



Bebauungsplan Nr. 164 D

(vorhabenbezogen)

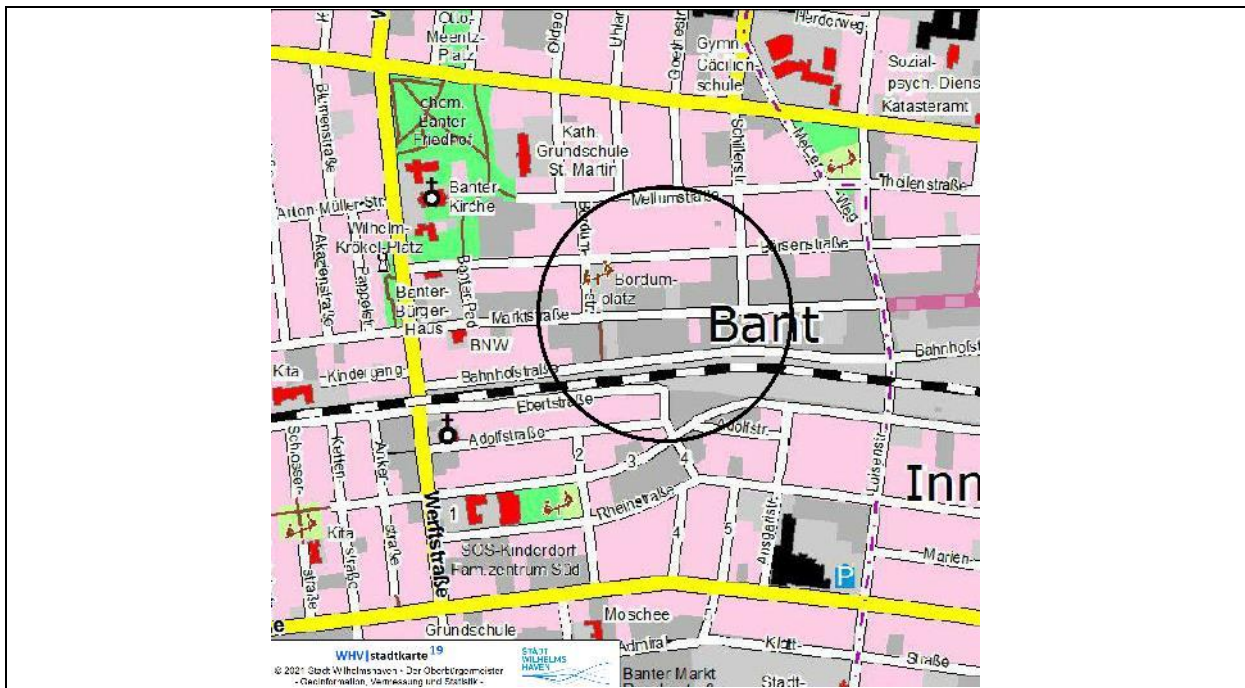
mit Vorhaben- und Erschließungsplan 037 (VEP 037)

- MARKTSTRASSE WEST (NAHVERSORGUNG) -

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB (Baugesetzbuch)
und Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

E N D F A S S U N G

Stand: 14. August 2023



Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441/97 174 - 0
Telefax 0441/97 174 - 73

Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für
räumliche Planung
und Forschung



INHALTSVERZEICHNIS :

TEIL I BEGRÜNDUNG	5
1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL.....	5
2. DAS PLANGEBIET	5
2.1. LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	5
2.2. STÄDTEBAULICHE SITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNGEN	7
2.3. KARTENMATERIAL	7
2.4. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	8
2.4.1. RAUMORDNUNG	8
2.4.2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	11
2.4.3. BEBAUUNGSPLÄNE.....	11
2.4.4. BODENSCHUTZKLAUSEL.....	13
2.4.5. DENKMALSCHUTZ.....	13
2.4.6. NATUR-, ARTEN- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ (LANDSCHAFTSRAHMENPLAN / LANDSCHAFTSPLAN	13
2.4.7. BAUMSCHUTZSATZUNG STADT WILHELMSHAVEN	14
2.4.8. EINZELHANDELSKONZEPT STADT WILHELMSHAVEN	15
2.5. ENTWÄSSERUNG	17
2.6. HOCHWASSERSCHUTZ UND HOCHWASSERVORSORGE	17
2.7. ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES / VERKEHR.....	21
2.8. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	22
2.9. SOZIALE INFRASTRUKTUR.....	22
2.10. ALTLASTEN UND SONSTIGE BODENBELASTUNGEN.....	22
2.11. KAMPFMITTEL	22
2.12. GUTACHTEN	24
3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	27
3.1. BAUFLÄCHEN	27
3.1.1. BESTAND	27
3.1.2. NEUBAU/ EINZELHANDELSVORHABEN- VORHABENBESCHREIBUNG.....	28
3.1.3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	29
3.1.4. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	31
3.1.5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN.....	31
3.1.6. ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE / HÖHE.....	31
3.1.7. BAUWEISE	31
3.1.8. NEBENANLAGEN	32
3.2. VERKEHRSFLÄCHEN.....	32
3.2.1. ERSCHLIESSUNG DER GRUNDSTÜCKE	32
3.2.2. FUSSWEGE	33
3.3. IMMISSIONSSCHUTZ	33
3.3.1. VERKEHRSLÄRM	34
3.3.2. GEWERBELÄRM.....	35

3.3.3.	LUFTSCHADSTOFFE / LICHTIMMISSIONEN / GERUCHSBELÄSTIGUNGEN / STÖRFALLVORSORGE	36
3.4.	VER- UND ENTSORGUNG	36
3.4.1.	SCHMUTZ- UND OBERFLÄCHENWASSER	36
3.4.2.	VERWERTBARER ABFALL	36
3.5.	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	37
3.6.	FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT / KOMPENSATIONSMASSNAHMEN	38
3.7.	PHOTOVOLTAIK- UND ANDERE SOLARANLAGEN	38
4.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT	38
5.	BELANG VON NATUR UND LANDSCHAFT / UMWELTPRÜFUNG	39
6.	FLÄCHENBILANZIERUNG	40
7.	KOSTEN	40
8.	BODENORDNENDE MASSNAHMEN	40
9.	VERFAHRENSVERMERKE	40
9.1.	RECHTSGRUNDLAGEN	40
9.2.	VERFAHRENSÜBERSICHT	41
9.3.	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	41
9.4.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN	42
10.	UNTERSCHRIFTEN / VERFASSER	43
11.	HINWEISE	44
TEIL II UMWELTBERICHT		46
1.	EINLEITUNG	46
1.1.	INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES (KURZDARSTELLUNG)	46
1.1.1.	ANGABEN ZUM STANDORT	46
1.2.	UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG	47
1.2.2.	ARTENSCHUTZ	48
1.2.3.	ÖRTLICHE ZIELE DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE (LANDSCHAFTSRAHMENPLAN / LANDSCHAFTSPLAN UND ANDERE FACHPLANUNGEN)	50
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	51

2.1.	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG	51
2.2.	ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES	53
2.3.	VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	54
2.4.	ANDERWERTIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN /PLANUNGALTERNATIVEN.....	57
2.4.1.	STANDORT.....	57
2.4.2.	PLANINHALT.....	57
3.	<u>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</u>	<u>57</u>
3.1	VERFAHREN UND SCHWIERIGKEITEN	57
3.1.1	VERWENDETE VERFAHREN	57
3.1.2	SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN	57
3.2	MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG	57
3.3	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	58
4.	<u>VERFASSER.....</u>	<u>58</u>

TEIL I BEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL

Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 164 D sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Realisierung eines neuen Nahversorgers (Vollsortimenters) an der Marktstraße im zentralen Stadtgebiet von Wilhelmshaven geschaffen werden. Die Nahversorgung im südlichen Stadtgebiet Wilhelmshavens wird derzeit von mehreren Discountern übernommen. In den Einzelhandelskonzepten der Stadt Wilhelmshaven von 2014 und 2019 wird eine qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im südlichen Stadtgebiet empfohlen. Ziel der Planung ist es daher, die Ansiedlung eines Vollsortimenters als Ergänzung zu den bestehenden Lebensmitteldiscountern zu ermöglichen und somit die westliche Marktstraße städtebaulich aufzuwerten.

Das Plangebiet liegt im Bereich von drei bestehenden Bebauungsplänen (siehe Kapitel 2.4.3). Das geplante Vorhaben befindet sich überwiegend im Geltungsbereich des Bebauungsplans 164C, der ein Kerngebiet festsetzt. Mit dieser Festsetzung wäre ein Nahversorger als Vollsortimenter ebenfalls realisierbar. Die Festsetzungen der Geschossigkeiten (III bis V), die geschlossene Bauweise sowie die sonstigen Wohnungen ab dem 1. OG stehen dem geplanten Vorhaben jedoch entgegen und machen die Änderung bzw. Neuaufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Der Rat der Stadt Wilhelmshaven hat daher in seiner Sitzung am 14.07.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 164 D - Marktstraße West (Nahversorgung) – beschlossen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicherzustellen.

Zusammengefasst verfolgt die Planung die folgenden Ziele:

- Ansiedlung eines Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebes (Vollsortimenter)
- Sicherung der Erschließung und der erforderlichen Stellplätze
- Planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Wohnnutzung zur Schaffung einer Nachbarschaftsverträglichkeit
- Maßnahmen zur Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Verfahren:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in dem normalen zweistufigen Verfahren mit Umweltbericht. Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan (89. Ä. FNP) geändert.

2. DAS PLANGEBIET

Das Kapitel 2 informiert über die rahmengebenden Fakten zum Plangebiet und weist auf spezielle rechtliche Grundlagen hin. Darüber hinaus werden Daten, übergeordnete Planungen und die Bestandssituation erläutert, die den rechtlichen und sonstigen Rahmen für die nachfolgende Planung bildet.

