

Mitteilung des Senats vom 7. September 2010

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

102. Änderung

– Hemelingen (Stresemannstraße) –

(Bearbeitungsstand: 13. August 2010)

Zur Änderung des geltenden Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 wird für den oben näher bezeichneten Bereich der Entwurf des Planes zur 102. Flächennutzungsplanänderung (Bearbeitungsstand: 13. August 2010) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 19. August 2010 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangenen datengeschützten Stellungnahmen einschließlich der hierzu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Bau und Verkehr enthalten sind. *)

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 einschließlich Anlage zum Bericht an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Plan zur 102. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 – Hemelingen (Stresemannstraße) – (Bearbeitungsstand: 13. August 2010) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

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

102. Änderung

– Hemelingen (Stresemannstraße) –

(Bearbeitungsstand: 13. August 2010)

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Entwurf des Planes zur 102. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 (Bearbeitungsstand: 13. August 2010) und die entsprechende Begründung zur 102. Flächennutzungsplanänderung vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 6. Mai 2010 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

*) Die Anlage zu dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr ist nur den Abgeordneten der Stadtbürgerschaft zugänglich.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zur 102. Flächennutzungsplanänderung ist am 9. März 2010 vom Ortsamt Hemelingen eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung der Öffentlichkeit ist von der Deputation für Bau und Verkehr vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens zur 102. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am 18. November 2009 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde festgelegt. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

4. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind für die 102. Flächennutzungsplanänderung gleichzeitig durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 6. Mai 2010 beschlossen, dass der Entwurf der 102. Flächennutzungsplanänderung mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 25. Mai 2010 bis 25. Juni 2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Hemelingen Kenntnis zu nehmen.

5. Ergebnis der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung

5.1 Behördenbeteiligung

5.1.1 Das Ortsamt Hemelingen hat mit Schreiben (e-mail) vom 30. April 2010 Folgendes mitgeteilt:

„Der Beirat Hemelingen nimmt die vorgesehenen Planverfahren 102. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen und Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans 73 zur Kenntnis.

Der Beirat Hemelingen lehnt die Ansiedlung der Firma Bauhaus auf dem Gelände zwischen Stresemannstraße und Bahngelände in der ursprünglichen Form mit einer Erschließung über Petershagener Straße/Stolzenauer Straße ab.

Der Beirat Hemelingen begrüßt die vorgesehenen Veränderungen der Verkehrsführung und Verlegung der Hauptanbindung an die Stresemannstraße.

Der Beirat Hemelingen sieht die Größenordnung der vorgesehenen Verkaufsflächen nach Erörterung mit Bürgern des Stadtteils mit großer Sorge und bittet die zuständigen Behörden vor einer abschließenden Entscheidung um eine vertiefte Prüfung der Auswirkungen dieser Flächengrößen auf die Einzelhandelsstrukturen in Hemelingen und den angrenzenden Stadtteilen.“

Hinweis:

Der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa hat sich bezüglich des o. a. Prüfauftrages durch das Gutachterbüro Junker und Kruse, das zusammen mit der Verwaltung das Zentren- und Nahversorgungskonzept erarbeitet hat, beraten lassen; hierbei wurden auch die Fragestellungen

der Mitbewerber hinsichtlich der Wettbewerbskonkurrenz sowie möglicher Veränderungen der Einzelhandelsstruktur im Einzugsbereich des Vorhabens berücksichtigt. Die von privaten Einwendenden anlässlich der öffentlichen Auslegung eingereichten Stellungnahmen sind in der Anlage zu diesem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr abgedruckt.

Stellungnahme der Deputation für Bau und Verkehr

Auf der Grundlage des Beratungsergebnisses gibt die Deputation für Bau und Verkehr zu den Auswirkungen der Vorhabengröße auf die Einzelhandelsstrukturen im Umfeld folgende Stellungnahme ab:

Im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung eines Bauhaus-Baumarktes im Bremer Stadtteil Hemelingen hat der Beirat Hemelingen um eine vertiefte Prüfung gebeten, und zwei Mitbewerber haben Bedenken hinsichtlich möglicher negativer Auswirkungen infolge von Umsatzumverteilungen geäußert. Dabei wurde u. a. auch eine überschlägige Marktanalyse für den Bereich Bau- und Heimwerkermärkte vorgelegt, die eine weitgehende Marktsättigung im Raum Bremen aufzeigt.

