

Der Senator für Umwelt, Bau und  
Verkehr  
Bauamt Bremen-Nord

Bremen, 18. Februar 2015

Tel.: 361-7893 (Herr Koch)  
361-4136

Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,  
Stadtentwicklung und Energie (S)

Vorlage Nr.: **18/505 (S)**

---

**Deputationsvorlage  
für die Sitzung der Deputation für  
Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S)  
am 05.03.2015**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 103 (mit Vorhabenplan 103) zum Vorhaben „Verbrauchermarkt Bremerhavener Heerstraße 42-46“**

**für ein Gebiet in Bremen-Burglesum**

- **westlich der Bremerhavener Heerstraße**

**Bearbeitungsstand: 29.01.2015**

**(Planaufstellungsbeschluss, beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)**

**I Sachdarstellung**

**A Problem**

Die Firma Behrens + Welker GmbH & Co. KG hat einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

Gegenwärtig ist die Firma Behrens + Welker GmbH & Co. KG Eigentümerin des Flurstückes 831/5 (Bremerhavener Heerstraße 42B, 44 und 46). Zudem besteht eine durch einen Grundbuchauszug belegte Eigentumsvormerkung zu Gunsten der Behrens + Welker GmbH & Co. KG für das Flurstückes 830/1 (Bremerhavener Heerstraße 42A und 42), welche dem Bauamt Bremen-Nord vorliegt.

Hinsichtlich der Einbeziehung von Teilflächen der Flurstücke 839/1 und 839/7 im Eigentum der Stadt Bremen in das Konzept fanden bereits intensive Abstimmungen zwischen den zuständigen Stellen der Verwaltung und dem Vorhabenträger statt. Immobilien Bremen hat sich grundsätzlich bereit erklärt, die genannten Flächen zur Verfügung zu stellen. Der Vorhabenträger ist in Gegenzug dazu bereit, die Flächen zu erwerben. Gegenwärtig wird der Grund-

stückspreis ermittelt und es finden Vertragsverhandlungen zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger statt.

Entsprechend dem Vorhabenplan ist die Umnutzung eines bisher durch eine Großwäscherei genutzten Gebäudes zu einem großflächigen Verbrauchermarkt mit Back-shop und zwei Ladengeschäften im Erdgeschoss sowie Büro- und Praxisräumen im Obergeschoss vorgesehen. Zudem ist die Anlage von Stellplatzflächen im südlichen und westlichen Bereich des Plangebietes geplant. Dazu ist es erforderlich, die dort vorhandenen Gebäude abzureißen.

Bedingt durch die Großflächigkeit des geplanten Einzelhandelsvorhabens ist eine Vereinbarkeit mit § 34 BauGB nicht gegeben und das Vorhaben daher aufgrund des geltenden Planungsrechtes nicht zulässig.

Das Vorhaben liegt nur zum kleineren Teil im räumlich abgegrenzten und durch die kommunalpolitischen Gremien beschlossenen Stadtteilzentrum (zentraler Versorgungsbereich im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB).

## **B Lösung**

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (mit Vorhabenplan) nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

### **B 1 Entwicklung und Zustand**

Das Plangrundstück liegt im Ortsteil Burglesum, westlich der Bremerhavener Heerstraße. Es hat eine Größe von ca. 0,78 ha.

Im Planbereich befindet sich eine Großwäscherei deren Betriebsanlagen überwiegend in den rückwärtigen eingeschossigen Gebäudeteilen untergebracht sind. Die Büro- und Sozialräume befinden sich im Obergeschoss des direkt an die Bremerhavener Heerstraße angrenzenden zweigeschossigen Gebäudeteils. Die Gebäude Bremerhavener Heerstraße 44 und 42B stehen gegenwärtig leer und die direkt südlich angrenzenden Gebäude Bremerhavener Heerstraße 42 und 42A werden gegenwärtig noch wohnbaulich von dem Eigentümer genutzt.

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Tankstelle und die nordöstlich daran angrenzenden Bereiche werden wohnbaulich genutzt. Die südlich des Plangebietes und direkt an der Bremerhavener Heerstraße gelegenen Bereiche weisen eine Mischnutzung aus Wohnen und Einzelhandel / Dienstleistungen auf.

