

Mitteilung des Senats vom 4. Oktober 2011

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 66 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Neustrukturierung des Einzelhandelsstandortes Duckwitzstraße in Bremen-Neustadt (Bearbeitungsstand: 22. August 2011)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Vorhaben wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 66 (Bearbeitungsstand: 22. August 2011) vorgelegt.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat hierzu am 15. September 2011 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Der Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

Der im Bericht erwähnte Durchführungsvertrag wird nicht beigefügt und kann beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr bei Bedarf eingesehen werden.

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 66 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Neustrukturierung des Einzelhandelsstandortes Duckwitzstraße in Bremen-Neustadt (Bearbeitungsstand: 22. August 2011) zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 66 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Neustrukturierung des Einzelhandelsstandortes Duckwitzstraße in Bremen-Neustadt (Bearbeitungsstand: 22. August 2011)

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie legt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 66 (Vorhaben- und Erschließungsplan – Bearbeitungsstand: 22. August 2011) und die Begründung zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vor.

A. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 7. März 2008 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist am 12. März 2008 öffentlich bekannt gemacht worden.

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

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 66 ist am 30. Juni 2008 vom Ortsamt Neustadt/Woltmershausen 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. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 66 wurde am 21. Mai 2008 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Dabei wurde der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB festgelegt. Die Ergebnisse sind in die Planaufstellung eingeflossen.

4. Gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplansplanentwurf gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4 a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 30. Oktober 2008 beschlossen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplansplanentwurf 66 mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 19. November bis 19. Dezember 2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa öffentlich ausgelegen. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Neustadt/Woltmershausen Kenntnis zu nehmen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

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

- 5.1 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

- 5.1.1 Das Ortsamt Neustadt/Woltmershausen hat Folgendes mitgeteilt:

„Der Ausschuss ‚Bau, Umwelt und Verkehr‘ des Beirates hat in seiner Sitzung am 9. Dezember 2008 die folgende Stellungnahme abgegeben:

Beschluss:

1. Der mit einer Höhe von 35 m geplante Werbepylon wird als zu massiv angesehen und abgelehnt.
2. Der Bebauungsplan sieht keine erkennbare Führung für Fahrradfahrer und Fußgänger vor.
3. Die Gestaltung der Parkflächen ist unzureichend und durch eine Begrünung zu verbessern.

(Einstimmig)“

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Zu 1.

Der Anregung wird gefolgt.

Die maximale Höhe des Werbepytons wird aus stadtgestalterischen Gründen von bisher 35 m über NN auf nunmehr 24,50 m über NN reduziert.

Zu 2.

Detaillierte Führungen von Fahrradfahrern und Fußgängern auf dem Betriebsgelände werden nicht durch den Bebauungsplan festgesetzt. Im Verkehrskonzept zur Erschließung des Fachmarktzentrum, welches Bestandteil des Durchführungsvertrages ist, wird die konkrete Anbindung und Führung der Fußgänger und Radfahrer neu geregelt. Neue Fuß- und Rad-

wege sollen die Erreichbarkeit verbessern. Die Vorhabenträgerin hat sich zur Errichtung und Finanzierung einer Lichtsignalanlage am Eingang des Plangebietes verpflichtet, wenn dessen Notwendigkeit im Rahmen eines noch durchzuführenden Sicherheitsaudits festgestellt wird.

Zu 3.

Die Begrünung der Stellplätze und der sonstigen Flächen des Gebietes wird durch Regelungen im Durchführungsvertrag gesichert. Einer Begrünung stehen im Plangebiet die vorhandenen Altlasten entgegen. Weitere Bepflanzungsmaßnahmen oder sonstige Bodenentsiegelungen können nicht durchgeführt werden, um die Bildung von belastetem Stauwasser sowie den direkten Kontakt mit belasteten Böden zu minimieren. Das Grün- und Freiraumkonzept für das Plangebiet beinhaltet daher bereits die maximal mögliche Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Darüber hinaus verpflichtet sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag, für das Anpflanzen von 15 Straßenbäumen im Stadtteil Neustadt einen entsprechenden Ablösebetrag zu zahlen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, der vorgenannten Änderung der Höhe des Werbepylons zuzustimmen und den Planentwurf im Übrigen unverändert zu lassen.

5.1.2 Weitere Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Änderungen und Ergänzungen des Planentwurfes sowie der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 6. dieses Berichtes wird verwiesen.

5.1.3 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 keine Stellungnahmen eingegangen.

6. Änderungen des Planentwurfes sowie der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

6.1 Planänderungen

Der Planentwurf ist nach der Auslegung wie folgt geändert worden:

— Änderung der Grundflächenzahl (GRZ) im Planbereich von bisher 0,8 auf nunmehr 0,94. Die Änderung der GRZ trägt dem Umstand Rechnung, dass aus Gründen des Schutzes vor umweltgefährdenden Stoffen im Boden eine nahezu vollständige Versiegelung des Bodens erforderlich ist. Diese ist bereits als textliche Festsetzung Nr. 7 Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Bodenversiegelungen sind zudem vorhanden. Entsprechend versiegelte Flächen sollen insbesondere als Stellplätze und ihre Zufahrten durch das Vorhaben genutzt werden können. Eine Vergrößerung der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche für Gebäude oder Gebäudeteile erfolgt nicht.

— Änderung der Gebäudehöhe des geplanten Baumarktes von 15 m auf 20 m aus städtebaulichen Gründen.

— Anpassung der Baugrenze entsprechend der überbaubaren Grundstücksfläche.

— Reduzierung der zulässigen Verkaufsfläche des geplanten Baumarktes von 18 700 m² auf 12 500 m². Die textliche Festsetzung Nr. 2.2 (zu SO EH „B“) wurde entsprechend geändert.

— Reduzierung der Höhe des Werbepylons im Plangebiet auf 24,50 m über NN (im ausgelegenen Planentwurf 35,0 m über NN). Mit der neuen Höhe des Werbepylons wird eine stadtgestalterisch unerwünschte Dominanz vermieden. Sie stellt gleichzeitig das Mindestmaß dar, welches die Werbeanlage benötigt, um von der Bundesstraße B 75 hinreichend wahrnehmbar zu sein. Die mögliche Lage des Werbepylons wurde zudem konkretisiert. Die textliche Festsetzung Nr. 5 wurde entsprechend geändert.

- Änderungen der Kennzeichnungen betreffen die Präzisierung der Aussagen zu den Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.
- Luftverkehrsrechtliche Hinweise wurden in den Plan nachrichtlich übernommen.

Die vorgenannten Planänderungen und -ergänzungen sind in dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes 66 (Bearbeitungsstand: 22. August 2011) ausgewiesen.

6.2 Änderungen und Ergänzungen in der Begründung

Aufgrund der vorgenannten Planänderungen ist eine Anpassung der Begründung unter den Gliederungspunkten C) Planinhalt hier: 1. Art der baulichen Nutzung, 2. Maß der baulichen Nutzung, 4. Nebenanlagen und 6. Hinweise und Kennzeichnungen erforderlich geworden.

Aufgrund von Stellungnahmen im Rahmen der Trägerbeteiligung sind Präzisierungen der Begründung erforderlich geworden unter den Gliederungspunkten C) 5. sonstige Festsetzungen und D) Umweltbericht hier: 2. d) Auswirkungen durch Altlasten und f) Auswirkungen durch Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer und effizienter Nutzung von Energie. Des Weiteren erfolgten geringfügige redaktionelle Änderungen.