Diese Marktanalyse differenziert den Bereich Bau- und Heimwerkersortimente nach unterschiedlichen Vertriebschienen (hier speziell die Vertriebsform „Baumärkte“).

Die Stadtbürgerschaft hat am 17. November 2009 das „Kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadtgemeinde Bremen“ als städtebauliche Entwicklungsplanung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die darin aufgezeigten Entwicklungspotenziale differenzieren nicht nach unterschiedlichen Vertriebschienen sondern beziehen sich auf die Warengruppe Bau- und Gartenmarktsortimente insgesamt. Durchaus richtig ist, dass die Vertriebschiene Bau- und Heimwerkermärkte in der Regel nur einen gewissen Anteil des sortimentspezifischen Kaufkraftpotenzials in einem Marktgebiet abschöpfen kann. Die Einwendenden nennen hier einen Durchschnittswert von 40 %, der jedoch abhängig von der jeweiligen Marktsituation variieren kann. Für das Marktgebiet „Region Bremen“ wird in dem Papier aufgezeigt, dass die Angebotsausstattung mit Bau- und Heimwerkermärkten bereits sehr gut ist und die potenzielle Kaufkraftabschöpfung bereits erreicht wird. Auf der anderen Seite müsste das Angebot anderer Vertriebschienen (bzw. das Gartenmarktsortiment) demnach deutliche Angebotsdefizite aufweisen, legt man die im Zentrenkonzept aufgezeigten Entwicklungspotenziale zugrunde. In diesem Fall muss man jedoch erwähnen, dass durch diese Angebotsdefizite anderer Vertriebschienen die erreichbaren Marktanteile von Bau- und Heimwerkermärkten bei mehr als 40 % liegen, denn wenn das Konkurrenzangebot anderer Vertriebschienen derart schwach ausgeprägt ist, kaufen die Kunden ihre Artikel – mangels Alternativen – in den Baumärkten.

Die von den Einwendenden zitierte überschlägige Marktanalyse betrachtet den „Großraum Bremen“. Die gute Angebotsausstattung mit Bau- und Gartenmärkten in diesem Bezugsraum ist zu weiten Teilen jedoch auch auf Standorte in den Bremer Nachbarkommunen der Region zurückzuführen. Bremen hat als Oberzentrum der Region eine übergeordnete Versorgungsfunktion, die ein entsprechendes – über die Versorgung der eigenen Bevölkerung hinaus gehendes – Angebot rechtfertigt. Eine Positionierung des Bremer Angebots gegenüber anderen Wettbewerbsstandorten in der Region liegt im Rahmen des marktwirtschaftlichen Wettbewerbs. Es gehört zu den Zielvorstellungen eines Oberzentrums, auch im Bereich der Bau- und Gartensortimente eine oberzentrale Versorgungsfunktion ausfüllen zu können.

Die bestehende Konzentration von Baufachmärkten in den Stadtteilen Hemelingen und Osterholz erzeugt eine hohe branchenspezifische Versorgungsbedeutung dieser Standorte im Bremer Osten für die gesamte Stadt Bremen und die Umlandkommunen der Region. Die vorhandenen Anbieter weisen eine hohe Attraktivität und Ausstrahlungskraft mit entsprechenden Einzugsbereichen innerhalb der Gesamtstadt und der Region auf. Eine Verlagerung dieser Kaufkraftströme durch Umsatzum-

verteilungen in Folge der Realisierung des Planvorhabens wird sich angesichts dieser weitläufigen Einzugsbereiche auf ein Gebiet beziehen, das deutlich über das unmittelbare kleinräumige Umfeld und die dort vorhandenen Anbieter hinausgeht. Durch die hohe regionale Ausstrahlungskraft der sortimentspezifischen Angebote im Bremer Osten sind zudem auch positive Synergieeffekte für die einzelnen Anbieter im Stadtteil zu erwarten, die mögliche Umsatzumverteilungen teilweise reduzieren können.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Verlagerung eines bestehenden Marktes. Wenngleich diese Verlagerung auch mit einer deutlichen Verkaufsflächenerweiterung einhergeht, ist das Vorhaben somit hinsichtlich möglicher Umsatzumverteilungseffekte anders zu bewerten, als eine Neuansiedlung eines solchen Marktes.