Im Westen grenzen die Sportanlagen sowie das Parkgelände am Ihletal an das Plangebiet. Zudem befinden sich dort ein Umkleidegebäude und ein öffentlicher Parkplatz.

Eine ÖPNV-Haltestelle der Buslinien 90, 92 und 660 befindet sich südlich des Plangebietes am Goldbergplatz in ca. 150 m Entfernung.

### **B 2 Geltendes Planungsrecht**

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadtgemeinde Bremen stellt für den Bereich des Plangebietes gemischte Bauflächen dar. Der westlich angrenzende Park sowie der Sportplatz sind als Grünfläche dargestellt an dessen südöstlichem Rand eine lineare Grünverbindung gekennzeichnet ist.

Bedingt durch die geplante Nutzungsart als Sondergebiet Einzelhandel ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung erforderlich.

Derzeit liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan für den Bereich des Plangebietes vor, so dass Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.

### **B 3 Planungsziele**

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf dem Plangrundstück das vorhandene gewerbliche Gebäude der Großwäscherei in einen Verbrauchermarkt mit Backshop und zwei Ladengeschäften im Erdgeschoss sowie Büroräumen und Praxen im Obergeschoss umzunutzen und die südlich angrenzenden Gebäude abzureißen, um dort die erforderlichen Stellplätze für Kunden anzuordnen.

Für dieses Vorhaben hat der Vorhabenträger mit Schreiben vom 10.03.2014 beim Bauamt Bremen-Nord einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

Mit der Planaufstellung werden dabei im Wesentlichen folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung der Grundstücke
- Berücksichtigung der vorhandenen Einzelhandelsstruktur
- Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes
- Berücksichtigung des angrenzenden Parkes sowie des geplanten Umkleidegebäudes für den Sportplatz
- Berücksichtigung der angrenzenden Wohnnutzung
- Berücksichtigung des Straßenverkehrs
- Berücksichtigung des Stadtteilzentrums Burglesum

### **B 4 Erfordernis der Planaufstellung**

Die geplante Umnutzung sowie der Abriss leer stehender Gebäude dient der Ergänzung des Versorgungsbereiches „Stadtteilzentrum Burglesum“, an dessen nördlichem Rand das Plangebiet liegt. Zur Frage der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung hat der Vorhabenträger ein „Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen einer Verbrauchermarktansiedlung“ der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH vorgelegt. Der Gutachter schätzt den Verbrauchermarkt als grundsätzlich städtebaulich und raumordnerisch verträglich ein.

Die Größen der Verkaufsflächen werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkretisiert. Die in der Anlage angegebenen Verkaufsflächen stellen noch keine verbindliche Zusicherung dieser Werte dar.

Das Vorhaben stellt ein Projekt der Innenentwicklung dar.

### **B 5 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB**

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 103 (mit Vorhabenplan 103) handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Bedingt durch die geplante Verkaufsfläche von über 1200 m<sup>2</sup> ist eine allgemeine Vorprüfung

des Einzelfalles gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erforderlich. Aufgrund der Einschätzung der Auswirkungen wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung aus fachlicher Sicht nicht für erforderlich erachtet (siehe Anlage). Da auch die weiteren Voraussetzungen erfüllt sind, soll der Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

### **C Absehen von der förmlichen Umweltprüfung**

Von einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB soll gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB abgesehen werden. Die Bestimmungen des Artenschutzrechtes sowie der Baumschutzverordnung Bremen bleiben davon unberührt.

### **D Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung, Energetische Aspekte, Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Barrierefreiheit**

#### **D 1 Finanzielle Auswirkungen**

Durch die Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten.

Mit Einnahmen der Stadtgemeinde Bremen durch den Verkauf einer ca. 524 m<sup>2</sup> großen städtischen Teilfläche im Plangebietes kann gerechnet werden.