2.1. LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Wilhelmshaven im Stadtteil Bant, westlich vom Bahnhof auf der Nordseite der Bahnstrecke. Es umfasst ein Gelände zwischen der Bahnhofstraße und der Marktstraße in Höhe der Bordumstraße im Westen und der Schillerstraße im Osten, einschließlich der beiden Flurstücke 1721/2 und 827/3 (Gemarkung Rüstringen Flur 7) nördlich der Marktstraße. Die bebauten Grundstücke Marktstraße 142 und 144 im Westen werden in den Geltungsbereich integriert. Der Bereich ist insgesamt 16.151 m² groß.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 164D umfasst neben dem Vorhabengebiet auch die Grundstücke der Marktstraße 142 und 144 mit seinen Wohngebäuden. Dies ist erforderlich, da südliche Teile dieser Grundstücke für das Vorhaben erforderlich sind. Außerdem sollen für die Wohngebäude Festsetzungen hinsichtlich des Schallschutzes getroffen werden.

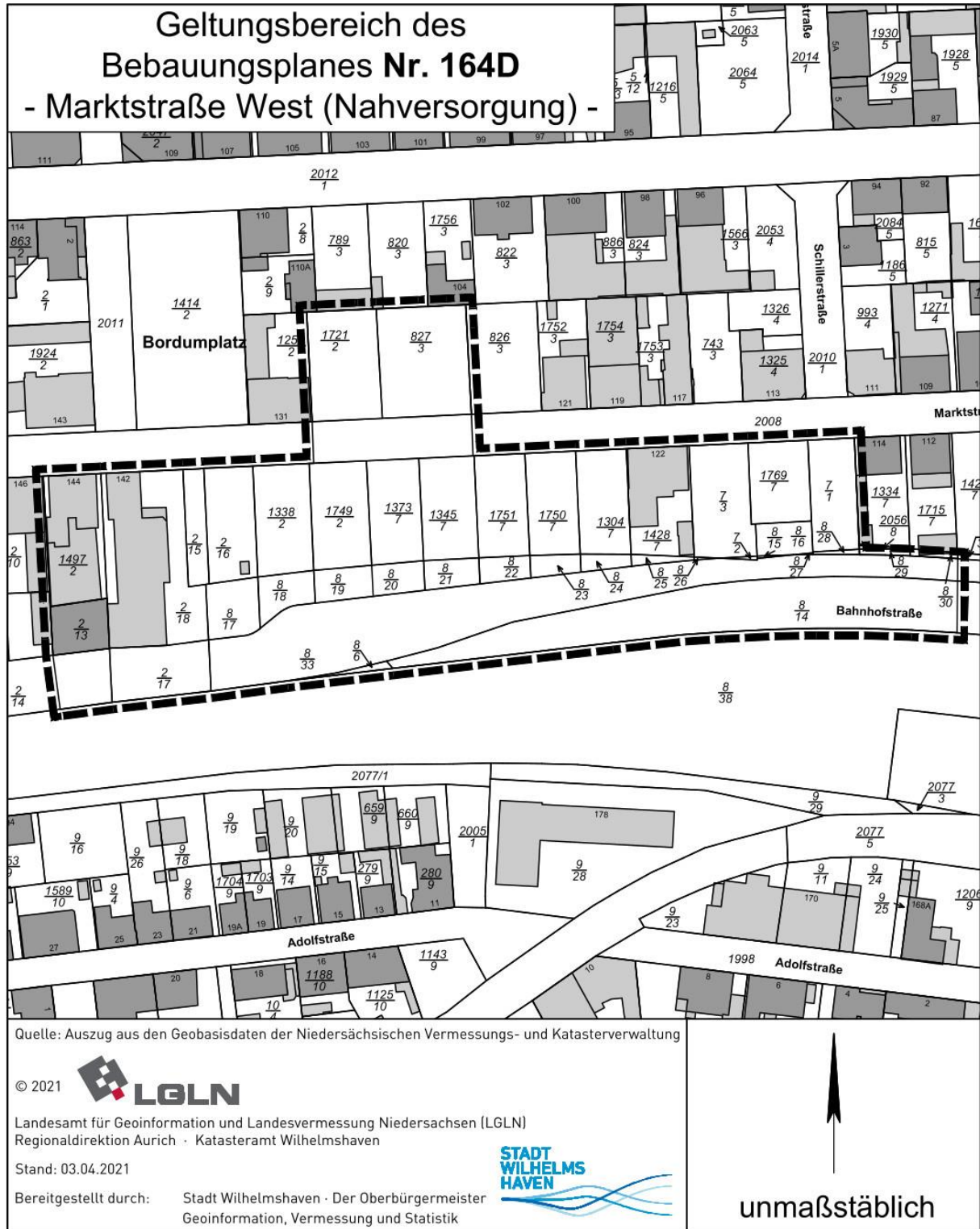


Abbildung 1: Übersichtsplan Geltungsbereich gemäß Aufstellungsbeschluss (Stadt Wilhelmshaven), Ratsbeschluss 14.07.2021

2.2. STÄDTEBAULICHE SITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNGEN

Das Plangebiet umfasst neben größeren brachliegenden Flächen einen Abschnitt nördlich der Marktstraße sowie Teile der Bahnhofstraße mit Fuß- und Radweg und Stellplatzanlagen. Die brachliegenden Flächen waren ehemals bebaut. Die schlechte Bausubstanz wurde im Zuge von Sanierungsmaßnahmen abgerissen. Die „Freimachung“ der Grundstücke wurde gefördert, um die Marktstraße West als Ergänzungs- bzw. Erweiterungsbereich für die Innenstadt neu zu strukturieren. Hierzu wurde der Bebauungsplan Nr. 164C aufgestellt (siehe Kapitel: 2.4.3).

Zentral im Plangebiet befindet sich ein bebautes Flurstück 1428/7 (alle Flurstücke liegen in der Gemarkung Rüstringen Flur 7). Weitere Bestandsgebäude (Marktstraße 144, 142 Flst. 1497/2, 2/13 und 2/18) befinden sich am westlichen Rand des Geltungsbereiches. Östlich grenzen bebaute Grundstücke eines besonderen Wohngebiets an den Geltungsbereich an.

Gehölzbestände sind nördlich der Marktstraße an den Rändern des Geltungsbereiches sowie im Bereich der Stellplatzanlagen und südwestlich des zentralen Bestandsgebäudes zu finden.

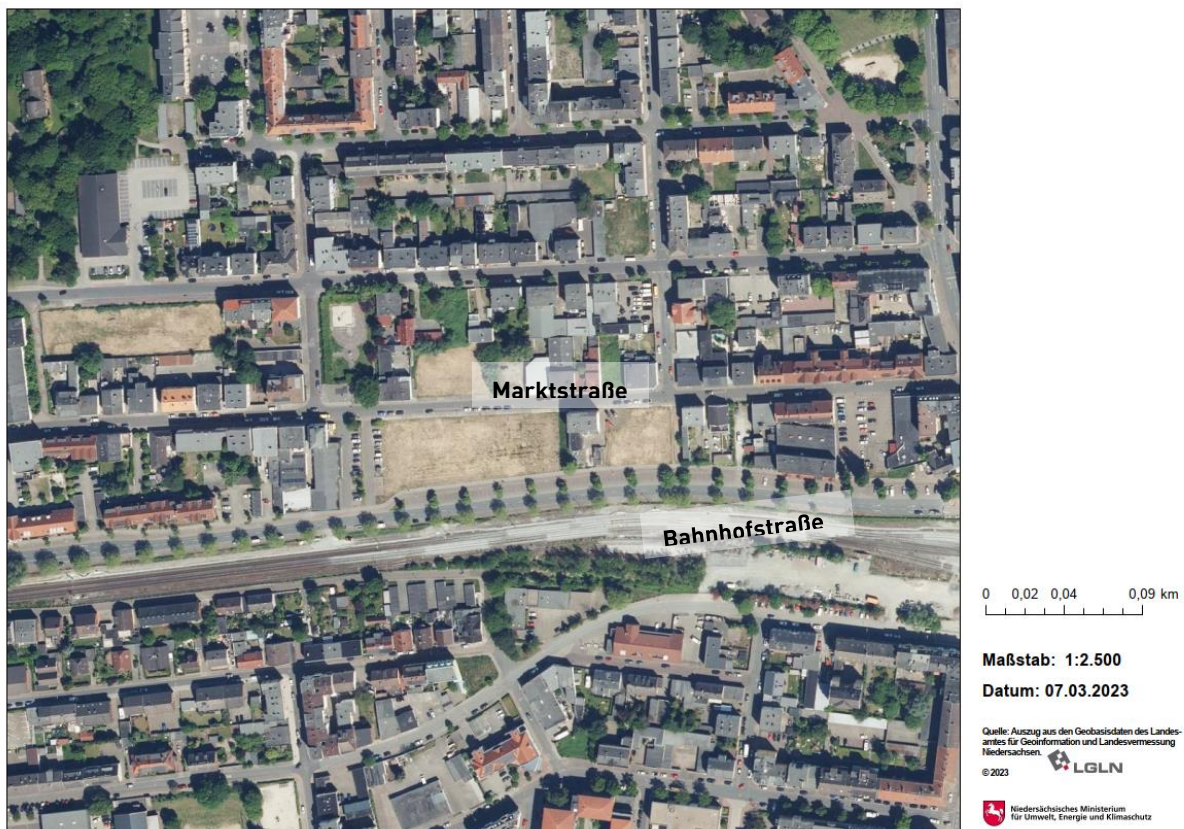


Abbildung 2: Ausschnitt Luftbild der Stadt Wilhelmshaven mit Kennzeichnung Plangebiet in Rot (Niedersächsische Umweltkarten 2023)

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist überwiegend bebaut. Auch sind mehrere Baulücken zu finden. Nordwestlich des Geltungsbereiches gibt es einen Kinderspielplatz. In östlicher Richtung schließt sich der Bahnhof mit dem zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Innenstadt“ mit ausgeprägten Versorgungsinfrastrukturen an.

2.3. KARTENMATERIAL

Die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 164 D - Marktstraße West (Nahversorgung) - wurde unter Verwendung der amtlichen Liegenschaftskarte der Nieder-

sächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung – des LGLN Landesamtes für Geoinformationen und Landentwicklung Niedersachsen, Katasteramt Wilhelmshaven im Maßstab 1:1000 erstellt. Die Daten sind georeferenziert gemäß ETRS 89_UTM. Die Plangrundlage stellt die Umringsgrenze für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geometrisch einwandfrei dar.

2.4. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

In diesem Kapitel wird darüber informiert, welche planungsrechtlichen Vorgaben bei der vorliegenden Planung zu berücksichtigen sind.