Die Einwendenden befürchten zudem eine nachhaltige Veränderung der Einzelhandelsstruktur im Einzugsbereich des Vorhabens und setzen sich für den mittelständischen Fachhandel (z. B. Baustoffhändler und Gartenmarktbetreiber) ein. Zum einen wurde auf die Vertriebsschienen neben den Bau- und Gartenfachmärkten bereits oben eingegangen. Zum anderen sind nach dem Baugesetzbuch in der Bauleitplanung die Belange der mittelständischen Wirtschaft schutzwürdig im Interesse einer verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung. Diese ist hier mit Blick auf das gewählte Sortiment und den Standort nicht gefährdet.

Die vorhandenen Anbieter befinden sich ebenso wie der Vorhabenstandort außerhalb der Zentren aber innerhalb der Siedlungsstrukturen. Dennoch liegen mögliche Umsatzumverteilungen im Rahmen eines marktwirtschaftlichen Wettbewerbs. Städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne von Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder eine wohnortnahe Versorgung sind nicht zu erwarten, sodass das Vorhaben grundsätzlich kompatibel zu den Aussagen des Zentrenkonzeptes für die Stadt Bremen ist.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den Planentwurf nicht zu ändern.

Die Deputation für Bau und Verkehr gibt zu den Aspekten der Erschließung und Verkehrslenkung folgende Stellungnahme ab:

Nach dem veränderten Verkehrskonzept erfolgt die verkehrliche Erschließung des Plangebietes über die vorhandenen Zufahrten an der Stresemannstraße und an der Steubenstraße.

Der Kundenverkehr wird ausschließlich über die Stresemannstraße und Steubenstraße abgewickelt; die dort zulässigen Ein- und Ausfahrten sind verbindlich festgelegt. Die Anlieferung durch Lkw erfolgt ebenfalls über eine Zufahrt von der Stresemannstraße. Die Lieferverkehre fahren von dort über das Betriebsgelände auf die Stolzenauer Straße, um dann am Wendehammer der Stolzenauer Straße wieder auf das Betriebsgelände zu fahren; somit kann der Lieferverkehr die Bennigsenstraße und die Petershagener Straße meiden. Die Ausfahrt der Lieferverkehre erfolgt über die Steubenstraße. Entsprechende Maßnahmen zur Verkehrslenkung sind im Durchführungsvertrag geregelt.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den Planentwurf nicht zu ändern.

5.1.2 Der Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e. V. hat mit Schreiben vom 12. August 2010 Folgendes mitgeteilt:

„IMAGE-Meldung

„Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes an der Stresemannstraße, vorhabenbezogener Bebauungsplan VE 73 Bremen-Hemelingen‘

Sehr geehrter Herr Schobeß,

Sie haben uns am 5. Mai 2010 die Planungen zur Verlagerung und Erweiterung des bisher in der Pfalzburger Straße ansässigen Bau- und Heimwerkermarktes an einen Standort in der Stresemannstraße/Steubenstraße

mitgeteilt. Danach soll die bestehende Verkaufsfläche von derzeit rund 5 700 m² auf rund 19 700 m² erhöht werden. Darin enthalten ist ein neuer Bereich ‚Baustoff-Drive-In‘ mit etwa 4 750 m² Verkaufsfläche. Von der geplanten Gesamtverkaufsfläche entfallen rund 18 600 m² auf das Kernsortiment Bau-/Heimwerker-/Gartenbedarf. Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente soll auf maximal 800 m² begrenzt werden. Für das Vorhaben wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan vorbereitet.

Kommentierung des Verfahrens

Lassen Sie mich vor der Übermittlung der Ergebnisse und unserer Einschätzung Folgendes zum IMAGE-Verfahren vorausschicken:

Das IMAGE-Verfahren wurde Ende der Neunzigerjahre entwickelt und seitdem angewendet. Insgesamt wurden bisher rund 100 Vorhaben behandelt. Wesentlicher Bestandteil des bisherigen IMAGE-Verfahrens ist eine Betrachtung nach ökonomischen Kriterien wie der Umsatzumverteilung und der Kaufkraftabschöpfung.

Inzwischen haben sich die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen verändert und werden durch die bisherigen IMAGE-Kriterien nicht abgedeckt. Im Kommunalverbund werden zurzeit ein regionales Einzelhandelskonzept und ein Vorschlag für eine entsprechende Weiterentwicklung des IMAGE-Moderationsverfahrens erarbeitet. Ziel ist es, die geringen noch verbliebenen Entwicklungsspielräume im Einzelhandel für den Erhalt und die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung zu nutzen. Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten können künftig weiterhin auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche großflächig angesiedelt werden. Zentrenrelevante Sortimente sollen großflächig künftig nur noch in diesen zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wie dies auch im kommunalen Zentrenkonzept mit Nahversorgungskonzept für die Freie Hansestadt Bremen vorgesehen ist.