#### **D 2 Gender-Prüfung, Energetische Aspekte, Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Barrierefreiheit**

Der Planentwurf wird im weiteren Verfahren hinsichtlich der genannten Aspekte geprüft. Über das Ergebnis dieser Prüfung wird die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie im Rahmen der weiteren Beschlussfassung zu diesem Bauleitplanentwurf unterrichtet.

### **E Abstimmung**

Der Beirat Burglesum ist im Rahmen der Aufstellung des aktuellen Arbeitsprogrammes 2014/15 des Bauamtes über das Projekt informiert worden. Dem Ortsamt Burglesum wurde ein Exemplar dieser Deputationsvorlage übersandt.

## II **Beschlussvorschläge**

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass für das im Übersichtsplan (Bearbeitungsstand 29.01.2015) bezeichnete Gebiet in Bremen-Burglesum westlich der Bremerhavener Heerstraße ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 103 - mit Vorhabenplan 103). Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 103 (mit Vorhabenplan 103) zum Vorhaben „Verbrauchermarkt Bremerhavener Heerstraße 42-46“ für ein Gebiet in Bremen-Burglesum, westlich der Bremerhavener Heerstraße (Bearbeitungsstand 29.01.2015), im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden soll.

Anlagen:

- Projektentwurf Lageplan
- Projektentwurf Ansicht
- UVP-Vorprüfung
- Übersichtsplan (Bearbeitungsstand: 29.01.2015)



# KONZEPVORSCHLAG 4 "ANLIEFERUNG VERBRAUCHERMARKT"

STAND 02.02.2015

LAGEPLAN M 1 : 500

Dipl.-Ing.

GERD MEYER

FREISCHAFFENDER ARCHITEKT VFA



Dipl.-Ing. Gerd Meyer Cloppenburg Straße 401 26133 Oldenburg Tel.: (0441)45398 Fax: (0441)42017