2.4.1. RAUMORDNUNG

Landesraumordnungsprogramm

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) wird der Stadt Wilhelmshaven die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen. Oberzentren haben die Aufgabe, zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des spezialisierten Bedarfs bereitzustellen. Entsprechend der zeichnerischen Darstellung liegt das Plangebiet der Bebauungsplanänderung innerhalb des Ordnungsraumes Wilhelmshaven. In diesem sind Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der zentralörtlichen Einrichtungen sowie der Angebote zur Deckung des spezialisierten höheren Bedarfs. Daneben sollen Oberzentren auch mittel- und grundzentrale Versorgungsinfrastrukturen bereithalten. Neue Einzelhandelsgroßprojekte unterliegen dem Kongruenzgebot, dem Konzentrationsgebot, dem Integrationsgebot, dem Beeinträchtigungsverbot sowie dem Abstimmungsgebot.

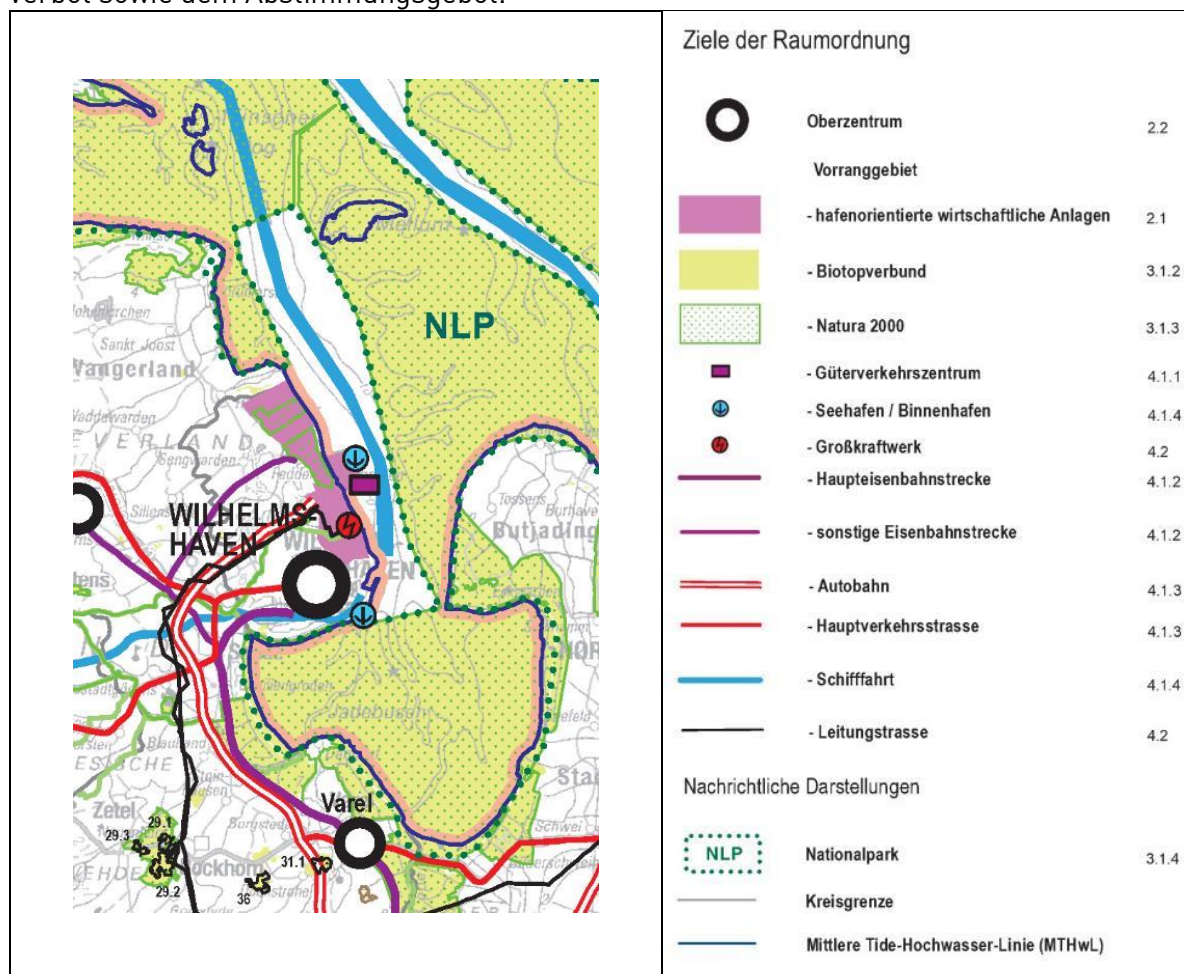


Abbildung 3: Auszug aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2022 (Karte 2017)

Vollumfänglich kann das LROP im Raumordnungsportal Niedersachsen eingesehen werden:

<https://sla.niedersachsen.de/raumordnung/FIS-RO/>.

Die Ziele des LROP 2.3 „Sicherung der Versorgungsstruktur“

Die ¹GMA hat in der „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Edeka in Wilhelmshaven, Marktstraße West“ 2021, nachgewiesen, dass die Ziele der LROP erfüllt und zentrale Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt werden.

Nachfolgend die „Zusammenfassende Bewertung“ als Auszug aus dem Gutachten S. 32 ff.:

<i>„Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens</i>	
<i>Grundlagen</i>	
<i>Vorhaben</i>	<i>Ansiedlung eines Edeka-Marktes mit ca. 2.900 m² VK</i>
<i>Rechtsrahmen</i>	<i>Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO</i>
<i>Mikrostandort</i>	<i>Ausläufer der Haupteinkaufslage Marktstraße am Rand der Wilhelmshavener</i>
<i>Innenstadt Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial</i>	<i>Einzugsgebiet erstreckt sich den fußläufigen Einzugsbereich in den Stadtteilen Bant und Innenstadt (Zone I) sowie den restlichen Bereich dieser Stadtteile und Teile von Ebkeriege, Neuende und Siebethsburg (Zone II). Kaufkraft im periodischen Bedarf im Einzugsgebiet: ca. 62,6 Mio. €</i>
<i>Umsatzerwartung</i>	<i>Der geplante Edeka-Markt wird auf einer Verkaufsfläche von ca. 2.900 m² einen Umsatz von ca. 13,0 Mio. € erwirtschaften können, davon entfallen ca. 11,0 Mio. € auf den periodischen Bedarf und ca. 2,0 Mio. € auf den aperiodischen Bedarf.</i>
<i>Umsatzumverteilungseffekte</i>	<p><i>Umsatzrückgänge / Umverteilungsquoten</i></p> <p><i>NVZ Friedrich-Paffrath-Straße / Bismarckstraße: ca. 1,7 Mio. € / 8 - 9 %</i></p> <p><i>ZVB Innenstadt: ca. 1,4 Mio. € / 6 - 7 %</i></p> <p><i>ZVB Gökerstraße / Bismarckstraße: ca. 0,1 Mio. € / 1 - 2 %</i></p> <p><i>NVZ Gökerstraße Nord: ca. 0,7 Mio. € / 5 - 6 %</i></p> <p><i>NVZ Potenburg ca. 0,6 Mio. € / 2 - 3 %</i></p> <p><i>NVZ Voslapp Süd: ca. 0,1 Mio. € / 2 - 3 %</i></p> <p><i>Sonderstandort Flutstraße: ca. 0,7 Mio. € / 2 - 3 %</i></p> <p><i>Sonderstandort Ebkeriege: ca. 0,1 Mio. € / 1 - 2 %</i></p> <p><i>Sonstige Standorte in Zone I des Einzugsgebiets: 0,7 Mio. € / 12 - 13 %</i></p> <p><i>Sonstige Standorte in Zone II des Einzugsgebiets: 2,8 Mio. € / 9 - 10 %</i></p> <p><i>Sonstige Standorte im Untersuchungsraum: 2,3 Mio. € / 5 - 6 %</i></p> <p><i>Aperiodischer Bedarf: < 2,0 Mio. € / n.n.</i></p> <p><i>Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung führen werden. Negative städtebauliche Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten.</i></p>
<i>Konzentrationsgebot</i>	<i>Das Konzentrationsgebot wird erfüllt. Der Standort liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes.</i>
<i>Integrationsgebot</i>	<i>Das Integrationsgebot wird erfüllt. Der Standort befindet sich in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (Hauptzentrum).</i>
<i>Kongruenzgebot</i>	<i>Das Kongruenzgebot wird erfüllt. Mehr als 93 % des Umsatzes am Standort stammt von Kunden aus Wilhelmshaven selbst.</i>

¹ GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Niederlassung Hamburg „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Edeka in Wilhelmshaven, Marktstraße West“ 2021

„Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
Grundlagen	
Beeinträchtigungsverbot	Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten. Zusammenfassend liegen die Umverteilungsquoten im periodischen Bedarf auf einem noch verträglichen Niveau. Selbst für den Fall des Marktaustrittes von Netto Marken-Discount in Zone I des Einzugsgebietes würde das Vorhaben dessen Versorgungsfunktion übernehmen. Die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die wohnortbezogene Nahversorgung werden nicht wesentlich beeinträchtigt. Das Vorhaben wird die Versorgung im Süden des Oberzentrums Wilhelmshaven verbessern, den Standortbereich Marktstraße West einzelhändlerisch stärken und potenziell zu einer Wiederinwertsetzung der ehemaligen Innenstadtlage beitragen. Somit wird das Vorhaben nicht zu negativen städtebaulichen Auswirkung i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO führen.“

Tabelle 1: Quelle - GMA-Zusammenstellung 12/2021 S.32ff „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Edeka in Wilhelmshaven, Marktstraße West“ 2021

Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre wurde bereits 2018 auf Bundesebene die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. Mit der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV), die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz (ROG) ein „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen.

Im Zuge der Planung wurden überprüft, ob der Geltungsbereich des Bauleitplans in einem Risikogebiet für Hochwasser außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Die Überprüfung erfolgt für drei Hochwasserszenarien:

- Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von weniger 200 Jahren (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) sowie sogenanntes Extremereignis; HQ_{extrem}
- Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit; HQ_{100})
- Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall i.d.R. in Niedersachsen von 20 bzw. 25 Jahren (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit; $HQ_{\text{häufig}}$)

Die Überprüfung der Risikogebiete unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergibt, dass das Plangebiet von den Hochwasserereignissen 1) bis 3) in keinem der aufgeführten Fälle betroffen ist. Im Ergebnis ergibt sich für das Plangebiet aus den Gefahrenkarten sowie aus den Risikokarten in keinem der drei Hochwasserszenarien eine Betroffenheit. Belange des Hochwasserschutzes stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

Regionales Raumordnungsprogramm

Als kreisfreie Stadt besteht für Wilhelmshaven gemäß §5 (2) NROG die Option, von der Aufstellung eines Regionalen Raumordnungsprogrammes abzusehen.