Soweit zum Stand der Diskussion, wie sie sich aus den inhaltlichen Beratungen zum regionalen Einzelhandelskonzept heraus darstellt. Die gültige Beschlusslage bezieht sich auf das IMAGE-Verfahren in seiner bisherigen ökonomisch orientierten Ausrichtung. Darüber hinaus werden im IMAGE-Verfahren bei allen laufenden Vorhaben die Erkenntnisse und Arbeitsgrundlagen des regionalen Einzelhandelskonzeptes berücksichtigt und entsprechende Empfehlungen zu den Vorhaben gegeben,

Anwendung des IMAGE Verfahrens

Gemäß den Regelungen des bisherigen IMAGE-Verfahrens haben wir das Vorhaben bezüglich der Kriterien externe Umsatzzuflüsse, Kaufkraftabschöpfung, Umsatzumverteilung und Zentralitätserhöhung prüfen lassen. Durch das Vorhaben werden die Schwellenwerte nicht überschritten. Das Vorhaben ist daher im Rahmen des IMAGE-Moderationsverfahrens als unkritisch zu bewerten.

Einbezug der Erkenntnisse und Ergebnisse aus dem in Erarbeitung befindlichen regionalen Einzelhandelskonzept

Das Vorhaben entspricht dem Standortkonzept des regionalen Einzelhandelskonzeptes.

Ausdrücklich begrüßen wir die sortimentsbezogenen Festsetzungen der Verkaufsflächenobergrenzen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 73, insbesondere die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf 800 m².

Darüber hinaus bitten wir Sie um eine Überprüfung der baurechtlichen Situation am Altstandort in der Pfalzburger Straße. Soweit uns bekannt ist, handelt es sich dort um einen Standort, an dem die aktuelle BauNVO nicht wirkt. Ziel des regionalen Einzelhandelskonzeptes ist es, die Versorgungsfunktion der Innenstädte, Stadtteilzentren und Ortskerne zu stärken, indem die zentrenrelevanten Sortimente in die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden. Vor diesem Hintergrund sollten alle Chancen genutzt werden, künftige Fehlentwicklungen und ungesteuerte An-

siedlungen großflächiger zentrenrelevanter Sortimente zu verhindern. Eine große Bedeutung hat in diesem Zusammenhang die Überplanung von Standorten, die problematische Einzelhandelsentwicklungen ermöglichen. Wir regen daher an, die Schaffung geeigneter baurechtlicher Grundlagen für die Einzelhandelssteuerung am Altstandort Pfalzburger Straße zu prüfen und mögliche Fehlentwicklungen am Standort kurzfristig zu verhindern, etwa durch eine Veränderungssperre.

Wir bitten Sie, diese Einschätzung des Vorhabens in Ihre Abwägung und in die Beratungen Ihrer Gremien einzubringen. Wir bitten Sie außerdem, uns über das Ergebnis Ihrer Beratung und den weiteren Verlauf des Verfahrens zu unterrichten.

Mit freundlichen Grüßen "

Die Deputation für Bau und Verkehr gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Änderungen der Planung werden nicht angesprochen. Die Bewertung des Kommunalverbundes, dass das geplante Vorhaben im Rahmen des IMAGE-Moderationsverfahrens unkritisch zu bewerten ist, sowie die Feststellung, dass das Vorhaben dem Standortkonzept des regionalen Einzelhandelskonzepts entspricht, werden begrüßt.

Der Hinweis zur Überprüfung der baurechtlichen Situation des Altstandortes an der Pfalzburger Straße wird zur Kenntnis genommen. Der Flächennutzungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für den bisherigen Standort an der Pfalzburger Straße gewerbliche Baufläche dar. Somit wird der Zielrichtung des regionalen Einzelhandelskonzeptes auf der Flächennutzungsplanebene bereits entsprochen. Im Zuge der Umsetzung des kommunalen Zentren- und Nahversorgungs-konzeptes der Stadt Bremen wird die Anwendung weiterer planungsrechtlicher Instrumente geprüft. Die zukünftige Entwicklung der Fläche an der Pfalzburger Straße ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gesondert zu betrachten.