PROJEKT

**Umbau einer Wäscherei zu einem Verbrauchermarkt**  
Bremerhavener Heerstr. 46, 28717 Bremen

BAUHERR

Behrens & Welker  
Bremerhavener Heerstr. 46, 28717 Bremen

DATUM/UNTERSCHRIFT BAUHERR

DARSTELLUNG

**Parkplatz und Anlieferung**

DATUM/UNTERSCHRIFT ARCHITEKT

MAßSTAB

1 : 500

ERSTAUSGABE

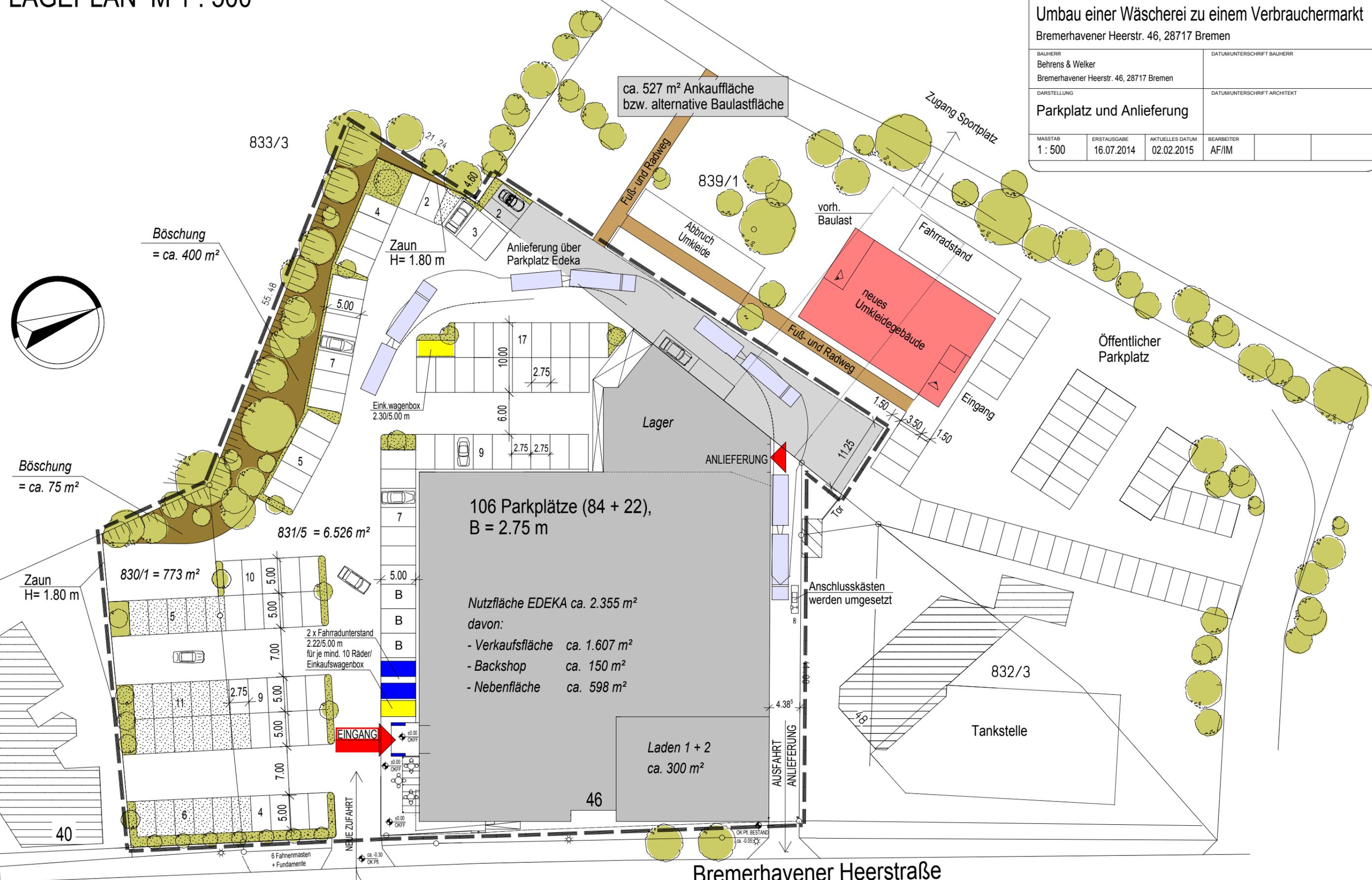
16.07.2014

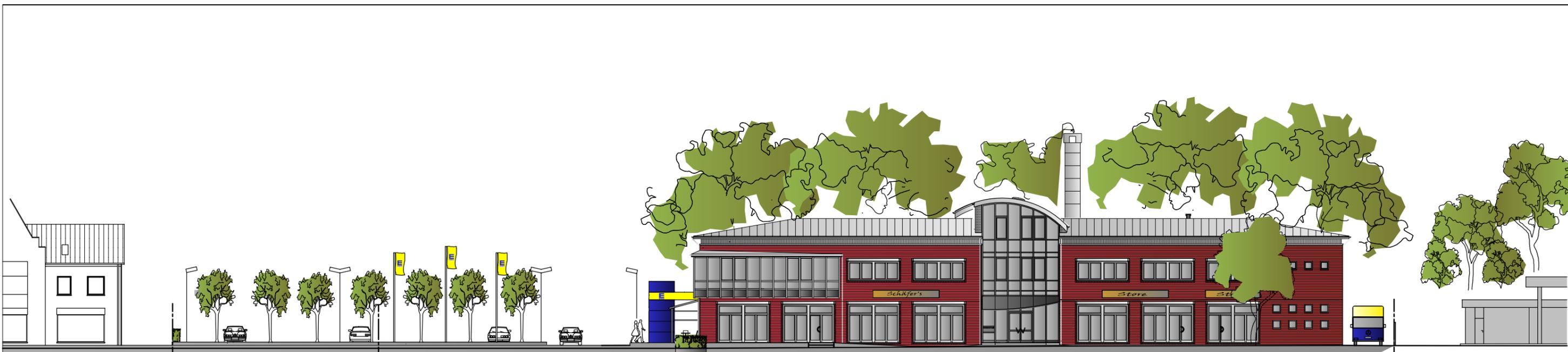
AKTUELLES DATUM

02.02.2015

BEARBEITER

AF/IM





Bremerhavener Heerstr. 40

Bremerhavener Heerstr. 42

Bremerhavener Heerstr. 44

Bremerhavener Heerstr. 46

**Ansicht von Osten**  
**M 1 : 300**



**Ansicht von Süden**  
**M 1 : 300**

**VORPLANUNG**

Dipl.-Ing.  
**GERD MEYER**

FREISCHAFFENDER ARCHITEKT VFA



Dipl.-Ing. Gerd Meyer Cloppenburg Straße 401 26133 Oldenburg Tel.: (0449)45398 Fax: (0449)42017

