichen in den frühen Morgenstunden statt, sodass er bei der prognostizierten Verkehrsbelastung, die ihren Schwerpunkt in den Abendstunden hat, unberücksichtigt bleiben konnte.

Im Ergebnis musste am Knotenpunkt mit relativ starkem Links- und Rechtsabbiegerverkehr zum Einkaufszentrum gerechnet werden. Darüber hinaus ist erhöhter Fußgänger- und Radfahrerverkehr zu berücksichtigen.

Um die gesicherte Zu- und Abfahrt zu gewährleisten, ist daher entsprechend der Verkehrsprognose die Einmündung mit separaten Rechts- und Linksabbiegespuren ausgebaut und mit einer Lichtsignalanlage verse-

hen worden, sodass auch die Linksabbieger flüssig zu- und abfahren können. Die Leistungsfähigkeit dieses Knotenpunktes hat sich in der mehrjährigen Praxis des bisherigen Marktbetriebes auch zu Spitzenzeiten bewährt; sie reicht voraussichtlich auch dafür aus, die durch die geplante weitere Errichtung von Handelseinrichtungen hervorgerufenen zusätzlichen Kundenverkehre aufzunehmen. Die Weserstrandstraße ist in der erforderlichen Breite ausgebaut.

Der Lieferverkehr des Einkaufszentrums wird ebenfalls über diese Einmündung, und dann mittels verkehrlicher Regelungen über die Stellplatzanlage zu den jeweiligen Anlieferungszone geführt. Weitere neue öffentliche Verkehrsflächen werden nicht benötigt.

Die frühere Straße „Zum Müllerloch“ ist für den Anlieferungsverkehr nicht geeignet, da die maximal möglichen Kurvenradien für Lkw-Verkehre nicht ausreichend sind. Diese Straße übernimmt damit keine öffentlichen Funktionen mehr und wird entwidmet. Die bisherige Straßenfläche wird von der Böschung der höher gelegenen Stellplatzanlage des dortigen Verbrauchermarktes in Anspruch genommen.

Die Weserstrandstraße selbst ist bis zum südlichen Straßenbord in den Bebauungsplan einbezogen worden, da sich in diesem Straßenbereich Baumpflanzungen befinden, die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung erforderlich sind.

C 5 Öffentliche Grünflächen mit Weg

Das Plangebiet grenzt östlich an den öffentlichen Park „Bahrs Plate“. Um die Zugänglichkeit der Weseruferzone für die Öffentlichkeit nach Jahrzehnten der gewerblichen Nutzung wieder herzustellen, und damit die Naherholungsqualitäten Blumenthals zu verbessern, soll im Plangebiet eine neue Wegeverbindung entlang der Weser geschaffen werden. Der Weseruferweg knüpft im Osten an die „Bahrs Plate“ an, und soll perspektivisch an der Weser auf dem früheren Gelände der Bremer Wollkammer weitergeführt werden (Gewerbegebiet Vulkan-West; Bebauungsplanverfahren 1264), um dann an das Gewerbegebiet Vulkan und Wätjens Park anzuschließen. Damit wird – trotz der unvermeidlichen Einschränkungen durch die Spundwände und die angrenzenden gewerblichen Nutzungen – das Weserufer wieder großräumig für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Für die Nutzbarkeit und die Naherholungsqualität dieser Wegeverbindung ist es von großer Bedeutung, dass eine Blickbeziehung zur Weser gegeben ist. Diese soll im Rahmen des technisch und finanziell Machbaren im Zuge der Planung zur Verbesserung des Hochwasserschutzes gewährleistet werden (siehe ausführlich C 8). Die festgesetzte Breite der Grünfläche von 20 m ermöglicht die dementsprechenden technischen und gestalterischen Varianten. Dabei ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein 5 m breiter, in Ausnahmefällen befahrbarer Unterhaltungstreifen als Deichverteidigungsweg freizuhalten. Dieser wird als Ausgleichsmaßnahme ausgemagert und mit Pflanzen magerer Standorte versehen. Die notwendige Feuerwehrumfahrung für den bestehenden Verbrauchermarkt verläuft ebenfalls in dieser Grünfläche.

Ergänzend wird dieser Weserweg in Nord-Süd-Richtung mit dem Marktplatz im Zentrum Blumenthal verbunden. Dazu wird im Bebauungsplan eine, entsprechend der unterschiedlichen örtlichen Möglichkeiten, 4 bis 9 m breite öffentliche Grünfläche mit Weg festgesetzt. Der Weg wird in Abhängigkeit von den topografischen Gegebenheiten (Niveausprung) in wassergebundener Decke oder befestigt ausgeführt. Der Höhenunterschied soll durch Treppenstufen überwunden werden, sodass dieser Wegeabschnitt vorrangig für Fußgänger nutzbar sein wird.

In den Grüntreifen sind im Rahmen der Ausgleichsregelung Baumpflanzungen, z. T. auch zur Abschirmung gegenüber den gewerblichen Nutzungen, vorgesehen (siehe D 2.1).

C 6 Flächen für Stellplätze; Ein- und Ausfahrten

Im Plangebiet werden zwei Stellplatzflächen für insgesamt ca. 600 Stellplätze zeichnerisch festgesetzt. Die Anzahl dieser für die Einzelhandels-

nutzungen ausgewiesenen Stellplätze geht über die Zahl der notwendigen Stellplätze nach Garagen- und Stellplatzverordnung hinaus; dies ergibt sich daraus, dass das Kundenverkehrsaufkommen in Spitzenzeiten erfahrungsgemäß eine größere Anzahl von Stellplätzen erforderlich macht. Damit werden auch die Ansprüche der Marktbetreiber an das Stellplatzaufkommen erfüllt.