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet um Kenntnisnahme.

5.1.3 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Planergänzungen und Ergänzungen der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 6 dieses Berichtes wird verwiesen.

Nach Klärung bestimmter Fragen haben die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die Planung keine Einwendungen.

5.2 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen eingegangen. Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Bau und Verkehr sind in der Anlage zum Bericht der Deputation für Bau und Verkehr aufgeführt.

6. Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

6.1 Planergänzung

Der Planentwurf ist nach der öffentlichen Auslegung wie folgt präzisiert worden:

- Klarstellung der Bezeichnung der Art der baulichen Nutzung von „SO“ zu „EH“ zur unmissverständlichen Festlegung der Zweckbestimmung entsprechend des aufgeführten Kataloges in der Zeichenerklärung.

Die vorgenannte Planergänzung ist in dem Änderungsplanentwurf (Bearbeitungsstand: 13. August 2010) enthalten.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, der vorgenannten Planergänzung (Bearbeitungsstand: 13. August 2010) zuzustimmen.

6.2 Änderungen/Ergänzungen der Begründung

Aufgrund der vorgenannten Planergänzung wurde die Begründung entsprechend angepasst; ferner ist die Begründung geringfügig redaktionell überarbeitet worden.

Die beigelegte Begründung (Bearbeitungsstand: 13. August 2010) enthält die vorgenannten redaktionellen Änderungen.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, der redaktionell geänderten Begründung zuzustimmen.

7. Zusammenfassende Erklärung

Diesem Bericht ist eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB beigelegt.

B) Stellungnahme des Beirates

Die 102. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen ist mit den zuständigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden.

Der Beirat Hemelingen hat im Rahmen des Änderungsverfahrens u. a. um eine vertiefte Prüfung gebeten, ob die Vorhabengröße zu negativen Auswirkungen führen könne. Auf die Ausführungen unter Gliederungspunkt 5.1.1 dieses Berichtes wird verwiesen.

Dem Ortsamt Hemelingen wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.4 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

C) Beschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Plan zur 102. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 – Hemelingen (Stresemannstraße) – (Bearbeitungsstand: 13. August 2010) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Dr. Reinhard Loske
(Vorsitzender)

Dieter Focke
(Sprecher)

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

102. Änderung

– Hemelingen (Stresemannstraße) –

(Bearbeitungsstand: 13. August 2010)

A) Änderungsbereich

Der Änderungsbereich liegt im Stadtteil Hemelingen, Ortsteil Hastedt.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung

1. Entwicklung und Zustand

Der ca. 5,8 ha große Änderungsbereich umfasst den Bereich zwischen der Bahnanlage im Norden, Steubenstraße im Westen, Stresemannstraße im Süden sowie 100 m westlich der Mindener Straße.

Der überwiegende Teil des Gebietes wurde bis vor kurzem als Logistik- und Betriebsgelände mit integriertem Postamt genutzt. Mit der Neustrukturierung der Post und Verlagerung der Betriebsteile ist die Darstellung als Fläche für Gemeinbedarf nicht mehr erforderlich. Aus dem „ehemaligen“ Postgelände wurden bereits Grundstücke im kleineren Umfang herausgelöst und anderen gewerblichen Nutzungen zugeführt.

Baumbestand ist lediglich an den Grundstücksrändern zu den angrenzenden Verkehrsflächen vorhanden.

Der Änderungsbereich ist eingebettet in das Gewerbegebiet Hastedt, das in diesem Bereich überwiegend durch Autohäuser und ergänzende Einrichtungen geprägt wird. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Steubenstraße befindet sich das Verwaltungsgebäude des Stadtamtes. Das Gebiet ist an das ÖPNV-Netz angeschlossen und wird sowohl durch die innerstädtische Buslinie 25 als auch durch die Regionalbuslinien 730 und 740 tangiert. Die Haltestelle befindet sich Ecke Stresemannstraße/Steubenstraße.

2. Geltende Darstellungen

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für das Gebiet Flächen für Gemeinbedarf – Post – dar.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung

Die Postnutzung wurde aufgegeben, mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen Flächen des Planbereiches für den Bau eines Baumarktes mit Gartencenter bereitgestellt werden und als Sonderbaufläche Einzelhandel genutzt werden. Das Konzept wurde auf der Grundlage eines Gutachterverfahrens entwickelt. Die übrigen Grundstücke im Geltungsbereich sollen gewerblichen Zwecken zugeführt werden.