2.4.2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1973 stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche sowie im Südwesten teilweise als Bahnanlage dar. Zudem kreuzt eine Richtfunkstrecke den östlichen Teil des Geltungsbereiches. Die besonderen Wohngebiete können aus der gemischten Baufläche entwickelt werden. Die genannten Planungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 164 D in Bezug auf das Sondergebiet können aus dieser Darstellung nicht entwickelt werden, eine Änderung der Darstellungen ist erforderlich.

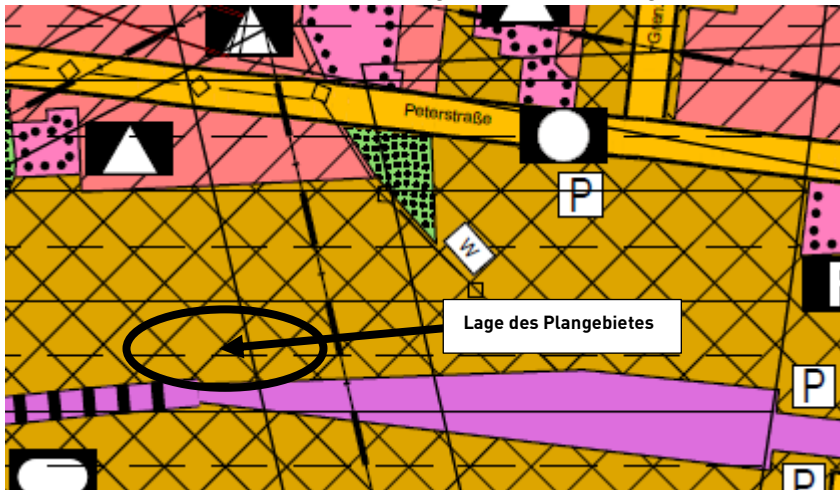


Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

2.4.3. BEBAUUNGSPLÄNE

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 164 D überlagert die Geltungsbereiche dreier rechtskräftiger Bebauungspläne.

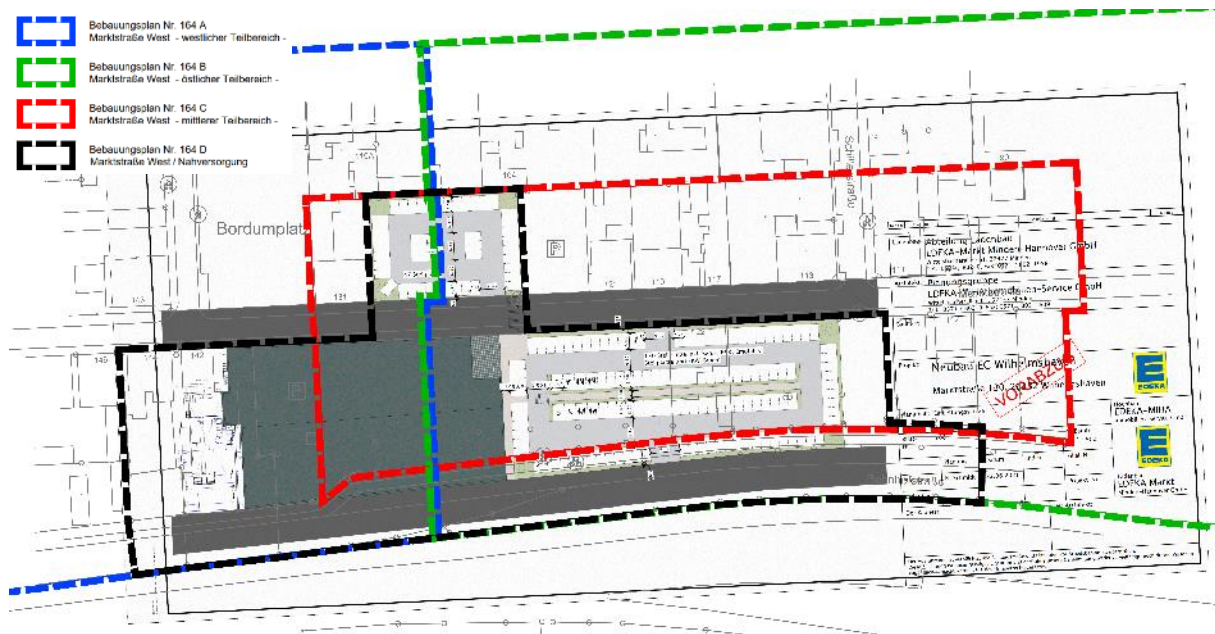


Abbildung 5: Übersicht Geltungsbereiche rechtskräftige Bebauungspläne und vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 164 D mit schwarzer Linie (NWP April 2022)

Der westliche Teilbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 164 D wird von dem Bebauungsplan Nr. 164 A (in Kraft getreten 1996) überlagert. Dieser setzt ein besonderes Wohngebiet (WB) mit einer Geschossigkeit von II bis III als Mindest- und Höchstmaß, einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer geschlossenen Bauweise fest. Oberhalb des Erdgeschosses ist nur eine Wohnnutzung zulässig. Das Haus Nr. 142 in der Marktstraße ist zudem als Einzeldenkmal gekennzeichnet.

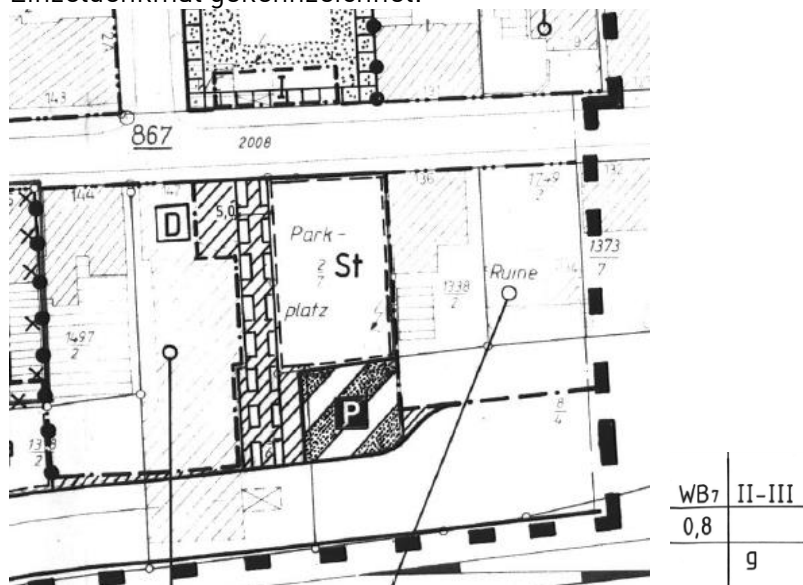


Abbildung 6: Auszug Bebauungsplan Nr. 164A

Der südliche Teilbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 164 D wird von dem Bebauungsplan Nr. 164 B (in Kraft getreten 1996) überlagert. Dieser sichert planungsrechtlich die Bahnhofstraße als öffentliche Verkehrsfläche.

Der übrige Teilbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 164 D wird von dem Bebauungsplan Nr. 164 C überlagert (in Kraft getreten 2004). Der Bebauungsplan weist mehrere Kerngebiete mit Geschossigkeiten zwischen III und V, Grundflächenzahlen von 1,0, Geschossflächenzahlen von 3,0 und eine geschlossene Bauweise aus. Ab dem 1. Obergeschoss sind sonstige Wohnungen im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässig. Zulässig ist auch eine Brückenpassage über die Marktstraße hinweg. Ziel des 2004 aufgestellten Bebauungsplanes war, eine Voraussetzung für eine städtebauliche Neustrukturierung zu schaffen. Dabei sollte das Gebiet die Funktion eines Ergänzungs- bzw. Erweiterungsbereichs für die City (Fußgängerzone Marktstraße) übernehmen. Dieser Abschnitt der Marktstraße stellte eine der wenigen Erweiterungsmöglichkeiten dar. Die Stadt beabsichtigte daher eine intensive Nutzung dieses Kernbereichs der Innenstadt zu ermöglichen.

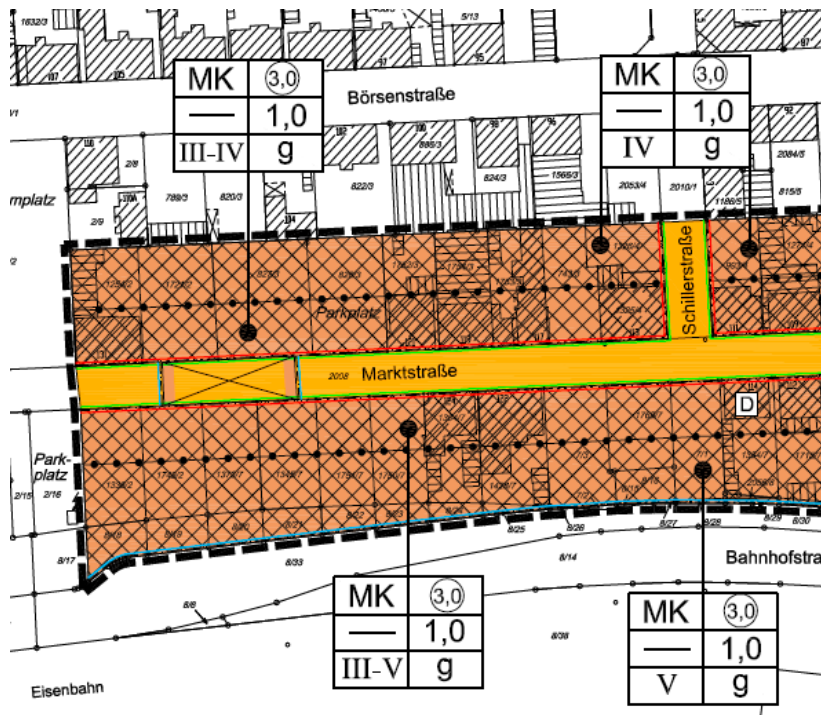


Abbildung 7: Auszug Bebauungsplan Nr. 164C

2.4.4. BODENSCHUTZKLAUSEL

Sowohl in den Raumordnungsplänen als auch im BauGB ist der Grundsatz einer verträglichen Innenentwicklung verankert. Hintergrund ist die Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. So soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel). Die vorliegende Planung baut auf dieser Maßgabe auf, indem eine vorhandene minder genutzte, bereits erschlossene und von Bebauung umgebene Brachfläche für die Innenentwicklung in Anspruch genommen wird. Durch die geplante Innenentwicklung werden andere Flächen im Außenbereich geschont, die höhere Wertigkeit aufweisen. Planungsrechtlich wird zudem keine zusätzliche Versiegelung generiert.