Der der Begründung anliegende Lageplan mit Grünkonzept (inklusive Stellplätze) wurde entsprechend der geänderten bebaubaren Grundstücksfläche angepasst.

Die vorgenannten Änderungen und Ergänzungen sind in der Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan 66 (Bearbeitungsstand: 22. August 2011) enthalten.

6.3 Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, den vorgenannten Planänderungen, wie im Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan 66 (Bearbeitungsstand: 22. August 2011) ausgewiesen, sowie den vorgenannten Änderungen bzw. Ergänzungen der Begründung (Bearbeitungsstand: 22. August 2011) zuzustimmen.

7. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 66 erfolgten Planänderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Die Planänderungen erfolgten in Abstimmung mit den davon berührten Trägern öffentlicher Belange und sind mit der Vorhabenträgerin einvernehmlich abgestimmt. Auf eine Einholung von Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Planänderungen nicht betroffen ist.

8. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 66 (Vorhaben- und Erschließungsplan)

Der Durchführungsvertrag sichert in Verbindung mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 66 die Option, den Bau- und Gartenmarkt von der Trasse der Bundesautobahn A 281 (Neuenlanderstraße) zu verlagern.

Sollte sich der Betreiber dennoch nicht im Plangebiet ansiedeln, bleibt es der Stadtgemeinde vorbehalten, für den zweiten Bauabschnitt (Bau- und Gartenmarkt) das Planungsrecht aufzuheben (entsprechend den Regelungen im Durchführungsvertrag).

Eine Kopie des Durchführungsvertrages, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Herstellung des Projektes verpflichtet, ist als Anlage beigefügt.

9. Zusammenfassende Erklärung

Diesem Bericht ist eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt.

B) Stellungnahme des Beirates

Die Stellungnahme des Beirates Neustadt wird unter dem Gliederungspunkt 5.1.1 dieses Berichtes behandelt. Hierauf wird verwiesen.

Dem Ortsamt Neustadt/Woltmershausen 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 Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 66 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Neustrukturierung des Einzelhandelsstandortes Duckwitzstraße in Bremen-Neustadt (Bearbeitungsstand: 22. August 2011) zu beschließen.

Dr. Joachim Lohse
(Vorsitzender)

Jürgen Pohlmann
(Sprecher)

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 66 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Neustrukturierung des Einzelhandelsstandortes Duckwitzstraße in Bremen-Neustadt

(Bearbeitungsstand: 22. August 2011)

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Neustadt, Ortsteil Neustadt. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1/98, 1/99, 21/5 und 21/6, in der Gemarkung Bremen Vorstadt L.

Es hat eine Größe von rund 12,5 ha.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Anfang der 80er-Jahre wurde am Standort Duckwitzstraße ein SB-Warenhaus (heute Real-Markt) einschließlich eines weiteren Fachmarktes (heute Fahrrad-Statler) und einer Tankstelle errichtet. Die genehmigte Verkaufsfläche beträgt ca. 27 950 m². Im Plangebiet werden derzeit rund 2 150 Stellplätze vorgehalten.

Der Standort wird über die B 75 (Oldenburger Straße) und die Duckwitzstraße mit Anbindung an die B 6 erschlossen. Die Anbindung an die äußere Verkehrserschließung wurde durch die Umgestaltung der Knotenpunkte an der Duckwitzstraße in 2007 positiv beeinflusst. Durch den Bau der Bundesautobahn A 281 und der Anschlussstelle an die B 75 hat sich die verkehrliche Erreichbarkeit verbessert. Durch das Plangebiet verläuft eine 110-KV-Hochspannungsleitung. Außerhalb des Plangebietes befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft als weitere Einzelhandelsbetriebe ein Getränkemarkt und ein Sonderpostenmarkt.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für den Geltungsbereich überwiegend Sonderbaufläche Einzelhandel sowie im südöstlichen Teilbereich gewerbliche Baufläche dar.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Bebauungspläne 2325 und 1762. Da der Bebauungsplan 2325 ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB ist, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben in seinem Geltungsbereich nach § 34 oder § 35 BauGB. Auf kleineren Flächen im Südosten des Plangebietes setzt der Bebauungsplan 1762 Industriegebiet fest.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Einzelhandelskomplex an der Duckwitzstraße besteht derzeit aus einem SB-Warenhaus, einem Fahrradfachmarkt und einer Tankstelle mit angegliederter Kfz-Werkstatt. Er hat einen hohen Modernisierungs- und Umbaubedarf. Er weist aufgrund der vorhandenen strukturellen Mängel eine unzureichende Kundenfrequenz auf, die aus Sicht der Vorhabenträgerin ein wirtschaftliches Betreiben des SB-Warenhauses derzeit nicht ermöglicht. Nach Übernahme von Wal-Mart Deutschland durch die Metro-Gruppe soll der Standort neu belebt werden.

Die Umstrukturierung umfasst die Neugliederung des Einzelhandelsbestandes durch Umschichtungen der vorhandenen Sortimente des Bestandes bei konstanter Verkaufsfläche. Es ist beabsichtigt, das SB-Warenhaus einschließlich der Shops in der Vorkassenzzone zu einem Fachmarktzentrum umzubauen. Die Fläche des SB-Warenhauses soll zugunsten einer angegliederten Mall mit Fachmärkten, einer begrenzten Zahl von kleinen Läden, Gastronomie und Dienstleistungsangeboten reduziert werden. Der Fahrrad-Fachmarkt und die Tankstelle sollen an ihren bisherigen Standorten verbleiben.

Zusätzliche Verkaufsfläche im Plangebiet entsteht allein durch die beabsichtigte Verlagerung eines Baumarktes in das Plangebiet. Für diesen Markt werden im Bebauungsplangebiet die erforderlichen Flächen für die durch den Bau der Bundesautobahn A 281 bedingte Betriebsverlagerung innerhalb des Stadtteils Neustadt bereitgestellt.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens auf Basis des städtischen Zentrenkonzeptes gutachterlich überprüft. Die Mitgliedsgemeinden des Kommunalverbundes Niedersachsen/Bremen e. V. haben sich dazu verpflichtet, großflächige Einzelhandelsvorhaben im Rahmen des IMAGE-Verfahrens (Interkommunale Moderation von Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels) abzustimmen.

Das hier geplante Vorhaben ist dem Kommunalverbund frühzeitig gemeldet worden. Die Bewertung der Auswirkungen auf Nachbargemeinden gemäß IMAGE-Kriterien hat ergeben, dass keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf benachbarte Kommunen zu erwarten sind.

Durch die geplanten baulichen Umgestaltungsmaßnahmen soll die Attraktivität des Standortes insgesamt gestärkt werden. Die innere Erschließung, die notwendigen Stellplatzflächen und die Zuführung von Kunden mit dem Pkw sowie Fußgängern und Fahrradfahrern werden neu geordnet. Die Begrünung des Plangebietes wird unter Berücksichtigung der Bodenbelastungen neu geordnet. In der Anlage zur Begründung befindet sich der Lageplan mit Grünkonzept (inklusive Stellplätze).

Die verkehrliche Erschließung des Vorhabens erfolgt über einen Anschlussknoten von der Duckwitzstraße sowie von der B 75, Oldenburger Straße, über vorhandene Auf- und Abfahrtsrampen. Darüber hinaus ist das Plangebiet über die Richard-Dunkel-Straße rückwärtig erreichbar. Auch diese Straße mündet auf die Duckwitzstraße. Die Verkehrsuntersuchung vom 26. Juni 2008 und die ergänzende Stellungnahme vom 19. August 2011 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zeigen, dass – basierend auf den prognostischen Überlegungen der geplanten Umbauten und Erweiterungen – das Vorhaben verkehrsverträglich umzusetzen ist. Der Gutachter empfiehlt Maßnahmen, die vorrangig die innere Erschließungssituation betreffen. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehrsraum ist leistungsfähig; eine Optimierung der Einfahrtsituation ist vorgesehen.