Um die Planungsziele realisieren zu können, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 erforderlich.

C) Planinhalt

Die Flächen im Änderungsbereich werden als Sonderbaufläche Einzelhandel sowie gewerbliche Baufläche dargestellt.

D) Umweltbericht

1. Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung sind unter Punkt B) und C) dieser Begründung beschrieben. Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurden die Umweltbereiche mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet, die durch die Darstellungen berührt sind.

2. Ziele des Umweltschutzes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima)

Gemäß § 1 BauGB 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 die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen. Die Beurteilung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach der Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen.

Aus der Neuplanung resultieren keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft. Die aus der zukünftigen Nutzung entstehenden Versiegelungen sind geringer als die vorangegangener Nutzungen. Damit ist eine Ausgleichspflicht nicht gegeben. Die außerhalb der Sonderbaufläche als gewerbliche Baufläche ausgewiesenen Bereiche sind weitestgehend bebaut bzw. versiegelt. Der Baumbestand wird durch das Vorhaben nur geringfügig im Bereich neu zu schaffender Zufahrten betroffen. Die Sicherung des Baumbestandes erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

b) Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme

Gemäß § 1 a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Ent-

wicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Änderungsbereich umfasst die Umnutzung einer innerstädtischen Gemeinbedarfsfläche für Postnutzung unter Inanspruchnahme bereits vorhandener Bauflächen. Durch eine konzentrierte Innenentwicklung kann eine weitere Flächeninanspruchnahme von Außenbereichsflächen gemindert werden.

c) Auswirkungen auf Wasser

Bundesweit setzt das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Ziele des Umweltschutzes für das Schutzgut Wasser fest. Für Bremen werden zusätzlich landesspezifische Ziele im Bremischen Wassergesetz (BrWG) in der Fassung vom 2. Juli 2002 formuliert.

Niederschlagswasserentwässerung

Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Das anfallende Niederschlagswasser wird derzeit den Mischwasserkanälen in der Stresemannstraße und Stolzenauer Straße zugeführt. Die orientierenden geotechnischen Untersuchungen hatten zum Ergebnis, dass in der Regel eine 2,5 bis 3,0 m mächtige, oberflächlich z. T. humose Fein- bis Mittelsandabfolge von einer Mittel- bis Grobsandabfolge unterlagert wird. Der Grundwasserspiegel (angebohrt) schwankte zwischen 2,6 und 3,0 m unter Geländeoberkante.

Abwasserbeseitigung

Das Planungsgebiet ist über die vorhandenen Leitungen in den angrenzenden Straßen an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen.

d) Auswirkungen durch Altlasten/Kampfmittel

Fachgesetzliche Bewertungskriterien geben bundeseinheitlich das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Für Bremen werden zusätzlich landesspezifische Ziele im Bremischen Gesetz zum Schutz des Bodens (BremBodSchG) vom 27. August 2002 (GBl. Nr. 43 vom 4. September 2002 S. 385) formuliert.

Auf dem Gelände befanden sich danach ein Kraftwagen- und Werkstattgebäude, ein Lager- und Kantinengebäude und ein Packkammergebäude mit Service und Verwaltung der Deutschen Post. Untersuchungen der flächig vorhandenen und bis zu mehreren Meter mächtigen Sandauffüllungen sowie der altlastenrelevanten Bereiche der Betriebstankstelle mit Lagerbehältern und Benzinabscheider, der Altöl- und Heizöltanks sowie des Werkstattgebäudes (außen) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (VE73) zeigten keine besonderen Auffälligkeiten. Auffüllungs- oder nutzungsbedingte Verunreinigungen wurden nicht festgestellt, sodass Einschränkungen der geplanten gewerblichen Nutzung des Grundstückes nicht gegeben sind.

Eine Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist daher nicht erforderlich.

Im Änderungsbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird deren Beseitigung vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung sichergestellt.

e) Sonstige Auswirkungen auf den Menschen

Gemäß § 1 BauGB 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 Bundes-Immissionschutzgesetzes

(BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Bei dieser Planung können Umweltauswirkungen auf den Menschen im Wesentlichen durch Belastungen durch den Verkehr entstehen. Die Belieferung des Bau- und Gartenmarktes sowie die An- und Abreise von Kunden und Mitarbeitern mit Kraftfahrzeugen bewirkt Beeinträchtigungen des Umfeldes insbesondere durch Lärm.