Zur Aufnahme des Kundenverkehrs sowie der erforderlichen Parkplätze für Mitarbeiter der bestehenden Markteinrichtungen (Verbrauchermarkt, Baumarkt, Discounter) ist eine Stellplatzanlage mit ca. 510 Stellplätzen errichtet worden. Im Rahmen der Ausgleichsverpflichtungen (siehe D 2.1) ist festgesetzt, dass je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen und zu erhalten ist, so dass ein relativ hoher Durchgrünungsgrad der Anlage erreicht worden ist.

Auf der westlich gelegenen jetzigen Brachfläche ist eine weitere Stellplatzanlage für ca. 90 Stellplätze geplant, die den Kundenverkehr der hier geplanten weiteren Handelseinrichtungen des So^{EH3} sowie die erforderlichen Mitarbeiterparkplätze aufnehmen soll. Der Anlieferungsverkehr verläuft ebenfalls über diese Stellplatzanlage; die Andienung der Einzelhandelseinrichtungen erfolgt von der Ostseite aus. Für diese Stellplatzanlage werden separate Ein- und Ausfahrtsbereiche für die Lkw-Andienung (südlich) und den Pkw-Verkehr (mittig) zeichnerisch festgesetzt. Zur ortsgerechten Gestaltung ist in dieser Anlage ebenfalls je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen und zu erhalten. Zusätzlich wird dem Bestand entsprechend an der Grenze zwischen alten und neuen Stellplätzen eine Baumreihe mit standortgerechten großkronigen Laubbäumen einschließlich Hecke festgesetzt, die die Gesamtfläche gliedert. Behindertergerechte Stellplätze sowie Mutter-und-Kind-Parkplätze werden in ausreichender Anzahl in unmittelbarer Nähe der jeweiligen Eingänge vorgehalten. Um den Fußgängerverkehr konfliktfrei zu gestalten, sollen entsprechende Wegeflächen markiert werden.

Aus verkehrlichen Gründen erhält die Stellplatzanlage nur eine Ein- und Ausfahrt über den neu gestalteten Knoten gegenüber der George-Albrecht-Straße; andere Zufahrten werden ausgeschlossen (Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt).

C 7 Entwässerung

Das anfallende Schmutzwasser des Plangebietes wird über Sammel- und Grundleitungen in das vorhandene Kanalnetz der Weserstrandstraße entwässert. Die Dimensionierung des vorhandenen Schmutzwasserkanals in der Weserstrandstraße reicht aus, die zusätzlichen Abwassermengen aufzunehmen.

Angesichts der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht sinnvoll und zweckmäßig. Das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude sowie der Stellplatzflächen wird daher über einen vorhandenen und genehmigten Ausmänder in die Weser eingeleitet werden. Damit wird der Regenwasserkanal in der Weserstrandstraße nicht durch zusätzliche Wassermengen belastet. Der Auslassdurchmesser beträgt 800 mm.

C 8 Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist entlang der Weser auf ganzer Länge durch eine Spundwand gegen Hochwasser geschützt. Das vorhandene Hochwasserschutzniveau liegt bei + 6,75 m über NN und damit um rund 1,35 bis 1,55 m über Oberkante des Geländes, das im Bereich der öffentlichen Grünfläche hinter der Spundwand im Jahre 2003 für die Anlage eines Spazierweges aufgehört wurde.

Die Geländeanhebung wurde 2002 u. a. hinsichtlich der Gesamtstandfestigkeit untersucht. Die zulässige Verkehrslast direkt hinter der HWS-Wand wurde dabei auf 5 kN/m² (entspricht 500 kg/m²) begrenzt, da ansonsten die Sicherheit gegen Geländebruch auf ein unzulässiges Maß verringert worden wäre. Eine seinerzeit vorgeschlagene Vorschüttung, die dazu dienen sollte, die Verkehrslast weiterhin bei 20 kN/m² belassen zu

können, wurde nicht umgesetzt. Nördlich der Geländeanhebung (im Bereich der Märkte) liegt die Geländeoberkante auf der ursprünglichen Höhe von rd. + 4,80 m NN.

Es wurden bisher keine Spundwanddickenmessungen durchgeführt. Die Spundwand steht im Tidewasserwechselbereich und wird daher Korrosionserscheinungen aufweisen; ihre Lebensdauer kann mit ca. 32 Jahren angegeben werden.

Mit der Neufassung des „Generalplan Küstenschutz Niedersachsen/Bremen“ von 2007 (GPK) ist den neuesten Erkenntnissen über den klimabedingt beschleunigten Meeresspiegelanstieg Rechnung getragen worden. Die neuen Bemessungswasserstände einschließlich „Klimazuschlag“ von 25 cm sollen bis 2017 umgesetzt werden. Da die vorliegende Bestickhöhe von + 6,75 m NN um ca. 0,80 m unter der im Generalplan Küstenschutz angegebenen Schutzhöhe von + 7,55 m NN liegt, muss die Spundwand entsprechend erhöht werden.

Eine wasserwirtschaftliche Rahmenplanung liegt nicht vor. Vergleichbar dazu kann der Generalplan Küstenschutz 2007 hinzugezogen werden.