2.4.5. DENKMALSCHUTZ

Die Gebäude Nr. 114 und 142 in der Marktstraße sind in die Liste der Baudenkmale der Stadt Wilhelmshaven eingetragen. *Der Archäologischen Denkmalpflege sind nach aktuellem Kenntnisstand keine archäologischen Funde und Befunde bekannt. Da jedoch nie weitere Funde ausgeschlossen werden können, wird ein entsprechende Hinweis zu Bodenfunden in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen.*²

2.4.6. NATUR-, ARTEN- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ (LANDSCHAFTSRAHMENPLAN / LANDSCHAFTSPLAN

Die Stadt Wilhelmshaven stellt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 164 D zur Nachverdichtung einer brachliegenden Fläche im innenstädtischen Gebiet auf. Planungsrechtlich sind durch die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 164 A-C sowohl Kern- Mischgebiete sowie Besondere Wohngebiete festgesetzt. Eine Bebauung ist daher zulässig.

² ergänzt nach § 4 (2) BauGB, Stellungnahme NLD – Abteilung Archäologie

Im Landschaftsrahmenplan ist für die Ruderalflächen das Ziel der Vorrangigen Entwicklung des innerörtlichen Freiflächenverbundes angegeben. Die anderen Flächen des Plangebietes haben eine Zielsetzung der umweltverträglichen Planung. Das Ziel der Nachverdichtung im innenstädtischen Bereich wird von der Stadt Wilhelmshaven bedeutsamer gewichtet, sodass die Ziele des Landschaftsrahmenplans hier zurückgestellt werden.

Etwa 400 m (jeweils Luftlinie) nordwestlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Alter Friedhof“ (LSG WHV 00009) nördlich der Banter Kirche. Nordwestlich des Plangebietes in rd. 600m Entfernung beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Der Krähenbusch“ (LSG WHV 00010) nördlich der Peterstraße. Im Nordosten beginnt in einer Entfernung von rd. 900 m das Landschaftsschutzgebiet „Wilhelmshavener Park“ (LSG WHV 00012), der Kurpark.

Derzeit hat sich auf den Freiflächen des Plangebietes eine Ruderalvegetation entwickelt, jedoch wird das Gebiet auf der nördlichen und nordöstlichen Grenze von Siedlungsgehölzen eingerahmt. Die Erschließung ist über die bereits bestehenden Straßen Bahnhofsstraße und Marktstraße gesichert.

Das Plangebiet hat eine Größe von 16.365 m². Durch die vorherigen Bebauungspläne ist bereits ein hoher Versiegelungsgrad möglich, sodass durch die vorliegende Planung keine neuen Versiegelungen ermöglicht werden.

Aufgrund des Vorhabens zur Nachverdichtung und Bebauung einer Baulücke, der Entfernung zwischen Plangebiet und geschützten Bereichen und den dazwischenliegenden Siedlungsstrukturen als Abschirmung sind erhebliche Beeinträchtigungen durch die Planung nicht erkennbar.

Die Umweltauswirkungen beziehen sich zu großen Teilen auf die Versiegelung von Flächen und die potenziellen Fällungen von Gehölzen.

Unter dem Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatz und der Ausgleichsmaßnahmen sind insgesamt folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Einbindung der neuen Bebauung durch eine standortgerechte Gehölzpflanzung durch die grünordnerischen Maßnahmen.
- Einbindung und Minimierung der Umweltauswirkungen durch Maßnahmen zum Klimawandel und der Nutzung erneuerbarer Energien.
- Beachtung der Bodenschutz- und Denkmalschutzauflagen.

Auswirkungen durch Verkehrslärm von den nahegelegenen Straßen sind innerortstypisch vorhanden und hinzunehmen. Auswirkungen durch den zu erwartenden Gewerbelärm werden durch Festsetzungen gesteuert.

Relevante Geruchsemissionen sind nicht zu erwarten.

2.4.7. BAUMSCHUTZSATZUNG STADT WILHELMSHAVEN

Die Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven vom 21.09.2016 stellt Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung sowie rechtskräftig festgesetzte Bäume (z.B. gemäß B-Plan-Festsetzungen) als geschützter Landschaftsbestandteil unter Schutz. Von den Schutzbestimmungen der Baumschutzsatzung

können Ausnahmen erteilt werden, beispielsweise, wenn eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung des Grundstücks sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann. Im Regelfall sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. *Im Zuge der Entwurfsplanung wurde der Verlust der Bäume entlang der Bahnhofstraße durch Neupflanzungen kompensiert. Die Planung der Außenanlagen wurde dahingehend ergänzt und angepasst, dass die Baumanpflanzungen der Stellplatzanlage den Alleecharakter der Bahnhofstraße berücksichtigen und aufnehmen.*³

Im Plangebiet sollen die vorhandenen Straßenbäume (Ahorn) nördlich der Bahnhofstraße für die Verlagerung des Radweges nach Süden gerodet werden. Diese fallen nach der Bestandserfassung der Biootypen (ein Einmaß der Bäume liegt nicht vor) derzeit nicht unter die Vorgaben der Baumschutzsatzung, da sie das Maß von 100 cm Stammumfang nicht erreichen. Demgegenüber steht nördlich der Bahnhofstraße ein weiterer Laubbaum, der ggfs. knapp die Vorgaben erfüllt. Unter dem Vorsorgeaspekt wird der Baum als geschützt nach der Baumschutzsatzung eingestuft. Eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 6 der Baumschutzsatzung muss in Aussicht gestellt werden. Die Ersatzpflanzung eines standortgerechten, heimischen Laubbaums als Hochstamm ist entsprechend der textlichen Festsetzung § 7 innerhalb des Plangebietes umzusetzen.

Zur Aufrechterhaltung des Allee-Charakters werden für die gerodeten Bäume innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Bahnhofstraße neue Straßenbäume (Ahorn) gepflanzt.



Abbildung 8. Foto der Straßenbäume (Ahorn) entlang der Bahnhofstraße

2.4.8. EINZELHANDELSKONZEPT STADT WILHELMSHAVEN

Der Rat der Stadt Wilhelmshaven hat am 25.09.2019 die 2. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes⁴ (EHK) für die Stadt Wilhelmshaven beschlossen. Das Konzept enthält das Zentrenkonzept für die Stadt Wilhelmshaven, welches die Zentralen Versorgungsbereiche, ergän-

³ geändert nach § 4 (2) BauGB, Stellungnahme TBW

⁴ CIMA Beratung + Management GmbH, Hannover: Einzelhandelskonzept für das Oberzentrum Wilhelmshaven (EHK 2019). 2. Fortschreibung. Endfassung. Beschlossen vom Rat der Stadt am 25.09.2019.

zende Nahversorgungslagen und Sonderstandorte aufzeigt. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 164 D liegt nicht innerhalb, aber in unmittelbarer Nähe zum Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Als ein weiteres Steuerungsinstrument legt das Einzelhandelskonzept eine ortsspezifische Sortimentsliste für Einzelhandelsbetriebe dar. *Die Sortimentsliste wird in „nahversorgungsrelevante“ und (zugleich zentrenrelevante) und nicht zentrenrelevante Sortimente unterschieden.*

Gemäß den Aussagen des Gutachters ist der periodische Bedarf gleichbedeutend mit den „nahversorgungsrelevanten und (zugleich zentrenrelevanten) Sortimenten“ gemäß Wilhelmshavener Sortimentsliste zu sehen. Eine Sortimentsbegrenzung ist nicht in dem Maße erforderlich, wie die IHK sie in der Stellungnahme vorschlägt. Der Standort liegt in einer städtebaulich integrierten Lage und erfüllt das Integrationsgebot. Das EHK 2019 sieht sogar vor, dass dieser Standort zukünftig Teil des ZVB Innenstadt wird, sobald in diesem Bereich wieder Handel vorhanden ist. Die Begrenzung auf 90 % periodische Sortimente gilt nur für Vorhaben, die außerhalb der städtebaulich integrierten Lage angesiedelt werden sollen.

In Abstimmung mit dem Vorhabenträger wird der Anteil der nahversorgungsrelevanten (periodischen) Sortimente auf 90 % der Verkaufsfläche festgelegt (= 2.565 m²).