Für die Realisierung dieser Planungsziele ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch erforderlich.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung Sondergebiet Einzelhandel

Für den geplanten Einzelhandel wird als Art der baulichen Nutzung „Sondergebiet Einzelhandel“ festgesetzt. Die textliche Festsetzung Nr. 2.2 beschreibt

die zulässigen Nutzungen, beschränkt die Sortimente des Einzelhandels und setzt sortimentsbezogene maximale Verkaufsflächen fest. Das Sondergebiet Einzelhandel ist gegliedert in einen Teil mit der Bezeichnung „A“ für das Fachmarktzentrum mit maximal 27 950 m² Verkaufsfläche sowie in einen Teil mit der Bezeichnung „B“ für den zu verlagernden Bau- und Gartenfachmarkt mit maximal 12 500 m².

Die Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet Einzelhandel beträgt 40 450 m². Zur Verkaufsfläche zählen die Flächen, die im Zusammenhang mit dem Verkauf und verkaufsbezogenen Dienstleistungen den Kunden zugänglich sind, einschließlich Windfang, Kassenvorraum, Gänge, Schaufenster, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände der Warenpräsentation und Verkaufs- und Dienstleistungstresen sowie Flächen, auf denen Kunden Waren testen können.

Zur Beurteilung der städtebaulichen Verträglichkeit des geplanten Vorhabens wurde eine raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse im Auftrag der Stadtgemeinde Bremen durchgeführt. Die Gutachter untersuchten die mit dem Vorhaben verbundenen Chancen, z. B. die Sicherstellung einer attraktiven und langfristig angelegten Versorgungsfunktion, und die Risiken, wie mögliche Umsatzverlagerungen und somit negative städtebauliche Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche im Bremer Stadtgebiet und im Bremer Umland.

Bei der Beurteilung möglicher Umsatzumverteilungen wurden die bestehenden Umsätze in den einzelnen Warengruppen berücksichtigt.

Für die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Sport und Freizeit erwartet der Gutachter keine absatzwirtschaftlichen und dementsprechend keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, da eine Reduzierung der sortimentspezifischen Angebote in diesen Sortimentsbereichen im Vergleich zum Bestand erfolgt. Insbesondere durch die Verringerung des Verkaufsflächenangebotes im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für andere Standorte in zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen nahversorgungsrelevanten Lagen zu erwarten.

Für die Warengruppen Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Bekleidung/Wäsche, Schuhe/Lederwaren sind negative städtebauliche Auswirkungen durch Funktionsverluste der Zentren nicht zu erwarten, wenn die festgesetzten sortimentspezifischen Obergrenzen der Verkaufsfläche eingehalten werden.

Die für die Warengruppe Glas/Porzellan/Keramik/Hausrat prognostizierten Umsatzumverteilungen werden auch bei Beachtung der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche anteilig in den betroffenen Stadtteilzentren Bremens bis zu 10,4 % Umsatzverluste unter Beachtung des Bestandsumsatzes bewirken. Der Einzelhandelsgutachter geht zutreffend davon aus, dass diese Sortimente überwiegend nur als Randsortiment bei den betroffenen Anbietern in den Zentren angeboten werden und überwiegend nur Ergänzungscharakter besitzen. Es ist zu erwarten, dass sie nur eine eingeschränkte Bedeutung für die Struktur und Attraktivität der Geschäftsbereiche haben. Weiterhin sind keine existenzgefährdenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen wahrscheinlich. Ein Umschlagen dieser absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Folgewirkungen auf die Standortstrukturen der betroffenen Zentren durch entsprechende Funktionsverluste ist daher nicht zu erwarten.

In der Warengruppe Elektronik (Elektrogeräte/Leuchten sowie Unterhaltungselektronik/IT/Telekommunikation/Foto) können städtebauliche Auswirkungen durch Funktionsverluste der Zentren nur durch deutliche Reduzierungen der ursprünglich von der Vorhabenträgerin geplanten Sortimentserweiterung in dieser Warengruppe verringert werden. Zur Vermeidung kritischer Umsatzverluste insbesondere in den Stadtteilzentren Huchting, Neustadt, Woltmershausen, Walle und Östliche Vorstadt sowie in weiteren Stadtteilzentren, der Bremer Innenstadt und den Zentren der Bremer Umlandkommunen Delmenhorst, Lilienthal, Weyhe und Ganderkesee wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 3 800 m² Verkaufsfläche im mit „A“

bezeichneten Teil des Sondergebiet Einzelhandel begrenzt. Davon dürfen maximal 3 000 m² Verkaufsfläche in einem Elektronikfachmarkt, 750 m² als Randsortimente im SB-Warenhaus und 50 m² als Shopangebote im Plangebiet realisiert werden. Weiterhin sind in geringfügigem Ausmaß auch Elektrogeräte einschließlich Leuchten im Bau- und Gartenmarkt (Teil des Sondergebietes Einzelhandel mit der Bezeichnung „B“) bis zu einer Obergrenze von 500 m² zulässig. Durch die Begrenzung der Verkaufsfläche in der Warengruppe Elektronik ist die städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens gewährleistet.

Die in den benannten Warengruppen sowie weiteren zentrenrelevanten Sortimenten festgelegten Obergrenzen der Verkaufsfläche im Teil des Sondergebietes Einzelhandel mit der Bezeichnung „A“ gewährleisten die städtebauliche Verträglichkeit der Umstrukturierung des bestehenden SB-Warenhauses in ein Fachmarktzentrum. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche von 27 950 m² entspricht der heute zulässigen Gesamtverkaufsfläche und bedeutet, dass die notwendige Umstrukturierung nicht mit einer Expansion des Standorts einher geht.

Um zu gewährleisten, dass sich das geplante Fachmarktzentrum nicht in Richtung eines Shoppingcenters entwickelt, wird eine Beschränkung kleinteiliger Einzelhandelsangebote (Verkaufsfläche jeweils unter 400 m²) festgesetzt. Es sind bis zu 15 Einheiten mit insgesamt maximal 2 000 m² Verkaufsfläche in kleinteiligen Einzelhandelsangeboten zulässig.

Für den im mit „B“ bezeichneten Teil des im Sondergebiet Einzelhandel zulässigen Bau- und Gartenfachmarkt wurde ebenfalls die städtebauliche Verträglichkeit gutachterlich untersucht. Vor dem Hintergrund, dass es sich um eine Verlagerung eines Bau- und Gartenmarktes handelt, sind laut Gutachter nur geringe Umsatzzuwächse und somit kaum absatzwirtschaftliche Auswirkungen zu erwarten. Die Ansiedlung des Bau- und Gartenmarktes an Bremer Sonderstandorten entspricht zudem den Zielaussagen des kommunalen Zentren und Nahversorgungskonzepts. Die zentrenrelevanten Randsortimente im Bau- und Gartenmarkt werden auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt und insbesondere in den Warengruppen Elektronik sowie Glas/Porzellan/Keramik/Hausrat/Geschenkartikel auf Obergrenzen reduziert, damit benachbarte Zentren nicht unzumutbar negativ beeinflusst werden.