Vom zuständigen Träger der Hochwasserschutzanlage, dem Bremischen Deichverband am rechten Weserufer, ist ein HWS-Rahmenentwurf beauftragt worden, in dem unter den genannten Vorgaben des Generalplans Küstenschutz die technische Machbarkeit der Anpassung des Hochwasserschutzes überprüft und Maßnahmenvorschläge gemacht werden (Inros-Lackner AG, Bremen, 17. März 2008). Der Rahmenentwurf hat dabei verschiedene Varianten zur erforderlichen Erhöhung der HS-Wand untersucht. Eine reine Erhöhung der Bestickhöhe und die Nutzung der Grünfläche hinter der Spundwand als Deichverteidigungsweg sind ohne weitere Maßnahmen in statischer Hinsicht nicht möglich. Durch die 2003 durchgeführte Geländeanhebung auf + 5,40 m NN ist die Tragfähigkeit der bestehenden Spundwand ausgelastet, sodass der Bemessungslastfall für die Befahrung mit schwerem Gerät zur Unterhaltung der Spundwand ihre Tragfähigkeit überschreiten würde. Um auch nach der Erhöhung der Spundwand noch eine Sichtbeziehung zwischen geplantem Spazierweg und Weser zu ermöglichen, wäre eine weitere Geländeerhöhung auf ca. + 6,50 m NN erforderlich. Da in diesem Abschnitt der Spundwand für die Standsicherheit nicht die Tragfähigkeit der Spundwand oder der Spundwandanker, sondern die Gesamtstandfestigkeit der Böschung maßgebend ist, müsste vor der Sohle eine Vorschüttung bis auf rd. + 1,50 m NN aufgebracht werden. Des Weiteren würde durch die Geländeanhebung eine Anpassung der örtlichen Entwässerung (Schieberbauwerk, Regenwasserabläufe) notwendig. Diese Variante wäre erheblich kostenintensiver.

Alternativ ist die Variante der Erhöhung der HWS-Wand ohne weitere ergänzende Maßnahmen geprüft worden. Dabei würde die Spundwand auf + 7,55 m NN erhöht. Die bestehende Geländeerhöhung müsste auf + 4,80 m NN rückgebaut werden, um den Bereich direkt hinter der Wand als Deichverteidigungsweg nutzen zu können. Die Spundwand ragt dann rd. 2,75 m über GOK hinaus. Weitere Maßnahmen zur Ertüchtigung der Wand wären bei dieser Lösung nicht notwendig. Die Oberfläche des 5 m breiten Deichverteidigungsweges wäre entsprechend zu befestigen. Die Sichtbeziehung zwischen Weg und Weser ginge damit allerdings verloren.

Daher wird eine dritte Variante geprüft, die die Errichtung einer neuen, innenliegenden Spundwand vorsieht, die es ermöglichen würde, den Weseruferweg außendeichs zu führen.

Die Variantenprüfung wird in einem eigenen wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren vorgenommen. Ihr Ergebnis betrifft die Umsetzungsplanung des Hochwasserschutzes und die dementsprechend erforderliche Anpassung der Gestaltung der öffentlichen Grünflächen B und C. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen alle genannten Alternativen.

Die Zugänglichkeit der Hochwasserschutzwand für die erforderlichen Arbeiten zur Erhöhung, Wartung und Reparatur ist über die öffentlich

zugängliche Stellplatzanlage und die öffentliche Grünfläche gewährleistet. Die Nutzung eines 10 m breiten Sicherheitsbereiches hinter der Hochwasserschutzwand bedarf einer wasserbehördlichen Genehmigung; der Deichverteidigungsweg liegt innerhalb dieser Fläche. Auf die Notwendigkeit zur Erhöhung der HWS-Wand wird im Bebauungsplan hingewiesen.

C 9 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die nach anderen Gesetzen und Verordnungen getroffenen Vorschriften (hier: Hochwasserschutzanlage, Luftverkehrsgesetz) werden nachrichtlich übernommen, da dies für die Umsetzung des Bebauungsplanes notwendig oder zweckmäßig ist. Die Hinweise dienen der Erläuterung und Beachtung. Sie haben keinen Festsetzungscharakter.

Kampfmittel

Im Planbereich liegen keinerlei Meldungen oder Hinweise über noch nicht beseitigte Bombenblindgänger oder vergrabene Munition, Waffen, Kampfstoffe etc. vor. Sondierungen durch den Kampfmittelräumdienst sind nach heutigem Kenntnisstand nicht notwendig.

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 durchgeführt. Im Planbereich sind Einzelhandelseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 13 500 m² vorhanden und für weitere ca. 2300 m² geplant. Damit ist der Schwellenwert des UVPG von 5000 m² Geschossfläche, für den eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wird, deutlich überschritten (Nr. 18.6 der Anlage 1 zum UVPG). Die UVP bezieht gemäß Nr. 18.4 der Anlage 1 zum UVPG die Umweltauswirkungen der Stellplatzanlagen mit ein.

Für die Umweltverträglichkeitsprüfung wurden folgende Unterlagen herangezogen, die 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 Eingriffs-Ausgleichsregelung, 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, Lohmüllergelände, 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 des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan setzt zwei Sondergebiete für den Einzelhandel fest. Dies betrifft ein Plangebiet, das früher gewerblich genutzt wurde bzw. brach liegt. Zu den näheren Einzelheiten der Planung wird auf die Abschnitte A bis C dieser Begründung verwiesen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Umweltbereiche mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes berührt sind.