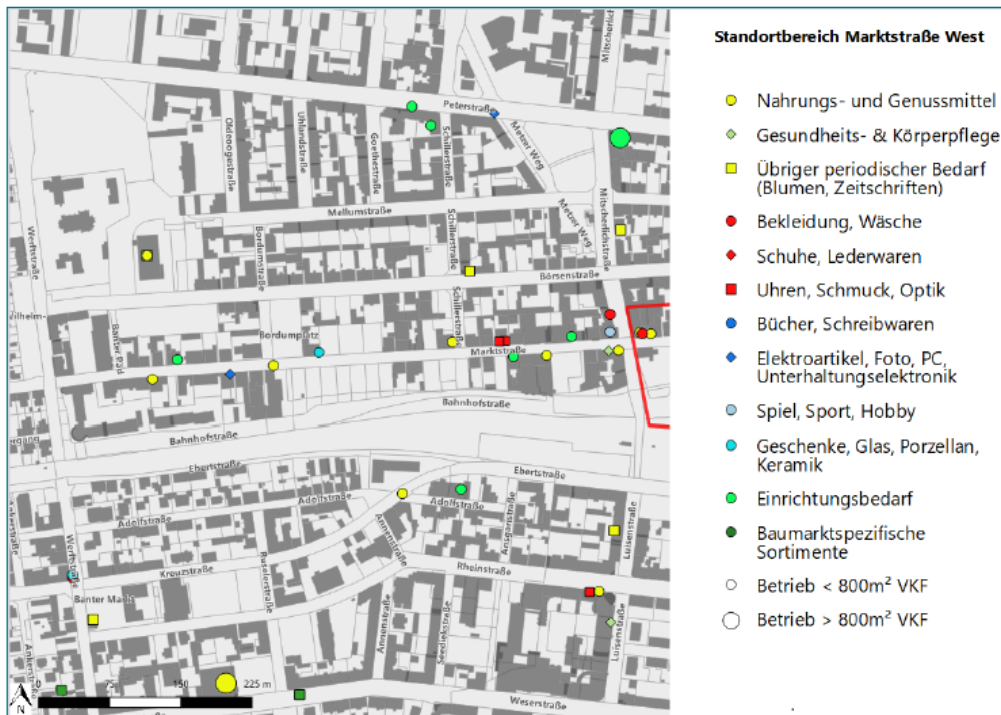
Durch die Reduzierung der aperiodischen Sortimente auf 10 % = 285 m² wird eine Verbesserung der Gesamtverträglichkeit des Vorhabens erreicht.⁵

Der geplante Standort ist im Einzelhandelskonzept als perspektivische Entwicklung aufgeführt. Auszug EHK; S. 75, 77, 78 CIMA 2019

„Nach Erörterung im Arbeitskreis Einzelhandel wurde im Jahr 2019 mehrheitlich beschlossen, dass die Standortbereiche Rathausplatz/Postgebäude und Marktstraße West zu einem späteren Zeitpunkt in das Zentrenkonzept integriert werden können, sobald die Planung konkretisiert und der Nachweis über die Verträglichkeit der Vorhaben erbracht wurde.

Bereits im Einzelhandelskonzept der Stadt Wilhelmshaven aus dem Jahr 2014 hat die cima empfohlen, zur nachhaltigen Absicherung und Verbesserung der Nahversorgungssituation im südlichen Wilhelmshavener Stadtgebiet ergänzend die Entwicklung eines modernen und leistungsfähigen Verbundstandortes aus Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter zu prüfen, um die Nahversorgungsausstattung neben den vorhandenen Lebensmitteldiscountern qualitativ zu entwickeln. Im Standortbereich Marktstraße West (westlich der Mitscherlichstraße bis Werftstraße) wird zurzeit die Ansiedlung eines Vollsortimenters in räumlichen Bezug zum Hauptzentrum Innenstadt diskutiert. Der Standort könnte das Potenzial haben, den städtebaulichen Negativtrend im westlichen Teil der Marktstraße zu stoppen und einen leistungsfähigen Anbieter anzusiedeln. Der Grad der Konkretisierung des Planvorhabens reicht bisher aus Gutachtersicht nicht aus, um hier weitere Aussagen zu treffen. Aus Gutachtersicht könnte die Ansiedlung weiterer Nahversorgungsbetriebe im Stadtgebiet Wilhelmshaven auch zu Verdrängungseffekten führen. Neuansiedlungen sollten entsprechend nur dann möglich sein, wenn für den betreffenden Nahbereich eine Verbesserung der Nahversorgungssituation und/oder der Nahversorgungsqualität erreicht wird und nur, wenn eine Einzelfallprüfung die Verträglichkeit für die Zentralen Versorgungsbereiche nachweisen konnte.“

⁵ geändert nach § 4 (2) BauGB, Stellungnahme der IHK



Kartengrundlage: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN). Bereitgestellt durch die Stadt Wilhelmshaven. Stand 31.12.2017
 Quelle: cima- Einzelhandelsbestandserhebung 2017
 Bearbeitung: cima 2019

Abbildung 9: Perspektivische Entwicklung Marktstraße West

2.5. ENTWÄSSERUNG

Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist aufgrund der Bodenverhältnisse in Wilhelmshaven nicht möglich. Bis in rund 9 m Tiefe besteht ein durchgängiger Kleiboden mit einem sehr hohen Rückhaltevermögen. Für eine Oberflächenentwässerung sind daher entsprechende Entwässerungsanlagen zu realisieren.

2.6. HOCHWASSERSCHUTZ UND HOCHWASSERVORSORGE⁶

Die vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre führten 2018 auf Bundesebene zur Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz. Mit der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV), die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz (ROG) ein „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen.

A. Hochwasserrisikomanagement

Wilhelmshaven liegt in der Flussgebietseinheit Weser (Teilraum Tideweser), für die ein Hochwasserrisikomanagementplan (HWRM) gemäß § 75 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzw. Art. 7 und Art. 8 EG-HWRM-RL vorliegt.

⁶ Ergänzt nach §4(2) BauGB

Für ausreichend geschützte Küstengebiete kann die Prüfung von Hochwasserrisiken auf ein Ereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder Szenarien für Extremereignisse (§ 74 Abs. 2 WHG bzw. Art. 6 Abs. 3a EG-HWRM-RL) beschränkt werden. Für die Flussgebietseinheit Weser sind im Küstenbereich diesbezüglich Sturmflutereignisse bis zu einem Wiederkehrintervall von weniger als 200 Jahren relevant (sog. Extremereignis; HQextrem).

Im Falle eines potenziellen Versagens von Hochwasserschutzanlagen wird für den Fall einer Überschreitung des Bemessungsereignisses in Hochwassergefahrenkarten die mögliche Ausdehnung und Wassertiefe der Überflutung dargestellt. Von einer möglichen Ausdehnung der Überflutung wäre das gesamte Stadtgebiet von Wilhelmshaven betroffen (siehe Abbildung 6).

Die Küstenbereiche des Stadtgebiets von Wilhelmshaven sind geprägt durch Industrie- und Gewerbeflächen. Im südlichen und südöstlichen Bereich befinden sich Gewässerflächen bzw. Hafenecken. Im Zentrum wie im nördlichen und westlichen Stadtgebiet finden sich Wohnbauflächen durchsetzt mit weiteren Gewerbeflächen, landwirtschaftlichen und sonstigen Vegetations- und Freiflächen. Im Fall eines Hochwassers wären 76.000 Einwohner betroffen. (siehe Abbildung 7)

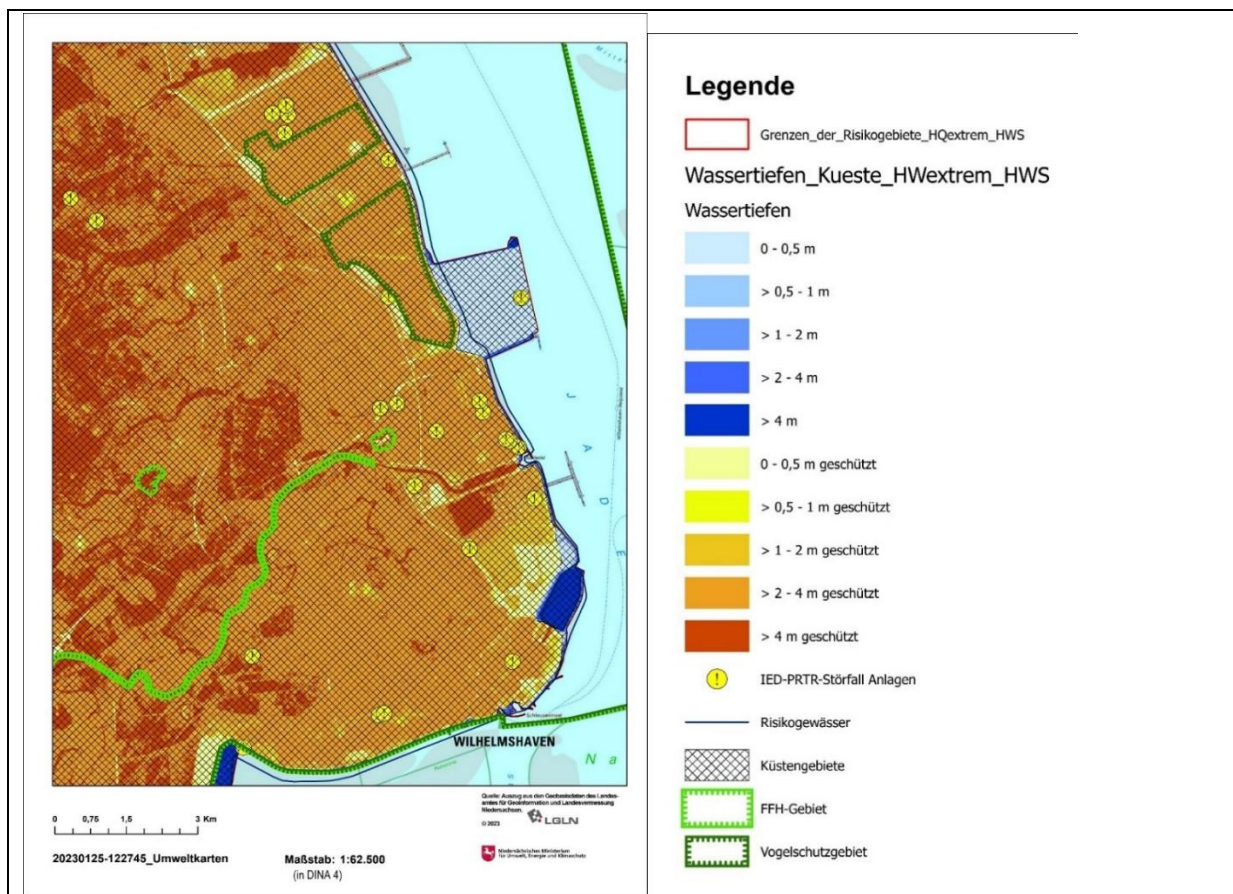


Abbildung 10: Hochwassergefahrenkarte Küste: Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit/Extremereignis