PROJEKT  
**Umbau einer Wäscherei zu einem Verbrauchermarkt**  
Bremerhavener Heerstr. 46, 28717 Bremen

BÄUHER  
Behrens & Welker GmbH & Co.KG  
Hindenburgstr. 50 a, 28717 Bremen

DARSTELLUNG  
**Ansichten**

MAßSTAB	ERSTAUSGABE	AKTUELLES DATUM	BEARBEITER	PROJEKT-NR.	Blatt-Nr.
1 : 300	21.07.2011	18.08.2014	AF	P11-05	

## Unterlagen zur Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich des Erfordernisses einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3c Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Umnutzung eines Gebäudes zu Gunsten eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup>

### „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“(Anlage 2 des UVPG)

	Kriterien	Beschreibung / Bewertung
1.	<b>Merkmale des Vorhabens</b>	
1.1	Größe des Vorhabens	Das ca. 0,78 h große Plangebiet befindet sich westlich der Bremerhavener Heerstraße. Geplant sind die Umnutzung eines vorhandenen Gebäudes und die Realisierung eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.800 m <sup>2</sup> einschließlich Backshop sowie von zwei kleineren Ladengeschäften im Erdgeschoss. Im Obergeschoss ist die Unterbringung von Büros bez. Praxen geplant. Zudem ist die Anlage von 106 Stellplätzen vorgesehen. Dazu ist es erforderlich, drei vorhandene Gebäude abzureißen.
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft,	<p><u>Wasser:</u> Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Die Situation des Grundwassers ändert sich durch die Planung nicht. Das Plangebiet zeichnet sich bereits durch einen hohen Versiegelungsgrad aus, so dass die Niederschlagwasserversickerung im Plangebiet bereits deutlich vermindert ist.</p> <p><u>Boden:</u> Durch die Umnutzung ergeben sich keine zusätzlichen Bodenbeeinträchtigungen, da die Flächen innerhalb des Plangebietes bereits gegenwärtig überwiegend versiegelt sind.</p> <p><u>Natur und Landschaft:</u> Natur und Landschaft sind von der Planung nicht betroffen. Das Vorhaben wird innerhalb des Siedlungsgebietes umgesetzt. Lebensstätten von Tieren und Pflanzen sind voraussichtlich nicht betroffen. Das Stadtbild ändert sich lediglich dadurch, dass leerstehende sowie derzeit zu Wohnzwecken genutzte Gebäude abgerissen und in einen Parkplatz umgewandelt werden.</p>
1.3	Abfallerzeugung,	Durch das geplante Vorhaben fallen Abfälle in einem für Verbrauchermärkte üblichen Rahmen, überwiegend Pappe, PET und Grünabfall, jedoch keine Gefahrenstoffe, an. Im Rahmen einer ordnungsgemäßen Entsorgung sind negative Auswirkungen nicht zu erwarten.
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen,	<p><u>Baubedingte Auswirkungen der geplanten Umnutzung</u> Schall- und Staubemissionen durch den Baubetrieb</p> <p><u>Anlagenbedingte Auswirkungen</u> Anlagenbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</p> <p><u>Betriebsbedingte Auswirkungen des geplanten Verbrauchermarktes</u> Es sind insbesondere Schallemissionen durch den Betriebsablaufs sowie die Stellplatznutzung in einem üblichen Umfang zu erwarten.</p> <p>Ggf. wird durch entsprechende Maßnahmen die Schallbelastung angrenzender schutzbedürftiger Nutzungen auf ein zumutbares / rechtlich zulässiges Maß reduziert.</p>