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. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Bei der Bewertung der Beeinträchtigungen sind auch die Vorgaben des Landschaftsprogrammes Bremen zugrunde zu legen.

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

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Landschaftseinheit Vege-sacker Geest an der Grenze zur Bremer Wesermarsch. Die potenziell natürliche Vegetation ist Erlen-Eichen-Hainbuchenwald und Eschen-Auenwald. Bei dem untersuchten Gebiet handelt es sich um ein aufgelassenes ehemaliges Gewerbegebiet. Aufgrund der Auffüllung und teilweisen Bebauung des Geländes sind die natürlichen Standorteigenschaften nicht mehr gegeben.

Bei dem gesamten Untersuchungsgebiet handelte es sich nach der im Jahre 2001 durchgeführten Biotoptypenkartierung mit Ausnahme einer kleinen Magerrasenfläche um ein Gebiet von mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft. Durch die Dominanz von Ruderalfluren, aber auch durch die z. T. relativ artenarmen Siedlungsgehölze war das Gebiet ökologisch nicht besonders bedeutsam, auch wenn es durch seine abgetrennte

Lage den Amphibien und verschiedenen Vogelarten dienlich war. Für Kleinsäuger war die Fläche als Rückzugsgebiet geeignet. Die Biotopstrukturen lassen auf eine häufig verbreitete Flora schließen.

In erster Linie werden Biotoptypen 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.

Es lassen sich folgende Beeinträchtigungen bilanzieren:

Beeinträchtigte Funktionen Größe u. Bewertung der betroffenen Bereiche			Voraussichtlicher Bedeutungsverlust durch	erheblich/nachhaltig	Flächenäquivalent
Funktion	Fläche in qm	Wertstufe	Wertstufenverlust von→auf	Wertstufenverlust	Wert x Fläche
Biotop-/Ökotopfunktion					
Halbr. Gras- u. Staudenfluren mittl. Standorte (UHM) ¹⁾	28800 ¹⁾	2	2→V	2	57600
Siedlungsgehölz aus überw. einheimischen Arten (HSE) ¹⁾	2700 ¹⁾	3 ²⁾	3→V	3	08100
Ruderalflur auf Schutthalde (UR)	1700 ¹⁾	2	2→V	2	03400
Einzelbaum des Siedlungsbereiches (HE) 16x100qm ¹⁾	1600 ¹⁾	2	2→V	2	03200
Sonstiger Offenbodenbereich (DOZ) ¹⁾	1020 ¹⁾	1	1→V	1	01020
Baumbestand des Siedlungsbereiches (HE) ¹⁾	900 ¹⁾	2	2→V	2	01800
Sonstiger Sandmagerrasen (RSZ) ¹⁾	700 ¹⁾	4	4→V	4	02800
Unbefestigter Weg (DW) ¹⁾	300 ¹⁾	1	1→V	1	00300
Fläche mit Natursteinpflaster (TFS) ¹⁾	300 ¹⁾	1	1→V	1	00300
Ziergebüsch aus überw. einheim. Gehölzen (BZE) ¹⁾	100 ¹⁾	2	2→V	2	00200
Summe					78720

¹⁾ entspricht der Ermittlung der Planungsgruppe Grün v. Juli 2001

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. Des Weiteren können durch die Maßnahmen zur Gestaltung der Stellplätze, die die Pflanzung von Bäumen über die Maßgaben der Stellplatzverordnung hinaus vorsehen, Beeinträchtigungen vermieden werden. Fuß- und Radwege innerhalb der öffentlichen Grünfläche werden soweit möglich in wasserdurchlässigem Aufbau hergestellt.

Die Ermittlung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für die verbleibenden Eingriffe fußt auf den Bewertungsmaßstäben der HAL. Die allgemeinen Funktionen der Schutzgüter Boden (Biotische Ertragsfunktion), Wasser (Grundwasserschutzfunktion), Klima/Luft (Bioklimatische Ausgleichsfunktion), Arten und Lebensgemeinschaften (Biotop-/Ökotopfunktion) sowie Landschaftsbild (Landschaftserlebnisfunktion) werden darin durch Auflistung und Bewertung der Biotoptypen abgebildet.

Zur Kompensation der verbleibenden erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der allgemeinen Funktionen sind die folgenden Maßnahmen durchzuführen bzw. schon durchgeführt worden:

Maßnahmen	Voraussichtlicher Bedeutungsgewinn durch		Benötigte Flächengröße in m ²	Flächenäquivalent
	Wertstufe von→auf	Wertstufensteigerung		
Maßnahmen innerhalb des Plangebietes				
<u>Innerhalb der Sondergebietsfläche</u>				
Anpflanzung v. 124 großkronigen Bäumen auf dem Parkplatz (HE) 124x100qm	V→2	2	12400	24800
Anpflanzung v. 8 großkronigen Bäumen an der Weserstrandstraße (HE) 8x100qm	V→2	2	00800	01600
Anpflanzung v. 6 großkronigen Bäumen an der Straße Zum Müllerloch (HE) 6x100qm	V→2	2	00600	01200
Anpflanzung v. 4 großkronigen Bäumen an der Weserstrandstraße (HE) 4x100qm	V→2	2	00400	00800
<u>Innerhalb der öffentlichen Grünflächen</u>				
Entwicklung von Siedlungsgehölz aus überw. einh. Baumarten (HSE) auf Parkplatzfläche an der Weserstrandstraße	V→3	3	01000	03000
Herstellung von Fuß- und Radwegen mit wassergebundener Decke (TFW) 265mx3m+290mx3m	V→1	1	01665	01665
Anpflanzung v. 52 großkronigen Bäumen entlang der Weserpromenade als Allee (HB) 52x100qm	V→3	3	05200	15600
Anpflanzung v. 12 großkronigen Bäumen entlang der Weserpromenade als Allee (HB) 12x100qm	V→3	3	01200	03600
Anpflanzung v. 20 großkronigen Bäumen entlang der Grundstücksgrenze zur BWK (HE) 20x100qm	V→2	2	02000	04000
Entwicklung eines sonstigen Sandmagerrassens (RSZ) entlang der Weser als Unterhaltungsstreifen 265mx5m	V→4	4	01325	05300
<u>Innerhalb der Straßenverkehrsfläche</u>				
Anpflanzung v. 9 großkronigen Bäumen an der Weserstrandstraße (HE) 9x100qm	V→2	2	00900	01800
Zwischensumme				63365
Maßnahmen außerhalb des Plangebietes				
Entw. eines Laubforstes aus einheim. Arten (WXH)	1→4	3	00800	02400
Entw. einer nährstoffreichen Naßwiese (GNR)	1→4	3	03000	09000
Summe				74765

Innerhalb des Plangebietes ist die Kompensation der Eingriffe nicht vollständig möglich. Die Maßnahmen außerhalb des Plangebietes sind auf einer Fläche östlich der Kläranlage der BREWA innerhalb des Bebauungsplanes 1240 vorgesehen. Die Verfügbarkeit der Fläche ist zwischen dem Eingriffsverursacher (Investor) und dem Grundstückseigentümer (BWK) vertraglich geregelt; die Maßnahmendurchführung wird im Bebauungsplan 1240 planungsrechtlich abgesichert. In den Bebauungsplan 1263 wird ein entsprechender Hinweis zu diesen Maßnahmen aufgenommen. Die vollständige Kompensation der allgemeinen Funktionen ist damit noch nicht möglich; es verbleibt ein rechnerischer Verlust von ca. 4000 Wertpunkten (bei m²-Berechnung des Flächenäquivalents).

Durch die Neugestaltung des Weseruferbereiches und die Öffnung dieses Bereiches mit Wegeverbindungen wird jedoch die besondere Funktion des Landschaftserlebens verbessert, sodass die oben genannten fehlenden ca. 4000 Wertpunkte darauf angerechnet werden können.

Zum Ausgleich der unvermeidlichen Eingriffe durch die Bebauung werden gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB die in den textlichen Festsetzungen Nr. 6.1 bis 6.10 aufgeführten Maßnahmen festgesetzt. Für die Kerngebietsfläche ist nach § 1 a BauGB die Eingriffsregelung nicht anzuwenden, da hier schon bislang ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan existierte (Nr. 959), der Baurechte gewährte.

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 Plangebietes 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 berücksichti-

gen. 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.

Boden

In einer Tiefe von - 5 m NN stehen nach Angaben der Bremer Baugrunderkarte die Lauenburger Schichten an. Die darüber lagernde Schicht wird aus grobkörnigen Wesersanden gebildet. Die oberste Schicht ist eine ca. 2 m mächtige Auffüllung aus Sanden und bindigen Böden, die im Zuge der Weserkorrektur aufgespült wurde. Zwischen dem Auffüllungsboden und den Wesersanden befindet sich noch eine (zwischen 2 und 5,5 m) geringmächtige Schicht aus bindigen Weichschichten (Auelehm). Der Bereich des ehemaligen Hafenbeckens wurde mit unterschiedlichen Materialien verfüllt (siehe „Altlasten“). Die heutige Geländeoberfläche liegt zwischen 3,50 m über NN und 5,0 m über NN.

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

Ein Teilbereich der Auffüllung des früheren Hafenbeckens war durch Kontaminationen (Bauschutt, Hausmüll, z. T. Wollreste, Schlacken und Asche) vorbelastet (Altablagerung A 531.001), womit auch eine Beeinträchtigung des Grundwassers verbunden war. Oberflächennah sind anthropogene Auffüllungen in unterschiedlichen Mächtigkeiten vorhanden, die partiell Fremdstoffe (z. B. Schlacken und Bauschutt) enthalten. In der Regel werden die Zuordnungswerte Z 2 der Länderarbeitsgemeinschaft „Abfall“ (LAGA) für die Verwertung von Böden und mineralischen Reststoffen eingehalten, punktuell werden diese Zuordnungswerte aber auch überschritten.

Im Bereich eines ehemaligen zugeschütteten Hafenbeckens wurde in Abstimmung mit der Fachbehörde für Bodenschutz nach einem Sanierungsplan (Dr. Pirwitz Umweltberatung August 1999) kontaminierter Boden ausgekoffert und entsorgt. Dies ist im Zuge der Errichtung des Einkaufszentrums erfolgt. Des Weiteren wurde im Januar 2008 eine Verunreinigung des Bodens mit Dieselkraftstoff im Bereich der ehemaligen Straße „Zum Müllerloch“ durch Bodenaustausch entfernt. Diese Sanierungsmaßnahmen haben zu einer Verbesserung der Funktionsausprägung von Boden und Grundwasser geführt.