Die Steuerung der Verkehrsströme kann der verbindlichen Bauleitplanung überlassen bleiben. Neben den in § 9 Abs. 1 Nr. 11 bestehenden Festsetzungsmöglichkeiten im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gibt es weitere Steuerungsmöglichkeiten mittels des Durchführungsvertrags.

f) 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.

g) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die Darstellungen unter Punkt a) bis f) hinaus nicht bekannt.

3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Nachnutzung des ehemaligen Logistik- und Betriebsgeländes der Post durch Sonderbauflächen Einzelhandel und Gewerbebetriebe ist eine sinnvolle Ergänzung des gewerblich geprägten Bereichs. Wegen der Lärmbelastung sind sensible Nutzungen (Wohnen) nicht möglich. Nach Aufgabe der Postnutzungen würde das Gebiet eine städtebaulich unerwünschte Branche darstellen. Das Plangebiet ist im Zuge der Innenentwicklung für eine bauliche Nutzung gut geeignet.

4. Verwendete Verfahren der Umweltprüfung

Besondere methodische Schwierigkeiten traten nicht auf. Grundlage der Umweltprüfung ist die Arbeitshilfe Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Freien Hansestadt Bremen nach dem BauGB 2004 und das Protokoll der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping).

5. Maßnahmen zur Überwachung

Spezielle Maßnahmen zur Überwachung sind nicht vorgesehen. Durch generelle Maßnahmen des Landes und der Stadtgemeinde zur Umweltüberwachung ist gewährleistet, dass unvorhergesehene Umweltauswirkungen bekannt werden.

6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Flächennutzungsplanänderung beinhaltet die Umnutzung von Gemeinbedarfsflächen in Sonderbaufläche Einzelhandel und gewerblich genutzte Flächen. Sie dient als rechtliche Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 73 zur Neuerrichtung eines Bau- und Gartenmarktes, der bisher an der Pfalzburger Straße angesiedelt war. Die übrigen Flächen können wie der umgebende Bereich gewerblichen Nutzungen zugeführt werden.

Aufgrund der ehemaligen baulichen Nutzung und des hohen Versiegelungsgrades sind die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft nicht erheblich. Ein Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Eingriffe in den Bestand der geschützten Bäume werden gemäß den Regelungen der Baumschutzverordnung ausgeglichen.

Es werden insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung erwartet.

E) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

2. Genderprüfung

Der Änderungsplan stellt für den Änderungsbereich gewerbliche Bauflächen sowie Sonderbauflächen Einzelhandel dar. Spezifische Nachfragegruppen werden nicht bedient. Männer und Frauen sowie Familien haben gleichermaßen Zugang zu den Einkaufsmöglichkeiten im Planbereich.

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

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

102. Änderung

– Hemelingen (Stresemannstraße) –

(Bearbeitungsstand: 13. August 2010)

a) Berücksichtigung der Umweltbelange

Der ca. 5,8 ha große Änderungsbereich umfasst den Bereich zwischen der Bahnanlage im Norden, Steubenstraße im Westen, Stresemannstraße im Süden sowie 100 m westlich der Mindener Straße.

Der überwiegende Teil des Gebietes wurde bis vor kurzem als Logistik- und Betriebsgelände mit integriertem Postamt genutzt. Mit der Neustrukturierung der Post und Verlagerung der Betriebsteile ist die Darstellung als Fläche für Gemeinbedarf nicht mehr erforderlich.

Für den Änderungsbereich befindet sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan 73 im Parallelverfahren.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurden die folgenden Umweltbereiche mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet, die durch die Darstellungen berührt sind: Natur und Landschaft, Flächeninanspruchnahme, Wasser, Altlasten/Kampfmittel sowie Auswirkungen auf den Menschen im Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB dargelegt.

Aufgrund der ehemaligen baulichen Nutzung und des hohen Versiegelungsgrades sind die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft nicht erheblich. Ein Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Eingriffe in den Bestand der geschützten Bäume werden gemäß den Regelungen der Baumschutzverordnung ausgeglichen.