Eine Ansiedlung nicht zentrenrelevanter Kernsortimente ist im Sondergebiet Einzelhandel grundsätzlich möglich. Eine Umstrukturierung zentrenrelevanter Angebote in nicht zentrenrelevante Angebote innerhalb der festgesetzten Obergrenze der Gesamtverkaufsfläche ist möglich. Betriebseinheiten mit mehr als 5 000 m² Verkaufsfläche erfordern jedoch eine gesonderte Überprüfung der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit.

Neben den maximalen Verkaufsflächen in den festgelegten Warengruppen sind die für den Betrieb des Fachmarktzentums sowie des Bau- und Gartenmarktes erforderlichen Einrichtungen wie z. B. Lager, Werkstätten, Büros, Dienstleistungen, Gastronomie, Kinderbetreuung und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zulässig.

Zusammenfassend wird das Vorhaben bei Beachtung der festgesetzten Sortimentsbeschränkungen und der Verkaufsflächenobergrenze insgesamt als verträglich angesehen.

Tankstelle/Kfz-Werkstatt

Innerhalb der festgesetzten Tankstelle sind die derzeitigen Nutzungen auch künftig zulässig. Die Tankstelle und die Kfz-Werkstatt einschließlich der dortigen Serviceangebote wie z. B. Tankstellenshop und Waschstraße ergänzen die Einzelhandelsnutzungen an diesem Standort sinnvoll.

2. Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung entsprechen dem geplanten Vorhaben. Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ 0,94 soll eine dem Bestand entsprechende hohe Ausnutzbarkeit des Plangebietes ermöglichen. Die hohe GRZ trägt dem Umstand Rechnung, dass aus den besonderen städtebaulichen Gründen des Schutzes vor umweltgefährdenden Stoff-

fen im Boden eine nahezu vollständige Versiegelung des Bodens erforderlich ist. Entsprechend versiegelte Flächen sollen insbesondere als Stellplätze und ihre Zufahrten durch das Vorhaben genutzt werden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch gewährleistet, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt. Der Anteil versiegelter Fläche wird sich im Vergleich zum Ist-Zustand nicht erhöhen.

Die festgesetzten Gebäudehöhen und überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigen einen hinreichenden Abstand zur 110-KV-Stromleitung.

Im Teil des Sondergebietes Einzelhandel mit der Bezeichnung „A“ handelt es sich im Wesentlichen um Umbauten im Inneren der bestehenden Gebäudesubstanz mit einigen äußeren baulichen Anpassungen. Dementsprechend wird eine Gebäudehöhe von maximal 15,00 m über NN und eine Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen orientierend an der Bestandsbebauung festgesetzt.

Im Teil des Sondergebietes Einzelhandel mit der Bezeichnung „B“ werden die Baugrenzen entsprechend des Plankonzeptes des Bau- und Gartenmarktes abgegrenzt. Es wird eine Gebäudehöhe von 20,00 m über NN festgesetzt. Diese gegenüber dem Fachmarktzentrum höhere Festsetzung resultiert aus der besonderen Eingangssituation des Bau- und Gartenmarktes.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 6 wird gesichert, dass die festgesetzte Gebäudehöhe durch Gebäudeteile oder Dachaufbauten überschritten werden darf, wenn sie im Hinblick auf ihre stadträumliche Wirkung untergeordnet sind. Dadurch soll insbesondere die Nutzung der Dachflächen für die Gewinnung von Solarenergie z. B. durch Photovoltaikanlagen ermöglicht werden. Weitere Gebäudeteile, wie z. B. Aufzugsschächte oder Fassadenteile dürfen ebenfalls die festgesetzte Gebäudehöhe überschreiten. Die erforderlichen Abstände zur 110-KV-Leitung sind zu beachten.

Die Tankstelle/Kfz-Werkstatt wird entsprechend des Bestandes festgesetzt. Die Festsetzung der Baugrenzen beinhaltet geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten.

3. Erschließung und Stellplätze

Im Plangebiet werden keine Verkehrsflächen festgesetzt. Die Erschließung des Einzelhandelsstandortes erfolgt wie bisher über die vorhandenen Zufahrtsmöglichkeiten von der B 75 (Oldenburger Straße) und der Duckwitzstraße.

Außerhalb des Plangebietes sollen zulasten der Vorhabenträgerin auf öffentlichen Verkehrsflächen im Anschlussbereich an das Plangebiet kleinere Maßnahmen durchgeführt werden, die einen störungsfreien Verkehrsfluss zum Gebiet und im öffentlichen Netz gewährleisten. Es ist vorgesehen, die Abfahrtrampe zur B 75 zu verändern und in ihrem Radius enger zu führen, um die Geschwindigkeiten der einfahrenden Fahrzeuge zu reduzieren.

Es soll weiterhin eine neue Fußgänger- und Radfahrerquerung des von der B 75 kommenden freien Rechtsabbiegers eingerichtet und mit einer Signalanlage gesichert werden. Weitere geringfügige Anpassungen der Haupteinfahrtstraße werden ebenfalls durchgeführt.

Die genannten Maßnahmen sollen auf öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereiches realisiert werden. Die Durchführung der Maßnahmen wird vertraglich abgesichert.

Die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze sollen im Plangebiet errichtet werden. Auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen sind Stellplätze und ihre Zufahrten allgemein zulässig. Die Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze erfolgte gutachterlich über die Abschätzung des Kundenverkehrsaufkommens (Gutachten vom 26. Juni 2008 und ergänzende Stellungnahme vom 19. August 2011). Unter Berücksichtigung der Verkehrszufuhlmengen an den Spitzenstunden wurde der Stellplatzbedarf ermittelt, der auch an hoch frequentierten Tagen abzudecken ist. Der Stellplatzbedarf beträgt rund 1 290 Stellplätze, wovon 90 Stellplätze für

Mitarbeiter und 1 200 Stellplätze für Kunden vorgesehen sind. Diese Anzahl an Stellplätzen kann im Plangebiet errichtet werden. Auf dem Gelände sind drei Schwerpunktbereiche für Stellplätze vorgesehen: Vorplatz Baumarkt, Vorplatz Fachmarktzentrum, Vorplatz Fahrradmarkt. Ergänzend sind Stellplätze im südwestlichen Bereich hinter dem Fachmarktzentrum angeordnet, die für eine Nutzung insbesondere an den Spitzenverkaufstagen und für Mitarbeiter erforderlich werden. Behindertengerechte Stellplätze sollen in ausreichender Anzahl in der Nähe der Eingänge vorgehalten werden.

Trotz der Reduzierung der Stellplätze im Plangebiet im Vergleich zum Bestand ist nach Einschätzung der Gutachter und Fachbehörden der erforderliche Stellplatzbedarf gedeckt. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Verkehrsräume ist nicht zu erwarten.

4. Nebenanlagen

Nebenanlagen wie z. B. Unterstände für Einkaufswagen, Imbissstände, Ausstellungsstücke wie Carports oder Gartenhäuser sind im Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ein weitergehender Regelungsbedarf besteht nicht.

Als Nebenanlage ist ebenfalls die Errichtung eines Werbepylons im Bereich der vorhandenen Tankstelle/Kfz-Werkstatt mit einer maximalen Höhe von 24,50 m über NN zulässig. Der Werbepylon soll die Hinweise auf die im Plangebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebe darstellen, zusätzliche Werbepylone sind nicht zulässig.

5. Sonstige Festsetzungen

Die vorhandene 110-KV-Leitung wird als oberirdische Hauptversorgungsleitung festgesetzt. Unter ihr führen Gebäude im Bestand (SB-Warenhaus) bzw. neu geplante Gebäude (Bau- und Gartenmarkt). Die Abstände der Oberkante der Gebäude zum stromführenden Leiter berücksichtigen die Erfordernisse der DIN EN 50341-1. Der Abstand zwischen Leiterseil und der festgesetzten Maximalhöhe des Gebäudes beträgt mehr als das erforderliche Mindestmaß von 7 m.