Die Maßnahmen, die in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde für die weiteren belasteten Teilflächen im Plangebiet durchgeführt wurden, sind in den unter D 5. bis 13. aufgeführten Gutachten und Untersuchungen dokumentiert.

Im Ergebnis der durchgeführten Maßnahmen sind keine für die neue Nutzung relevanten Bodenverunreinigungen oder Grundwasserbelastungen mehr vorhanden. Aufgrund von geringfügigen Restverunreinigungen wird jedoch ein Hinweis zur eingeschränkten Wiederverwertbarkeit von Bodenaushub in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

rung des Bremischen Naturschutzgesetzes, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch Vermeidung, Ausgleich und Ersatz zu gewährleisten, ist darüber hinaus Rechnung zu tragen.

Die Grundwasserverhältnisse werden in großem Maße von den Gezeiten der Weser bestimmt, die bis über 2 m Tidenhub betragen können. Außerdem üben die Uferbefestigungen des ehemaligen Hafenbeckens einen Einfluss auf das Grundwasser aus. Höchststände sind bei 2,0 m über NN zu erwarten.

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 den Bebauungsplan werden keine weiteren Funktionsverluste des Schutzgutes Grundwasser hervorgerufen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

D 2.5 Auswirkungen auf Oberflächengewässer/Hochwasserschutz

Das Plangebiet 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 Plangebiet 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 durch anfallendes Abwasser

Die Neuplanung sieht vor, das gewerbliche Schmutzwasser in den öffentlichen Kanal in der Weserstrandstraße zu leiten. Das im Plangebiet anfallende Abwasser wird somit in der kommunalen Kläranlage Farge behandelt, die erforderliche Reinigungsleistung und Entsorgungssicherheit ist damit gewährleistet.

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude und von den Stellplatzflächen ist gemäß Bremischen Wassergesetz vorrangig auf dem Grundstück dezentral zu versickern. Abhängig von der technischen Machbarkeit werden die konkreten Maßnahmen im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Falls eine Versickerung auf dem Grundstück nicht oder nicht in ausreichendem Umfang möglich sein sollte, ist ein zentraler Ausmünder in die Weser vorhanden. 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 Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind in Bezug auf den gewerblich erzeugten Lärm insbesondere zu beachten:

- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Juli 2002),
- 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 diesen Bebauungsplan angefertigt worden ist (Schall-

technische 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 Bayerischen Landesamtes für Umwelt („Parkplatzlärmstudie“ 2007) berücksichtigt worden. Gemäß Abschnitt 3.2 der TA Lärm sind neben den Auswirkungen der bereits bestehenden und geplanten Einzelhandelseinrichtungen im Plangebiet die Vorbelastungen durch bereits vorhandene östlich und nördlich gelegene Gewerbelärmquellen außerhalb des Planbereichs (BWK-Anlagen, neu errichteter Discount- und Getränkemarkt einschließlich Stellplätzen) untersucht worden.

Dementsprechend wurde den Berechnungen und Prognosen dieser Untersuchung hinsichtlich der Geräuscheinwirkungen durch die gewerbliche Nutzung vom Gutachter Folgendes zugrunde gelegt:

- eine für den Discount- und Getränkemarkt einschließlich Stellplätzen an der Weserstrandstraße Nr. 9 erstellte Lärmberechnung,
- eine Verkehrszählung, die den aktuellen Ist-Zustand auf der Weserstrandstraße und auf der schon bestehenden Stellplatzanlage ermittelt hat,
- Erfahrungen mit ähnlichen Objekten.

Betroffen von den Geräuscheinwirkungen sind schutzwürdige Wohnnutzungen, die nördlich bzw. nordwestlich an das Plangebiet angrenzen. Diese Nutzungen im Bereich zwischen Donaufleet, Weserstrandstraße, Kapitän-Dallmann-Straße und Mühlenstraße sind als allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet festgesetzt oder im Rahmen der Beurteilung nach § 34 BauGB einzustufen. Für allgemeine Wohngebiete setzt die TA Lärm im Tagesbereich (6 bis 22 Uhr) 55 dB(A) als Immissionsrichtwert fest, und für den Nachtbereich (22 bis 6 Uhr) 40 dB(A). Für Mischgebiete lauten die entsprechenden Werte 60(A) und 45 dB(A).

Für den Betrieb der bestehenden und geplanten Einzelhandelseinrichtungen ist im Wesentlichen von drei relevanten Schallquellen ausgegangen worden; den Kundenparkplätzen, der Lkw-Andienung und den haustechnischen Anlagen. Die ermittelte Gesamtbelastung durch diese Schallquellen setzt sich zusammen aus dem Betrieb der bestehenden sowie der geplanten Einzelhandelseinrichtungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1263 in Überlagerung mit der Vorbelastung durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs.

Im Ergebnis wird vom Gutachter festgestellt, dass die Beurteilungspegel der Gesamtbelastung den jeweils maßgeblichen Immissionsrichtwert der TA Lärm für den Tageszeitraum unterschreiten oder gerade einhalten. Im Nachtzeitraum wird der jeweils heranzuziehende Immissionsrichtwert bereits durch die Vorbelastung überschritten. Die derzeitige und zukünftige Zusatzbelastung aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1263 unterschreitet nachts die maßgeblichen Richtwerte um mindestens 6 dB(A), und ist deshalb im Sinne der TA Lärm als nicht relevant einzustufen.