	Kriterien	Beschreibung / Bewertung
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	Es besteht kein erhöhtes Unfallrisiko.
<b>2.</b>	<b>Standort des Vorhabens</b>	
2.1	Bestehende Nutzungen des Gebietes, insbes. als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, fischerei- und forstwirtschaftliche Nutzung, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)	Das Vorhaben weist eine integrierte Lage innerhalb des Siedlungsbereiches auf. Im Flächennutzungsplan 2025 der Stadtgemeinde Bremen ist der Bereich des Plangebietes als <i>gemischte Baufläche</i> dargestellt. Im Bereich des Plangebietes befinden sich derzeit das Betriebsgelände einer Wäscherei, ein leerstehendes Gebäude sowie zwei zu Wohnzwecken genutzte Gebäude.
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien)	<p><u>Tier und Pflanzen / biologische Vielfalt:</u> Das Plangebiet besitzt nur eine sehr geringe Lebensqualität für die Tier- und Pflanzenwelt. Ihm kommt daher auch keine Bedeutung für die biologische Vielfalt zu.</p> <p><u>Boden:</u> Die Böden des Plangebietes sind größtenteils bereits versiegelt sowie deutlich anthropogen überprägt. Das Schutzgut Boden besitzt somit im Plangebiet lediglich eine geringe Qualität.</p> <p><u>Wasser:</u> Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist die Niederschlagswasserversickerung zudem bereits deutlich gemindert. Das Schutzgut Wasser besitzt daher eine geringe Qualität.</p> <p><u>Klima/Luft:</u> Die Luftqualität liegt aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungsbereich im mittleren Bereich.</p> <p><u>Landschaft:</u> Das Stadtbild des Plangebietes sowie der näheren Umgebung wird vorwiegend durch die vorhandene Bebauung (Wäschereigebäude, Wohn- und Geschäftsgebäude sowie eine Tankstelle) sowie die Bremerhavener Heerstraße geprägt. Dem Stadtbild kommt eine geringe bis allgemeine Qualität zu.</p> <p><u>Kultur- und sonstige Sachgüter:</u> Baudenkmale sind weder im Plangebiet noch dessen näherer Umgebung vorhanden. Archäologische Funde im Plangebiet sind nicht bekannt. Als Sachgüter sind die vorhandenen Gebäude innerhalb des Plangebietes zu nennen, die teilweise leer stehen und nicht den aktuellen energetischen Vorschriften entsprechen.</p>
<b>2.3</b>	<b>Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):</b>	
2.3.1	im Bundesanzeiger gem. § 10 Abs. 6 Nr. 1 des BNatSchG bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete,	Nicht vorhanden.
2.3.2	Naturschutzgebiete gem. § 23 des BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	Nicht vorhanden.
2.3.3	Nationalparke gem. § 24 des BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 2.3.1 erfasst,	Nicht vorhanden.
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. den §§ 25 und 26 des BNatSchG,	Nicht vorhanden.
2.3.5	gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 des BNatSchG,	Nicht vorhanden.
2.3.6	Wasserschutzgebiete gem. § 19 des WHG oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 31b des WHG,	Nicht vorhanden.
2.3.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten	Nicht vorhanden.

	Kriterien	Beschreibung / Bewertung
	sind,	
2.3.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des ROG,	<p>„Die prägende Vielfalt des Gesamttraums und seiner Teilräume ist zu sichern.“ § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG</p> <p>„Es ist dafür Sorge zu tragen, dass Städte und ländliche Räume auch künftig ihre vielfältigen Aufgaben für die Gesellschaft erfüllen können. Mit dem Ziel der Stärkung und Entwicklung des Gesamttraums und seiner Teilräume ist auf Kooperationen innerhalb von Regionen und von Regionen miteinander, die in vielfältigen Formen, auch als Stadt-Land-Partnerschaften, möglich sind, hinzuwirken.“ § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG</p> <p>„Die weitere Zerschneidung der freien Landschaft und von Waldflächen ist so weit wie möglich zu vermeiden; die Flächeninanspruchnahme im Freiraum ist zu begrenzen.“ § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG</p> <p>„Die unterschiedlichen Landschaftstypen und Nutzungen der Teilräume sind mit den Zielen eines harmonischen Nebeneinanders, der Überwindung von Strukturproblemen und zur Schaffung neuer wirtschaftlicher und kultureller Konzeptionen zu gestalten und weiterzuentwickeln“. § 2 Abs. 2 Nr. 5 ROG</p> <p>Bedingt durch die Tatsache, dass sich das Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereiches befindet und das Plangebiet bereits bebaut ist, sind keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der vorgenannten Vorgaben zu erwarten.</p>
2.3.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Baudenkmale sind weder im Plangebiet noch dessen näherer Umgebung vorhanden. Archäologische Funde im Plangebiet sind nicht bekannt.