Es werden insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung erwartet.

b) Alternativenprüfung

Die Nachnutzung des ehemaligen Logistik- und Betriebsgeländes der Post durch Sonderbauflächen Einzelhandel und Gewerbebetriebe ist eine sinnvolle Ergänzung des gewerblich geprägten Bereichs. Wegen der Lärmbelastung sind sensible Nutzungen (Wohnen) nicht möglich. Nach Aufgabe der Postnutzungen würde das Gebiet eine städtebaulich unerwünschte Brache darstellen. Das Plangebiet ist im Zuge der Innenentwicklung für eine bauliche Nutzung gut geeignet.

c) Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen des Verfahrens zur 102. Flächennutzungsplanänderung ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB am 18. November 2009 durchgeführt worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB an der Bauleitplanung hat in einer Einwohnerversammlung im Ortsamt Hemelingen am 9. März 2010 stattgefunden.

Die Beteiligung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB sind nach § 4 a Abs. 2 BauGB gleichzeitig (vom 25. Mai 2010 bis 25. Juni 2010) durchgeführt worden.

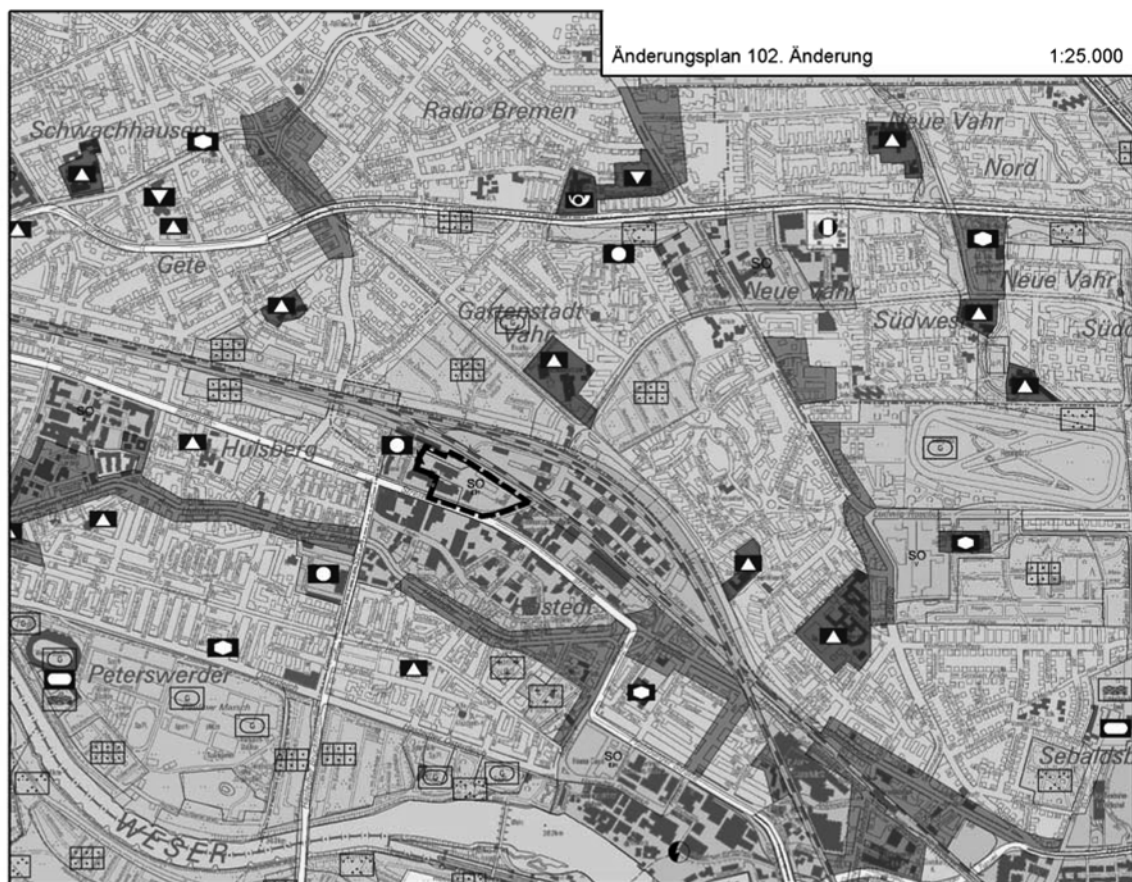
Anlässlich der vorgenannten öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen, die zu keinen Planänderungen geführt haben.

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




Hemelingen

(Stresemannstraße)

(Bearbeitungsstand: 13.08.2010)



Zeichenerklärung

-  Grenze des Änderungsbereiches
-  Sonderbaufläche Einzelhandel
-  Gewerbliche Bauflächen