Auf der festgesetzten Fläche, die von einer Bebauung freizuhalten ist, dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden, um den 20-m-Abstand zur Bundesstraße 75 zu wahren. Regale im Freigelände des geplanten Bau- und Gartenmarktes sind als Ausnahmen in diesem Bereich zulässig, wenn deren Höhe die Unterkante der Richtungsfahrbahn der B 75 nicht überschreitet.

6. Hinweise und Kennzeichnungen

Im Planbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor der Durchführung von Tiefbaumaßnahmen und der Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen. Dies wird im Durchführungsvertrag sichergestellt.

Das gesamte Plangebiet wird als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Die Kennzeichnung umfasst die Altablagerung und die Grundwasserreinigung. Weitere Ausführungen hierzu sind dem Kapitel D) Umweltbericht zu entnehmen.

Es wird auf Regelungen des Luftverkehrsgesetzes hingewiesen.

D) Umweltbericht

Für das Vorhaben ist gemäß der Anlage 1 zum UVPG (Nr. 18.6 in Verbindung mit Nr.18.8) in einer Allgemeinen Vorprüfung nach § 3 c Abs. 1 UVPG untersucht worden, ob die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt, Einzelhandel ist auf dem Gelände bereits zulässig. Zudem zieht der Bau- und Gartenmarkt lediglich um und es soll somit kein zusätzlicher Baumarkt entstehen. Es ist davon auszugehen, dass von dem Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen. Daher wird von der Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG abgesehen. Es erfolgt die Umweltprüfung nach dem BauGB.

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

- Verkehrskonzept Erschließung Fachmarktzentrum Bremen, Duckwitzstraße, Planungsgesellschaft Dr.-Ing. Walter Theine (PGT) Hannover, 26. Juni 2008,
- Wessling Beratende Ingenieure GmbH, Untersuchung und Beurteilung des Sachstandes Altlasten im Rahmen des vorhabenbezogenen B-Planverfahrens 66, 24. September 2008.

Im Sommer 2011 wurden diese Gutachten erneut betrachtet und ihre Ergebnisse durch ergänzende Stellungnahmen bestätigt.

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Die Inhalte und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 66 sind unter Punkt B und C der Begründung beschrieben. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Umweltbereiche mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 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 erfolgt nach der Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden wird der Zustand der Fläche zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Juni 2008 beschrieben. Der gesamte Geltungsbereich wird intensiv als Parkplatz oder Verkehrsfläche genutzt bzw. ist mit Gebäuden bestanden und nahezu vollständig mit Asphalt versiegelt. Wenige Bereiche neben den Gebäuden sind mit Pflaster befestigt. Lediglich sehr kleinflächig finden sich einzelne mit bodendeckenden Ziergehölzen bepflanzte Rabatten. Die Park- und sonstigen Verkehrsflächen sind teilweise mit Bäumen bepflanzt. Vorherrschende Baumart ist die Platane (*Platanus acerifolia*). Weitere vorkommende Baumarten sind Hängebirke (*Betula pendula*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Weide (*Salix spec.*) und Winterlinde (*Tilia cordata*). Aufgrund des Versiegelungsgrades und der intensiven Nutzung ist die Wertigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sehr gering.

Biotop- und Ökotoptfunktion (allgemeine Funktionen)

Biotoptypen im Plangebiet	Biotoptypencode	Wertstufe nach Handlungsanleitung
Asphaltfläche	OVS, OVP	v = versiegelt
Fläche mit Betonsteinpflaster	TFZ (OVP)	v = versiegelt
Ziergebüsch aus überwiegend nicht einheimischen Gehölzarten	BZE	1 = sehr geringe Bedeutung
Einzelbaum/Baumbestand des Siedlungsbereiches	HE	2 = geringe Bedeutung

Die Bäume entsprechen nicht den Schutzkriterien gemäß § 1 Abs. 2 der Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Lande Bremen (Baumschutzverordnung) vom 5. Dezember 2002 (Brem.GBl. S. 647), zuletzt geändert durch Verordnung zur Änderung der Baumschutzverordnung vom 30. September 2004 (Brem.GBl. S. 476).

Besondere Biotop- oder Ökotoptfunktionen sind nicht betroffen.

Die befestigten/versiegelten Böden im Untersuchungsgebiet sind in die Bedeutungsstufe „biotische Ertragsfunktion von geringer Bedeutung“ einzuordnen. Die Schutzgüter Wasser, Luft und Klima weisen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ebenfalls keine besondere Bedeutung auf.

Entsprechend § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies ist hier der Fall, da das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Vergleich zu der im Rahmen der rechtskräftigen Bebauungspläne 2325 und 1762 möglichen Ausnutzung nicht erhöht wird.

b) Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme

Gemäß § 1 a Abs. 2 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 Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Durch das Vorhaben wird eine gemäß geltendem Planungsrecht bereits befestigte Fläche im Siedlungsbereich genutzt. Durch die geplante bauliche Ausnutzung des Grundstücks wird sparsam mit Grund und Boden umgegangen.

c) Auswirkungen auf Oberflächengewässer

Die Belange des Schutzgutes Wasser sind in folgenden Fachgesetzen verankert. 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.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Westlich an den Geltungsbereich grenzt die Ochtum.

Die Niederschlagswasser-Grundstücksentwässerung ist derzeit nicht an das öffentliche Niederschlagswasserkanalnetz angeschlossen. Die Dachentwässerung der zwei bestehenden Einzelhandelsgebäude (Fahrradmarkt und SB-Warenhaus) wird in die Ochtum abgeleitet. Die Niederschläge auf den Verkehrsflächen des Grundstücks wie Parkplätze, Fahrstreifen und Fußgängerbereiche werden ebenfalls in die Ochtum abgeleitet. Vor Einleitung in die Ochtum wird das Niederschlagswasser über ein Absetzbecken mit nachgeschaltetem Benzinabscheider zwecks Abscheidung von Feststoffen und Leichtflüssigkeiten geleitet. Die Ableitung aus dem Absetzbecken erfolgt gedrosselt mit 5 l/s in den Benzinabscheider NG 10. Dem Benzinabscheider ist zur Vermeidung eines Rückstaus ein Pumpwerk nachgeschaltet. Die Einleitung des Niederschlagswassers der Dachflächen und Verkehrsflächen erfolgt in einem gemeinsamen Einleitungsbauwerk in die Ochtum.

Im Bereich des geplanten Bau- und Gartenmarktes entsteht zusätzliche Dachfläche. Bei der Planung der Entwässerung der neuen Dachfläche ist eine getrennte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers der Dachfläche und der umzugestaltenden Verkehrsfläche zu berücksichtigen. Das Niederschlagswasser der Dachfläche kann unge-drosselt in die Ochtum eingeleitet werden. Die umgestalteten Verkehrsflächen müssen weiterhin über das Absetzbecken in die Ochtum entwässern.

d) Auswirkungen durch Altlasten/Kampfmittel

Fachgesetzliche Bewertungskriterien geben bundeseinheitlich das Bundes-Bodenschutzgesetz (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.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bereits 1994 wurde für das Plangebiet eine historische Recherche durchgeführt. Ab ca. 1920 wurde auf dem Müllplatz Duckwitzstraße städtischer Müll abgeladen. Die Deponie wurde bis ca. 1945 betrieben. Neben dem Betrieb von Müllplätzen wurde das Gelände von Gewerbe- und Industriebetrieben genutzt. Die gewerbliche Nutzung begann im Wesentlichen mit der Ansiedlung von Ziegeleien, deren Existenz ab 1882 vermerkt ist.