Abbildung 11: Legende

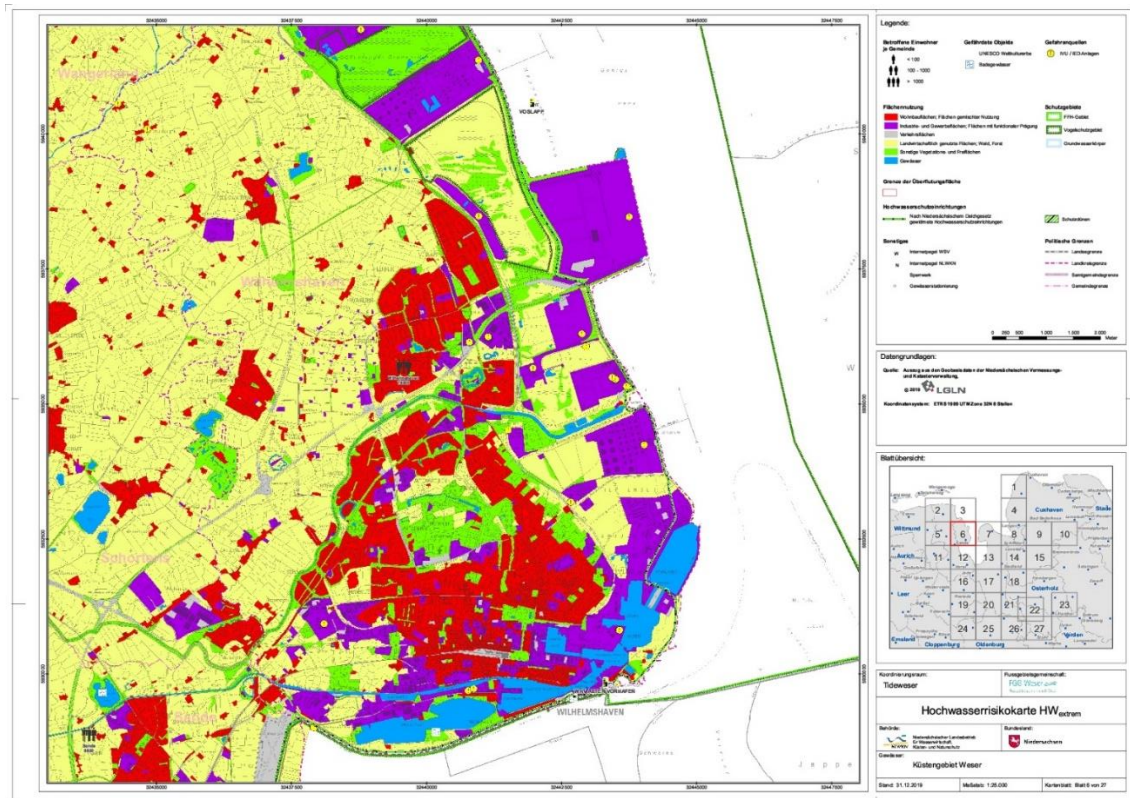


Abbildung 12: Hochwasserrisikokarte (Quelle: NLWKN 2019)

B. Klimawandel und Klimaanpassung

Hinsichtlich möglicher Folgen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse ist infolge eines beschleunigten Meeresspiegelanstieges mit erhöhten hydrologischen Belastungen und in der Folge mit einem höheren Unterhaltungs- und Anpassungsaufwand der Küstenschutzanlagen zu rechnen. Laut HWRM liegt die wahrscheinliche Bandbreite des in diesem Jahrhundert zu erwartenden globalen mittleren Meeresspiegelanstieg zwischen 0,61 und 1,10 m (Medianwert 0,84 m). Für die Deutschen Küsten ist nicht mit signifikanten Abweichungen von diesen Werten zu rechnen, so dass die globalen Werte auf den Teilraum Tideweser anwendbar sind.

Da sich das Sturmklima an der Deutschen Küste nicht wesentlich ändert, werden sich die Sturmflutwasserstände ähnlich dem Meeresspiegelanstieg ändern. Regional können sich ggf. Wirkungen durch vertikale Landbewegungen sowie topographische Gegebenheiten (z. B. Wattflächen/Rinnen) modifizierend auf Tidekennwerte differenzierend auswirken.

Außerdem ist eine Zunahme von Starkregenereignissen und damit eine Verschärfung der daraus resultierenden Risiken auch hinsichtlich lokaler Sturzfluten wahrscheinlich.

C. Schutz vor Hochwasser (ausgenommen Meeresüberflutungen)

Freihaltepflicht in Einzugsgebieten nach § 3 WHG und 1.3 (Z) Erhalt des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens in Einzugsgebieten nach § 3 WHG

Das gesamte Stadtgebiet der Stadt Wilhelmshaven ist gemäß der Hydrographischen Karte des Landes Niedersachsen Teil des Einzugsgebietes „Nordsee“ (Gewässerkennzahl 941). Teileinzugsgebiete sind die Maade, die Binnenjade, das Wangertief, das Hooksiel Binnentief, sowie der Ems-Jade-Kanal.

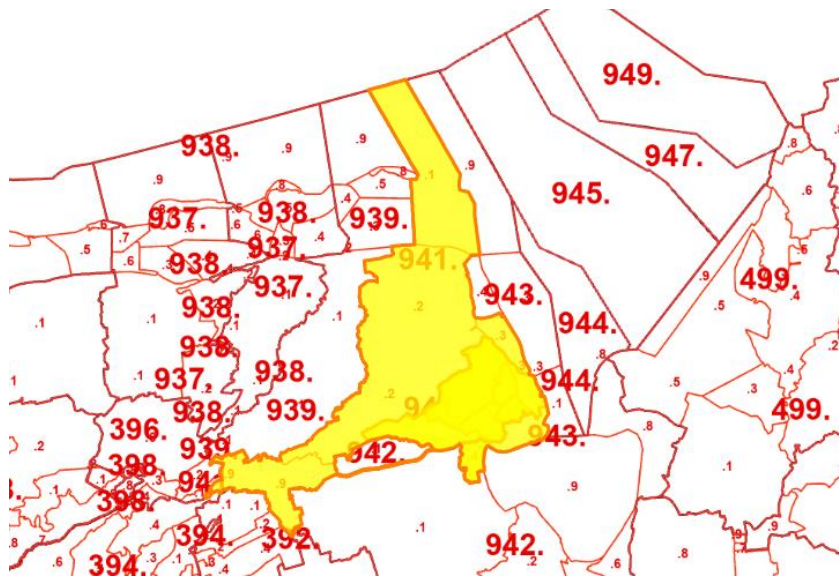


Abbildung 13: Einzugsgebiet „Nordsee“ (941) (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen 2023)

Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG

Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG sind im Stadtgebiet der Stadt Wilhelmshaven nicht festgesetzt. Annähernd das gesamte Stadtgebiet wird über Sielbauwerke gesteuert entwässert.



Abbildung 14: Überschwemmungsgebiete Nordniedersachsen (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen 2023)

D. Schutz vor Meeresüberflutungen

Binnenseitige Flächen

Binnenseitige Flächen zur Verstärkung von Hochwasserschutzanlagen werden durch die Verbotsnorm des § 16 NDG beschrieben (§ 16 Abs. 1 NDG „Anlagen jeder Art dürfen in einer Entfernung bis zu 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden“). Die landseitige Grenze des Deiches ergibt sich aus der Festsetzung im Deichbuch. Der Verlauf des gewidmeten Hauptdeiches ist in den Niedersächsische Umweltkarten (umweltkarten-niedersachsen.de) dargestellt.

Seewärtige Flächen

In der Stadt Wilhelmshaven sind die vorhandenen Vorlandflächen (Fläche zwischen 1. Einfahrt und dem Nassauhafen, Tanklagerfläche auf dem Gelände des Marinestützpunktes sowie JWP-Hafengroden) nicht als Deichvorlandflächen im Sinne des § 21 NDG festgesetzt/ausgewiesen.

Gem. § 11 der Verordnung über die Deichverteidigung für das Stadtgebiet von Wilhelmshaven (DVO) sind insbesondere bauliche Anlagen, abgestellte Fahrzeuge, Geräte und sonstige gelagerte Gegenstände oder Stoffe derartig gegen Auftrieb bzw. gegen Auslaufen zu sichern oder im Sturmflutfall rechtzeitig aus dem Deichvorland zu entfernen. Somit wird eine Beschädigung des Deiches und von sonstigen Küstenschutzanlagen durch Verdriftung sowie eine Gewässerverunreinigung durch Austritt Wasser gefährdender Stoffe ausgeschlossen.

Nach der Auswertung der zeichnerischen und textlichen Darstellungen der verfügbaren Daten der Wasserumweltbehörden sind die Ziele des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz nicht betroffen. Die Stadt Wilhelmshaven ist durch den Hauptdeich vor Meeresüberflutungen zurzeit ausreichend geschützt. Belange des Hochwasserschutzes stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

7

2.7. ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES / VERKEHR

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Marktstraße und im Süden an die Bahnhofstraße. Beide Straßen sind für den Kfz-Verkehr ausgebaut und mit Gehwegen ausgestattet. An der nördlichen Seite der Bahnhofstraße verläuft außerdem ein Radweg, der im Zuge der Neuplanung verlegt und mitberücksichtigt wird. In der Marktstraße ist eine reduzierte Geschwindigkeit von 30 km/h zulässig. Besondere Radverkehrsanlagen sind bei Tempo 30 nach allgemeiner Auffassung von Experten überflüssig, oft sogar gefährlich. Dies betrifft Radwege, Radfahrstreifen, Schutzstreifen und sonstige Markierungen. In Tempo 30-Zonen sind daher benutzungspflichtige Radwege, Radfahrstreifen, Schutzstreifen und jegliche weitere Nutzung von durchgezogenen oder unterbrochenen Markierungsstreifen seit 2001-02-01 ausdrücklich in der StVO verboten (§ 45 Abs. 1c). Auf der Fahrbahn können Radfahrer bei Tempo 30 sehr gut und sicher fahren. Zugleich werden die Gehwege den Fußgängern zurückgegeben, denen sie oft genommen wurden, um darauf Radwege anzulegen. Fußgänger können sich wieder ungestört bewegen. Der Aufenthalt auf diesen Wegen wird wieder möglich und die Lebensqualität steigt.

Der öffentliche Personennahverkehr ist ein wichtiger Bestandteil der Urbanität der Stadt Wilhelmshaven und trägt zu einem erheblichen Teil an der Auszeichnung mit dem European Energy Award bei. Eines der Ziele ist es, den Anteil des motorisierten Individualverkehrs weiter zu senken (Modal Split, NVP 2014 Punkt 3. „Ziele und Maßnahmen zur Entwicklung des straßengebundenen ÖPNV“). Die vom Plangebiet aus nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich südwestlich des Geltungsbereiches an der Bahnhofstraße. Hier verkehrt die Buslinie 3 in Richtung Klinikum / Jadehochschule und ZOB / Bahnhof mit Anbindung an zahlreiche weitere Buslinien.