Lärmkonflikte im Nachtzeitraum sind also lediglich durch gewerbliche Nutzungen außerhalb des B-Planes 1263 zu erwarten. Der Gutachter empfiehlt daher den Ausschluss von Lkw-Nachtanlieferungen sowie der Ausweitung der Ladenöffnungszeiten über 22 Uhr hinaus. Da diese Begrenzungen aus rechtlichen Gründen nicht innerhalb des Bebauungsplanes geregelt werden können, werden sie zur Auflage im Baugenehmigungsverfahren gemacht.

Durch die schon bestehende oder geplante Nutzung innerhalb des Bebauungsplans 1263 sind darüber hinaus keine Spitzenpegel an der nächstgelegenen Wohnbebauung zu erwarten, die mehr als 30 dB(A) tags oder 20 dB(A) nachts über den maßgeblichen Immissionsrichtwerten liegen. Die diesbezüglichen Vorgaben der TA Lärm für die Verträglichkeit der Nutzungen werden damit 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 Beurteilungs-

pegel der Verkehrsgeräusche rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen, keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt und die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutz-Verordnung (16. BImSchHV) 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 ausgegangen werden. Die oben genannten Bedingungen für die Relevanz der zusätzlichen Verkehrsgeräusche im Sinne der 16. BImSchHV 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 Plangebiet und die angrenzenden Wohnnutzungen sind jedoch durch Geruchsquellen außerhalb des Plangebietes 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 Plangebietes 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 Plangebiet 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 auftau-

chende Befunde zu untersuchen und zu dokumentieren. Durch entsprechenden Hinweis ist die Beteiligung des Landesarchäologen bei Erdarbeiten 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 Bahrs Plate 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.

Unter den gegebenen Voraussetzungen stellt die Arrondierung und Weiterentwicklung des Plangebietes als Einzelhandelsstandort die bestmögliche Planungsalternative dar. Aufgrund der Nähe zum gewachsenen Stadtteilzentrum ist die Fläche besser für ein Sondergebiet Einzelhandel als für die Ansiedlung sonstiger Gewerbebetriebe geeignet.

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 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung 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 Er-

kenntnisse 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

Mit diesem Bebauungsplan soll der integrierte Einzelhandelsstandort zwischen Weser und Weserstrandstraße (ehemalig „Müllerloch“) entwickelt werden. Mit der Ausweisung der Bau- und Stellplatzflächen 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 Laubbäumen überwiegend innerhalb des Plangebietes 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 Weseruferes und die Schaffung neuer Wegeverbindungen für die Öffentlichkeit wird die besondere Landschaftserlebnisfunktion verbessert.

Dem Vermeidungsgebot des Naturschutz- und Baurechts ist weitmöglich durch die Grüngestaltung der Stellplatzanlagen und die Herstellung der öffentlichen Fuß- und Radwege in wasserdurchlässigem Aufbau Rechnung getragen worden. Darüber hinaus werden durch die Inanspruchnahme dieses früheren Gewerbebestandes Beeinträchtigungen anderer wertvollerer Flächen im Stadtgebiet oder im Außenbereich vermieden.

Frühere Bodenverunreinigungen sind im Zuge dieses Bebauungsplanes saniert und beseitigt worden. Durch den Bebauungsplan werden keine weiteren Funktionsverluste des Schutzgutes Grundwasser hervorgerufen; ein Ausgleich ist nicht erforderlich. Die Abwassersituation wird insgesamt verbessert. 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 sind ebenfalls nicht zu erwarten. 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

Der Bebauungsplan 1263 setzt zwei Sondergebiete für Einzelhandel fest, ohne spezifische Nachfragegruppen zu bedienen. Frauen und Männer haben gleichermaßen Zugang zu den schon bestehenden und geplanten Versorgungseinrichtungen. Im Rahmen dieser Planung sind neue Zuwegungen angelegt worden bzw. werden noch angelegt, die eine fußgängerfreundliche und verkehrssichere Erreichbarkeit der Verbrauchermärkte ermöglichen. Um Konflikte mit dem Fahrverkehr auszuschließen sollen Fußgängerbereiche auf den Stellplatzflächen gesondert markiert und verbreiterte Mutter-und-Kind-Parkplätze unmittelbar vor den Gebäuden ausgewiesen werden. Weitergehende genderspezifische Belange werden gegebenenfalls in der Umsetzungsplanung berücksichtigt.

F **Finanzielle Auswirkungen**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen der Stadtgemeinde Bremen voraussichtlich folgende überschlägig ermittelten Kosten:

Maßnahmen	Kosten/brutto
Herstellung der Wegeverbindung zwischen Weser und Weserstrandstraße	200 000 €
Herstellung der weseniseitigen Grünfläche in Anpassung an den erhöhten Hochwasserschutz	100 000 €
Gesamt	300 000 €

Die oben genannten Kosten sind dem Sondervermögen Infrastruktur zuzuordnen. Die erforderlichen Mittel werden entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

Eventuelle Kosten für die Erschließung der Erweiterungsfläche für Einzelhandel (SO^{EH3}) werden vom Investor getragen.

Die Kosten für die aus Gründen des vorbeugenden Hochwasserschutzes erforderlich werdende Erhöhung der Spundwand fallen voraussichtlich im Zeitraum bis 2017 an und werden nicht durch diesen Bebauungsplan hervorgerufen.