Das Gelände zwischen Richard-Dunkel-Straße und Ochtrum wurde zunächst von der Richard-Dunkel-Straße 122 bis 124 (früher Vulkanstraße) aus erschlossen. Zunächst wurde das Gelände durch verschiedene Betriebe genutzt, ab ca. 1950 waren die Lloyd-Motorenwerke ansässig, ab ca. 1960 ein Elektrokonzern, seit Anfang der 80er-Jahre wurde auf einem Großteil des Geländes ein Einkaufszentrum errichtet. Erst später wurde das jetzige Gelände über die Duckwitzstraße 51 bis 55 erschlossen. Auf dem jetzigen Gelände wurden die Fabrikationshallen III, III a, V, VI und VII errichtet. U. a. wurde das Grundstück im Laufe der Zeit für Tankanlagen/Tankstellen, Motorenprüfstand mit Tagestank und unterirdischem Lagertank; Neubau einer Beizelei, Lager für Chemikalien und brennbare Flüssigkeiten, Autowaschstraße, Einkaufscenter, chemische Reinigung im Einkaufscenter genutzt.

Im Einzelnen liegen für Teilbereiche des Plangebietes folgende Erkenntnisse vor:

- Tankstelle (1982 bis heute)

Im Rahmen der Umbauarbeiten zur Aufbringung einer flüssigkeitsdichten Fahrbahn wurde im Vorfeld eine Erkundung des Untergrundes durchgeführt. Es wurden in zwei Sondierungen (RKS 7 und 8) in der Bodenluft erhöhte BTEX-Konzentrationen (Benzol, Toluol, Xylol und Ethylbenzol) bis zu 566 mg/m³ festgestellt. Im Zuge der Umbaumaßnahmen wurden die Bodenbereiche mit sensorischen Auffälligkeiten ausgebaut und entsorgt.

- Auslaufen von Photochemikalien (1994)

Beim Umladen von Photochemikalien ist eine kleinere Menge der Flüssigkeit ausgelaufen. Die Laborergebnisse der Bodenproben zeigten keine erhöhten Gehalte.

- Duckwitzstraße 51 (Altstandort Halle VI)

Für den Bereich des Parkplatzes liegen Hinweise auf konkrete Kontaminationen des Bodens vor. Durch Bodenuntersuchungen im Zuge des Abbruchs wurden im Bereich der Halle VI Verunreinigungen des Untergrundes durch MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe), BTXE und PAK (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) festgestellt. Ein Teil der Verunreinigungen wurde 1994 ausgehoben und entsorgt. Eine Restverunreinigung aus mit Müll vermengtem Teer im Bereich eines ehemaligen Stichkanals verblieb im Boden. Die Baugrube in diesem Bereich wurde vermessen und wiederverfüllt. Die gesamte Fläche der ehemaligen Halle VI wurde versiegelt und seitdem als Parkplatz genutzt.

- Duckwitzstraße 51 bis 55 (Grundwasserverunreinigung im Zustrom)

Der südöstliche Grundstücksteil liegt im Abstrom einer erheblichen Grundwasserverunreinigung durch LCKW (leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe) mit Konzentrationen bis zu 4 800 µg/l. Nach den vorliegenden Erkenntnissen liegt die Quelle für diese LCKW-Verunreinigungen außerhalb des Plangebietes.

- Altablagerung

Eingehende Kenntnisse über die Anschüttung sowie die Untergrundverhältnisse liegen durch die Untersuchungen¹⁾ im Bereich des Bebauungsplans Duckwitzstraße 51 bis 55 vor. Im Bereich des Untersuchungsgebietes (ca. 12,5 ha) befindet sich unterhalb der überwiegend durch eine Asphaltdecke bzw. stellenweise durch Verbundsteinpflaster gestalteten Oberfläche und der folgenden Tragschicht aus Kies- bzw. Sandlage, teilweise auch Beton bzw. Beton- oder Ziegelreste (0,2 bis 1,0 m mächtig) eine anthropogene Auffüllung mit einer Mächtigkeit zwischen 2 bis 3,5 m (lokal bis zu 6,0 m). Das Auffüllungsmaterial besteht aus einer Mischung, vor allem Bauschutt (Ziegel, Beton etc.). Insbesondere im zentralen Bereich finden sich daneben auch Hausmüll, Schlacke, Glas, Keramik, Asphalt, Holz, Metall, Tonscherben und pflanzliche Reste.

In weiten Teilen werden die Auffüllungen von einem, in Teilbereichen gegliederten durch eingeschaltete Sandlagen, Auelehmschicht unterschiedlicher Mächtigkeit unterlagert. Im zentralen Bereich ist der Auelehmschicht flächig nicht vorhanden. Im Liegenden des Auelehms befindet sich ab einer Tiefenlage von 4 bis 6 m unter Geländeoberkante eine feinsandige Mittelsandschicht, die den oberen Bereich des örtlichen Grundwasserleiters bildet.

Untersuchungen im Bereich Altablagerung

In den analysierten Bodenproben werden die definierten Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung für den Wirkungspfad Boden–Mensch (Industrie- und Gewerbegebiet) sowie der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA „Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden“ 1994) für folgende Parameter einzeln überschritten: Blei, Benzo(a)pyren (BaP); PAK (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe), Mineralöl-Kohlenwasserstoffe (MKW). Die erhöhten Schadstoffbelastungen bzw. Überschreitungen der Prüfwerte im Untersuchungsgebiet in der Altablagerung sind auf die Altablagerung selbst als auch auf die ehemalige gewerbliche Nutzung zurückzuführen.

Auf der Grundlage der Erkenntnisse aus den durchgeführten Untersuchungen kann aus Sicht der Umweltbehörde eine Gefährdung des Schutzgutes menschliche Gesundheit durch orale Schadstoffaufnahme sowie durch die Inhalation schadstoffhaltigen Staubes bei Beibehaltung der gegenwärtig vorhandenen, beinahe vollständigen Oberflächenversiegelung auf dem Grundstück bei der aktuellen Nutzung ausgeschlossen werden. Die nachgewiesenen Schadstoffe (Schwermetalle, PAK und MKW) liegen in Auffüllungen wie den hier angetroffenen, erfahrungsgemäß gebunden, vor, und es ist von einer geringen bis mittleren Mobilität auszugehen. Anhaltspunkte für eine aus der Altablagerung resultierende Grundwassergefährdung liegen nur für einen Bereich vor. Die hier nachgewiesene Grundwasserunreinigung durch MKW, BTEX und PAK sowie LCKW ist lokal eng begrenzt und wird nicht mit dem Grundwasserabstrom über die Grenzen des Plangebietes ausgetragen. Leichtflüchtige Spurenstoffe (LCKW, BTEX und Methan) waren vereinzelt in der Bodenluft nachweisbar. Ausweislich der vorliegenden Daten kann für den untersuchten Teil des Plangebietes eine Gefährdung des Schutzgutes menschliche Gesundheit durch gasförmige Schadstoffe aufgrund der vorhandenen Versiegelung bei der aktuellen Nutzung ausgeschlossen werden.

Auf der Grundlage der bekannten Untersuchungsergebnisse sind keine Maßnahmen zur Gefahrenabwehr durchzuführen.