### 3. MERKMALE DER MÖGLICHEN AUSWIRKUNGEN

Unter besonderer Berücksichtigung:

- des Ausmaßes der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung),
- des etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,
- der Schwere und Komplexität der Auswirkungen,
- der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,
- der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der nachteiligen Umweltauswirkungen	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Für die Realisierung des Verbrauchermarktes sowie die Anlage der Stellplätze werden Flächen in Anspruch genommen, die sich bereits im hoch verdichteten Siedlungsbereich befinden. Daher sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.</li> </ul>	-
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nachteilige Auswirkungen auf Oberflächengewässer sind im Rahmen der Planung nicht zu erwarten.</li> <li>• Nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser sind im Rahmen der Planung nicht zu erwarten.</li> </ul>	-
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft sind im Rahmen der Planung nicht zu erwarten.</li> </ul>	-

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der nachteiligen Umweltauswirkungen	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nachteilige Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere sind aufgrund der sehr geringen Bedeutung des Plangebietes als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere durch die Realisierung eines Verbrauchermarktes nicht zu erwarten.</li> </ul>	-
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Stadtbild ändert sich aufgrund des Erhalts des größten und neusten Gebäudes nicht wesentlich. Der Abriss der veralteten, teilweise leerstehenden Gebäude sowie die Umwandlung in einen Parkplatz wirken sich zudem nicht negativ auf das Stadtbild aus.</li> </ul>	-
Kultur-/ Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>Es sind keine Kulturgüter vorhanden, so dass nachteilige Auswirkungen nicht erkannt werden können.</li> <li>Als Sachgüter sind die vorhandenen Gebäude innerhalb des Plangebietes zu nennen. Durch die Umnutzung des größten Gebäudes innerhalb des Plangebietes kann dessen mittel- bis langfristiger Erhalt gefördert werden. Die leer stehenden Gebäude, nicht mehr den aktuellen energetischen Vorgaben entsprechen, werden abgerissen, um auf den frei werdenden Flächen Stellplätze unterzubringen.</li> </ul>	Die Beseitigung technisch und konstruktiv veralteter Gebäude zu Gunsten der Aufwertung eines moderneren Gebäudes ist als verträglich zu beurteilen.
Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>Negative Auswirkungen ergeben sich nicht, da keine Schutzgebiete und -objekte im näheren Umfeld vorhanden sind.</li> </ul>	-
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind infolge der Schall- und Staubemissionen während der Bauphase zu erwarten sowie durch die Liefer- und Kundenverkehre im Plangebiet. Die Emissionen der Bauphase sind jedoch temporär und damit auf diese Zeit begrenzt.</li> </ul>	<p>Aufgrund des temporären Charakters der Emissionen während der Bauphase, werden die Auswirkungen als nicht erheblich beurteilt.</p> <p>Bezüglich der betriebsbedingten Emissionen wird ggf. durch entsprechende Maßnahmen die Schallbelastung angrenzender schutzbedürftiger Nutzungen auf ein zumutbares / rechtlich zulässiges Maß reduziert, so dass keine negativen Auswirkungen verbleiben.</p>

**Fazit:**

**Aufgrund der vorstehenden Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen, wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung aus fachlicher Sicht nicht für erforderlich erachtet.**

Bremen, den 29.01.2015

**instara**

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
 Vahrer Straße 180 28309 Bremen  
 Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de  
 Fax.: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de