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan 1263 für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal zwischen

- **Weserstrandstraße**
- **Bremer Wollkämmerei**
- **Weser**
- **Grünfläche „Bahrs Plate“**

(Bearbeitungsstand 27. August 2009)

a) Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit diesem Bebauungsplan soll der integrierte Einzelhandelsstandort zwischen Weser und Weserstrandstraße (ehemaliges „Müllerloch“) 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 Eingriffs-Ausgleichsregelung, 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, Lohmüllergelände, 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 Umsetzung des Bebauungsplanes 1263 (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 Baurechts wird bei Beibehaltung der Planungsziele weitmöglich Rechnung getragen. Mit der Ausweisung der Bau- und Stellplatzflächen für die schon bestehenden und noch geplanten Handelseinrichtungen sind nach Naturschutz- und Baurecht Eingriffe verbunden, die in und außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Durch die Öffnung des Weserufers und die Schaffung neuer Wegeverbindungen für die Öffentlichkeit wird die besondere Landschaftserlebnisfunktion verbessert.

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.

Städtebauliche Daten zum Bebauungsplan 1263

Stand: 27.08.2009

		ha	%
1. Fläche des Geltungsbereiches	55765m²	5,6	100
1.1 davon: Neue Baugebiete		4,6	82
2. Bebaubare Fläche (Bauzonen)		2,3	41
3. Unbebaubare Fläche insgesamt		3	54
4. Baugebiete insgesamt (incl. St)	46 265 m²	4,6	82
4.1 davon: Sondergebiete SO ^{EH1} und SO ^{EH2}	37 623m ²	3,7	68
4.2 davon: Sondergebiet SO ^{EH3}	7 287m ²	0,7	12
4.2 davon: Kerngebiete (MK)	1 564m ²	0,2	2
5. Flächen für Stellplätze	15 682m²	1,6	29
6. Öffentliche Grünflächen insgesamt	8112 m²	0,8	14
7. Verkehrsflächen	1677 m²	0,15	2
Planstraße	206m ²	0,00	0
Teilbereich Weserstrandstraße	1471 m ²	0,15	2

BEBAUUNGSPLAN 1263

für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal
zwischen Weserstrandstraße, Bremer Wollkämmerei,
Weser und der Grünfläche "Bahrs Plate"

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



MK
Kerngebiet



SO^{EH}
Sondergebiet Einzelhandel

GRZ
Grundflächenzahl, Höchstmaß

II
Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

OK
Maximal zulässige Gebäudeoberkante, bezogen auf Normalnull (NN)

g
Geschlossene Bauweise

a
Abweichende Bauweise

St
Stellplätze



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Ein- und Ausfahrtsbereich



Standortgerechte großkronige Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen



Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen



Baum- und Heckenstreifen in den Bereichen ohne notwendige Ein- und Ausfahrt, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen



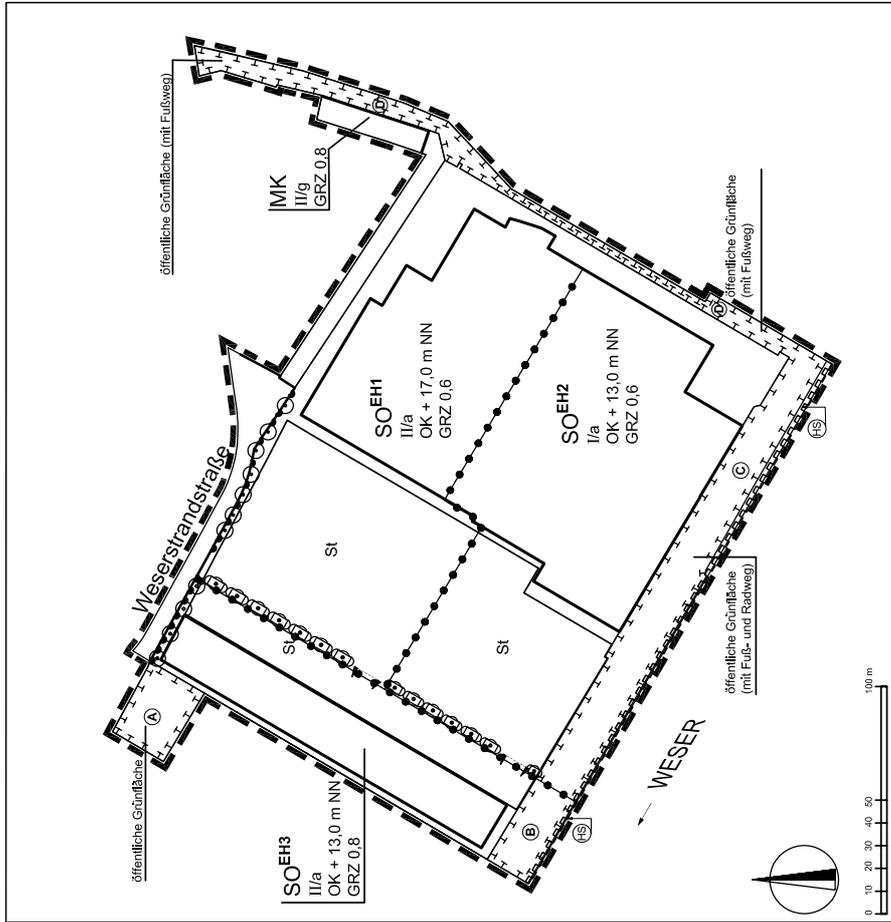
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Hochwasserschutzanlage mit Sicherheitsbereich



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