Bei baulichen Maßnahmen sind die Standortgegebenheiten der vorliegenden Altablagerung zu berücksichtigen.

¹⁾ WESSLING Beratende Ingenieure GmbH: Untersuchung und Beurteilung des Sachstands Altlasten im Rahmen des vorhabenbezogenen B-Planverfahrens VEP 66, 24. September 2009 und ergänzende Stellungnahme 17. Juni 2011.

In Würdigung der oben genannten Erkenntnisse wird zur Minimierung von Umweltbelastungen im Bebauungsplan festgesetzt:

Im Bereich der Altablagerung ist

- a) mittels geeigneter technischer Vorkehrungen (Herstellung bzw. Erhalt einer wasserundurchlässigen Oberflächenversiegelung) möglichst weitgehend und dauerhaft sicherzustellen, dass ein Kontakt mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden ausgeschlossen wird und die Bildung von belastetem Stauwasser minimiert und somit eine Verlagerung von umweltgefährdenden Stoffen in das Grundwasser verhindert wird.
- b) die gezielte Versickerung von Oberflächenwasser unzulässig.
- c) im Rahmen von Bautätigkeiten und insbesondere bei der Errichtung neuer Gebäude die Deponiegassituation besonders zu berücksichtigen (z. B. keine Unterkellerung, Abdichtung von Rohrleitungsdurchbrüchen in Gebäude, Unterlüftung von Bodenplatten, gegebenenfalls Explosionsschutz bei Rohrleitungsbau).
- d) vor jeglichem Eingriff in den Untergrund tiefer als 0,4 m ist frühzeitig die für den Bodenschutz zuständige Behörde einzuschalten.

Des Weiteren ist im Plangebiet mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Realisierung der Planung sind Kampfmittel zu suchen und zu beseitigen. Zur Sicherstellung, dass dies beachtet wird, erfolgt die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan.

- e) Auswirkungen auf den Menschen durch den Verkehr

Die An- und Abreise von Kunden und Mitarbeitern bewirkt verschiedenste Beeinträchtigungen des Umfeldes durch Lärm und Luftschadstoffe.

Durch die Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelseinrichtungen entstehen vor allem im näheren Untersuchungsbereich neue Verkehrsbeziehungen und zusätzliche Verkehre. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bereits heute Kundenverkehre zum und vom Parkplatz fahren. Für die einzelnen Nutzungen wurden im Verkehrskonzept gutachterlich die Kundenverkehre ermittelt.

Die Berechnung des Kundenverkehrs erfolgt in Abhängigkeit der Verkaufsfläche (VK) für repräsentative Wochentage und eines entsprechend der Lage des Standortes im Stadtgebiet definierten Modal-Splits. Für den Anteil der motorisierten Fahrten ist die Lage des Standortes im Stadtgebiet und die ÖPNV-Erreichbarkeit von Bedeutung. Bezogen auf den Stadtteil handelt es hier um eine teilintegrierte Lage.

Die erhöhte Standortattraktivität durch das Vorhandensein mehrerer Einzelhandelseinrichtungen wird zukünftig zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen gegenüber einem solitären Standort führen. Gleichzeitig erfolgt in stärkerem Umfang ein Mehrfachbesuch von Einkaufsmöglichkeiten.

Zusätzlich zu vorhandenem Kundenverkehr, der etwa 5 000 Kfz/Tag und Richtung beträgt werden neue Fahrten durch die anzusiedelnden Nutzungen generiert. Zukünftig ist mit einer Zunahme von rd. 3 500 Kfz-Kunden/Tag und Richtung zu rechnen. Dabei nimmt der Anteil an Kunden zu, die mehr als nur in einem Einzelhandelsmarkt Kunde sind (Cross-Over-Effect), sodass das Gesamtverkehrsaufkommen weniger stark wie die Verkaufsfläche steigt. Ein zusätzliches Verkehrsaufkommen durch die Anlieferung (täglich ca. 150 bis 175 Kfz/Tag und Richtung) und durch die Beschäftigten (ca. 300 bis 325 Pkw/Tag und Richtung) ist bei der Verkehrserzeugung des Einzelhandelsvorhabens zu berücksichtigen. An den Grundstückszu- und ausfahrten des erweiterten Fachmarktzentrum ergibt sich insgesamt ein Verkehrsaufkommen von ca. 6 875 bis 9 475 Kfz/24 h und Richtung.

Die prognostizierte Zunahme des durch das Vorhaben induzierten Kfz-Verkehrs lässt angesichts der bestehenden Verkehrsmengen auf der

B 75 (Oldenburger Straße) und der Duckwitzstraße nur geringe Mehrbelastungen des Umfeldes durch Lärm oder Luftschadstoffe erwarten.

- f) Auswirkungen durch Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer und effizienter Nutzung von Energie

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. b BauGB sind insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Bauleitpläne sollen auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz entwickelt werden (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Beiträge zum Klimaschutz leistet eine Stadtentwicklung, die die Kohlendioxid-Emissionen durch städtische Nutzungen reduziert.

Die Vorhabenträgerin wird im Bereich des SB-Warenhauses Real eine Wärmerückgewinnung durch Einsatz von Verflüssigungswärme im Heizungssystem einsetzen. Dadurch können im Vergleich zu herkömmlichen Heizsystemen Energie- und CO₂-Einsparungen erzielt werden.

Es wird angestrebt, das Dach des Gebäudes, in welchem das SB-Warenhaus gelegen ist, mit Photovoltaikanlagen zu versehen. Sofern dies technisch ohne Beeinträchtigung des Gebäudes und des Betriebs möglich ist, der Dritte hierfür ein wirtschaftlich tragfähiges Konzept vorlegt und die notwendige Gewähr für die Realisierung nachweist, wird die Vorhabenträgerin eine Photovoltaikanlage installieren bzw. installieren lassen. Durch Regelungen im Durchführungsvertrag wird die Realisierung der benannten Maßnahmen gesichert.

Durch die Verdichtung der Bebauung auf versiegelten Flächen im Plangebiet kann an anderer Stelle eine Inanspruchnahme von stadtklima-relevanten Freiflächen auf Solitärstandorten vermieden werden.

- g) 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.

- h) 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

Das Vorhaben ist hinsichtlich des Fachmarktzentruns (Teil A) zwingend standortgebunden, da es sich um die Umstrukturierung vorhandener Einzelhandelseinrichtungen handelt. Für die Verlagerung des durch die Planung der BAB 281 verdrängten Bau- und Gartenmarktes stehen anderweitige realistische Planungsmöglichkeiten nicht zur Verfügung. Angesichts der geschilderten Standortvorteile werden andere Planungsalternativen nicht gesehen.

Bei Nichtdurchführung der Planung bestehen weiterhin die Nutzungsmöglichkeiten für die innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne 2325 und 1762 zulässigen Vorhaben.

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). Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung erwartet.

5. Maßnahmen zur Überwachung

Im Plangebiet befinden sich Grundwassermessstellen. Deren Erhalt ist im Durchführungsvertrag abgesichert. Weitere spezielle Maßnahmen zur Über-

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

6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Einzelhandelsstandort an der Duckwitzstraße soll zu einem Fachmarktzentrum entwickelt und durch einen Bau- und Gartenmarkt ergänzt werden. Die rechtliche Grundlage dafür soll durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 66 geschaffen werden.

Aufgrund der ausgeprägten 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.

Das gesamte Plangebiet wird als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

In Abstimmung mit der zuständigen Behörde wurden Untersuchungen zur Bewertung der möglichen Boden- und Grundwasserverunreinigungen durchgeführt. Danach sind weder Maßnahmen zur Gefahrenabwehr noch Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

Die prognostizierten Zunahmen des durch das Vorhaben induzierten Kfz-Verkehrs lassen angesichts der bestehenden Verkehrsmengen auf der B 75 (Oldenburger Straße) und der Duckwitzstraße keine relevanten Mehrbelastungen des Umfeldes durch Lärm oder Luftschadstoffe erwarten. Das Vorhaben kann positive Auswirkungen auf den Klimaschutz u. a. durch Nutzung regenerativer Energien haben.

Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung erwartet.

E) **Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung**

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten.

Die Vorhabenträgerin übernimmt aufgrund eines Durchführungsvertrages die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen. Darüber hinaus verpflichtet sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag, die Kosten für die Anpassung der Verkehrsanlagen im öffentlichen Raum im Bereich der Hauptzufahrt zu tragen. Einzelheiten werden in einem noch abzuschließenden Infrastrukturvertrag geregelt.

2. Genderprüfung

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



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 66 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Neustrukturierung des Einzelhandelsstandortes Duckwitzstraße in Bremen-Neustadt

(Bearbeitungsstand: 22. August 2011)

a) Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Vorhabenträgerin, die METRO Group Asset Management Services GmbH, beabsichtigt den Umbau und die Neustrukturierung des Fachmarktzentrums in der Duckwitzstraße sowie die Verlagerung eines Bau- und Gartenmarktes von der Trasse der Bundesautobahn A 281 (Neuenlander Straße) in das Plangebiet. Das geltende Planungsrecht ist mit den neuen Planvorstellungen nicht vereinbar.

Für das Vorhaben ist gemäß der Anlage 1 zum UVPG (Nr. 18.6 in Verbindung mit Nr. 18.8) in einer Allgemeinen Vorprüfung nach § 3 c Abs.1 UVPG untersucht worden, ob die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Die Vorprüfung hat ergeben, dass keine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG erfolgen muss.

Grundlage der Umweltprüfung war die Arbeitshilfe „Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Freien Hansestadt Bremen nach dem BauGB 2004“ und das Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

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

- Verkehrskonzept Erschließung Fachmarktzentrum Bremen, Duckwitzstraße, Planungsgesellschaft Dr.-Ing. Walter Theine (PGT) Hannover, 26. Juni 2008,
- Wessling Beratende Ingenieure GmbH, Untersuchung und Beurteilung des Sachstandes Altlasten im Rahmen des vorhabenbezogenen B-Planverfahrens 66, 24. September 2008.

Im Sommer 2011 wurden diese Gutachten erneut betrachtet und ihre Ergebnisse durch ergänzende Stellungnahmen bestätigt.

Besondere methodische Schwierigkeiten traten bei der Umweltprüfung nicht auf. Technische Verfahren sind nicht zur Anwendung gekommen.

In dem Umweltbericht wurden folgende Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet:

- Natur und Landschaft

Aufgrund der ausgeprägten 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 (Bebauungspläne 2325 und 1762) erfolgt sind oder zulässig waren.

- Flächeninanspruchnahme

Durch das Vorhaben wird eine gemäß geltendem Planungsrecht bereits befestigte Fläche im Siedlungsbereich genutzt. Durch die geplante bauliche Ausnutzung des Grundstücks wird sparsam mit Grund und Boden umgegangen.

- Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Dachentwässerung und die Niederschläge auf den Verkehrsflächen werden über ein Absetzbecken (teilweise mit nachgeschaltetem Benzinabscheider) in die Ochtum abgeleitet.

— Altlasten

Das gesamte Plangebiet wird als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

In Abstimmung mit der zuständigen Behörde wurden Untersuchungen zur Bewertung der möglichen Boden- und Grundwasserunreinigungen durchgeführt. Danach sind weder Maßnahmen zur Gefahrenabwehr noch Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

— Verkehr

Die prognostizierte Zunahme des durch das Vorhaben induzierten Kfz-Verkehrs lässt angesichts der bestehenden Verkehrsmengen auf der B 75 (Oldenburger Straße) und der Duckwitzstraße keine relevanten Mehrbelastungen des Umfeldes durch Lärm oder Luftschadstoffe erwarten.

Das Vorhaben kann positive Auswirkungen auf den Klimaschutz u. a. durch Nutzung regenerativer Energien haben.

— Nutzung erneuerbarer Energien/sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Vorhabenträgerin wird eine Wärmerückgewinnung durch Einsatz von Verflüssigungswärme im Heizungssystem einsetzen. Unter im Durchführungsvertrag definierten Voraussetzungen wird die Vorhabenträgerin eine Photovoltaikanlage installieren. Dadurch können im Vergleich zu herkömmlichen Heizsystemen Energie- und CO₂-Einsparungen erzielt werden.

— Sonstige Umweltbelange

Die sonstigen, u. a. in § 1 Abs. 6 und in § 1 a Abs. 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen.

Bei Realisierung der Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

b) Alternativenprüfung

Das Vorhaben ist hinsichtlich des Fachmarktzentruns (Teil A) zwingend standortgebunden, da es sich um die Umstrukturierung vorhandener Einzelhandelseinrichtungen handelt. Für die Verlagerung des durch die Planung der BAB 281 verdrängten Bau- und Gartenmarktes stehen anderweitige realistische Planungsmöglichkeiten nicht zur Verfügung. Angesichts der geschilderten Standortvorteile werden andere Planungsalternativen nicht gesehen.

Bei Nichtdurchführung der Planung bestehen weiterhin die Nutzungsmöglichkeiten für die innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne 2325 und 1762 zulässigen Vorhaben.

c) Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen des Verfahrens zum Vorhaben- und Erschließungsplan 66 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB an der Bauleitplanung hat in einer öffentlichen Einwohnerversammlung im Ortsamt Neustadt/Woltmershausen am 30. Juni 2008 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 19. November bis 19. Dezember 2008) durchgeführt worden. Im Zuge der Behördenbeteiligung hat der Beirat Neustadt eine Stellungnahme abgegeben.

Nach der öffentlichen Auslegung haben sich Planänderungen ergeben, die jedoch die Grundzüge der Planung nicht berühren. Mit Beschluss der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie ist von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfes abgesehen worden.

Die Planänderungen sind in dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes 66 (Bearbeitungsstand: 22. August 2011) ausgewiesen.

Anlässlich der vorgenannten öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)
Vorhabenbezogener Bebauungsplan 66
 (Vorhaben- und Erschließungsplan)
 für die Neustrukturierung des Einzelhandelsstandortes
 Dudenplatzstraße in Bremen-Neustadt

Bearbeitungsstand: 22.09.2011
 Für Entwurf und Aufstellung: Grottel GmbH, Bremen
 Bremen,
 Vorhaben- und Erschließungspläne: METRO Group
 Aufstellung: Grottel GmbH
 Dudenplatz,

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des durchlichen Geltungsbereichs
 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Spezialgebiet Einzelhandel
 "Zachmannszentrum"
- Spezialgebiet Einzelhandel
 "Börj und Göttemarkt"
- Tankstelle, Kfz - Werkstatt

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRZ Grundflächenzahl
- GH Gebäudevolumen in Metern über NN, Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- Baugrenze
- Leitung oberirdisch

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

- Leitung oberirdisch

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung
 freizuhalten sind
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind schraffiert.

Dieser Plan stellt in übersichtlicher Form den Geltungsbereich und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dar. Er ist die Grundlage für die Durchführung der Bauleistungen bei der Verwaltung der Baugrenzen zur Einrichtungsplanung.