7 ergänzt nach § 4 (2) BauGB, Stellungnahme des ArL, sowie der Abteilung. Wasserwirtschaft, Küsten- und Bodenschutz

Zur Verbesserung der besseren Querung des Plangebietes für die nicht motorisierten Nutzer wird entlang der östlichen Grenze des Stellplatzbereiches eine Fuß- und Radwegeverbindung geschaffen.⁸

2.8. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Durch das Plangebiet verläuft eine Richtfunkstrecke (vergleiche Kapitel 2.4.2).

2.9. SOZIALE INFRASTRUKTUR

Das Plangebiet liegt im zentralen Siedlungsbereich der Stadt Wilhelmshaven. Im Umfeld sind verschiedene soziale Einrichtungen zu finden.

2.10. ALTLASTEN UND SONSTIGE BODENBELASTUNGEN

Im Altlastenverzeichnis der Stadt Wilhelmshaven liegen keine Eintragungen als Altlastenfläche bzw. Altlastenverdachtsfläche für das Plangebiet vor.

2.11. KAMPFMITTEL

Für das Plangebiet liegt eine Luftbilddauswertung im Rahmen der historischen Kampfmittelvorerkundung (Phase 1) des Büros Tauber DeDeComp GmbH⁹ vor. Ergebnis der Untersuchung ist, dass im Plangebiet eine potenzielle Kampfmittelbelastung vorliegt. Gemäß Baufachlicher Richtlinien Kampfmittelräumung besteht weiterer Erkundungsbedarf. Aus Sicherheitsgründen hat vor Baubeginn eine Überprüfung durch Sondierung zu erfolgen. Vier Wochen vor Beginn der Bau- und Erdarbeiten ist das Amt für öffentliche Ordnung der Stadt Wilhelmshaven zu informieren.

⁸ geändert nach § 4 (2) BauGB, Stellungnahme TBW

⁹ Tauber DeDeComp GmbH: Luftbilddauswertung im Rahmen der historischen Kampfmittelvorerkundung (Phase 1). Projekt: Wilhelmshaven, Marktstraße 124. Projektnummer 22-1317. Datum: 22. Dezember 2022



Abb. 2: Das Projektgebiet mit dem um 50 m gepufferten Auswertungsgebiet (dunkelblau markiert) am 23.10.1941 (Flug-Nr. T-859, #693, Ausgangsmaßstab ca. 1 : 10.000).



Abb. 3: Weitflächige Zerstörungen nach dem Kriegsende in Wilhelmshaven am 07.05.1945 (Flug-Nr. 106G-5475, #4049, Ausgangsmaßstab ca. 1 : 9.000).

Abbildung 15: Luftbilder 1941 und 1945, Büro Tauber 22.12.2022

2.12. GUTACHTEN

Folgende Gutachten wurden für die Planung erstellt:

- Luftbildauswertung im Rahmen der historischen Kampfmittelvorerkundung (Phase 1). Projekt: Wilhelmshaven, Marktstraße 124. Projektnummer 22-1317; 22. Dezember 2022, Tauber DeDeComp GmbH
- Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Edeka in Wilhelmshaven, Marktstraße West, 16.12.2021; GMA, Hamburg
- Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 164D / VEP „Marktstraße West (Nahversorgung)“ Gutachten Nr.: 2022/0145, 27. Februar 2023, Akustikbüro Oldenburg Dr. Christian Nocke

Auswirkungsanalyse

Der Stadt Wilhelmshaven unterstützt die Absicht eines Vorhabenträgers, im Plangebiet einen Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 2.850 m² anzusiedeln. Es wurde eine Auswirkungsanalyse durchgeführt, die die raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens überprüft hat.¹⁰

Im Ergebnis zeigt die Analyse auf, dass die nächstgelegenen Supermärkte hauptsächlich Lebensmittel-Discounter sind. Das Einzugsgebiet eines Vollsorenters wird sich laut Analyse auf den fußläufigen Einzugsbereich in den Stadtteilen Bant und Innenstadt sowie den rechtlichen Bereichen dieser Stadtteile und Teile von Ebkeriege, Neuende und Siebethsburg erstrecken. Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte führen nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten.

Die raumordnerischen Ziele im Hinblick auf neue Einzelhandelsgroßprojekte werden eingehalten, wie in der Analyse dargestellt:

Das **Konzentrationsgebot** wird erfüllt. Der Standort liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes.

Das **Integrationsgebot** wird erfüllt. Der Standort befindet sich in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (Hauptzentrum).

Das **Kongruenzgebot** ist erfüllt. Mehr als 93 % des Umsatzes am Planstandort stammt von der Kundschaft aus Wilhelmshaven selbst.

Das **Beeinträchtigerungsverbot** wird eingehalten. Zusammenfassend liegen die Umverteilungsquoten im periodischen Bedarf auf einem noch verträglichen Niveau. Selbst für den Fall des Marktaustrittes von Netto Marken-Discount in Zone I des Einzugsgebietes würde das Vorhaben dessen Versorgungsfunktion übernehmen. Die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die wohnortbezogene Nahversorgung werden nicht wesentlich beeinträchtigt. Das Vorhaben wird die Versorgung im Süden des Oberzentrums Wilhelmshaven verbessern, den Einzelhandel im Standortbereich Marktstraße West stärken und potenziell zu einer Wiederinwertsetzung der ehemaligen Innenstadtlage beitragen. Somit wird das Vorhaben nicht zu negativen städtebaulichen Auswirkung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO führen.

Das **Abstimmungsgebot** wird eingehalten. Die Auswirkungsanalyse zeigt, dass wettbewerbliche Wirkungen auf die Stadt Wilhelmshaven beschränkt bleiben. Das Abstimmungsgebot wird

¹⁰ Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Edeka in Wilhelmshaven, Marktstraße West, GMA, Hamburg 16.12.2021

daher allein schon durch die Beteiligungsverfahren im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne eingehalten.

Schalltechnisches Gutachten

Die vorliegende Planung soll die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen und insbesondere den Schutz des Gebietes vor Lärmimmissionen gewährleisten. Es wurde daher ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, welches mögliche Geräuschbelastungen im Plangebiet aufzeigt und entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor Lärm vorschlägt.¹¹

Das Plangebiet ist umgeben von Verkehrs- Lärmquellen wie die Marktstraße, die Bahnhofstraße, die Bahnstrecke 1522, einem öffentlichen Parkplatz sowie dem geplanten Lärm der Gewerbeflächen (geplanter Einzelhandel, bestehender Nachtclub). Es ist durch Immissionen dieser Lärmquellen z.T. stark belastet.

So werden innerhalb des Plangebiets ausgehend vom Verkehrslärm der Marktstraße z.B. an den Nordfassaden (IO 04, IO 07, IO 09, sh. Gutachten) der bestehenden Gebäude die Orientierungswerte für Kerngebiete (MK) nach DIN 18005-1 mit 60/50 dB(A) tagsüber teilweise um 2 dB überschritten. Im Nachtzeitraum zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr wird der entsprechende Orientierungswert für Verkehrslärm um 4 dB überschritten.

Jedoch werden im gesamten Plangebiet sowohl tagsüber als auch nachts der Grenzwert der „Unzumutbarkeit“ in einem Mischgebiet (MI) gem. geltender Rechtsprechung nicht erreicht (sh. Ziffer 7 des vorliegenden Gutachtens).

Innerhalb des Plangebiets liegen an den Fassaden der bestehenden Gebäude die Lärmpegelbereiche I bis V vor (siehe Ziffer 7 des Gutachtens).

Im Folgenden werden daher Hinweise für mögliche Schallschutzmaßnahmen gegeben, die in die städtebauliche Abwägung einfließen und nach Erfordernis planungsrechtlich festgeschrieben werden.

Aktiver Schallschutz

Aktive Schallschutzmaßnahmen durch Wälle oder Wände gegen den Verkehrslärm ausgehend von der Marktstraße und der Bahnhofstraße sind nicht realisierbar und daher hier nicht zielführend. Hier sollte der bauliche Schallschutz (siehe Ziffer 7.2 des Gutachtens bzw. die Ausrichtung schutzbedürftiger Räume (siehe Ziffer 7.3 des Gutachtens) und die betrieblichen Einschränkungen des geplanten Einzelhandels (siehe Ziffer 7.4) entsprechend berücksichtigt werden.

Baulicher Schallschutz

Die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen im Plangebiet ergeben sich aus den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln. Durch die Mindestanforderungen gemäß DIN 4109-1 ist sichergestellt, dass in schutzbedürftigen Räumen ein Grundgeräuschpegel von < 25 dB eingehalten wird. Für maßgebliche Außenlärmpegel von > 70 dB ist vor den Außenbauteilen mit Beurteilungspegeln deutlich über 45 dB(A) zu rechnen. In solchen Fällen kann es nachts zu Beurteilungspegeln > 45 dB(A) kommen. Dementsprechend wäre in diesen Teilen des Plangebiets auch bei nur teilweise geöffnetem Fenster ein ungestörter Nachtschlaf nicht mehr möglich.

¹¹ Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 164D / VEP „Marktstraße West (Nahversorgung)“, Akustik-Büro, Sophienstraße 7, 26121 Oldenburg, 27.02.2023

Sofern bei diesen Räumen die Möglichkeit zur dauerhaften Belüftung notwendig ist, sind Schlafräume im Plangebiet grundsätzlich mit schallgedämmten Lüftungskästen auszustatten.

Von den o.g. Schallschutzmaßnahmen kann in Ausnahmefällen abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren eine Einhaltung der einschlägigen Richt- bzw. Grenzwerte nachgewiesen werden kann.

Ausrichtung schutzbedürftiger Räume

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume der Büro- und Gewerbenutzung (z.B. des geplanten Einzelhandels) sowie Wohn- und Schlafräume von Wohnungen, bei denen die Möglichkeit zur dauerhaften Belüftung notwendig ist, sind zur Verkehrslärmabgewandten Seite (Innenhof) auszurichten oder mit Lüftungseinrichtungen auszustatten, die die Schalldämmung des Gesamtbauteils nicht schwächen. Gemäß Ziffer 4.4.5.1 der DIN 4109-2 kann durch Eigenabschirmung von Gebäuden die Minderung der Immissionen bis zu 10 dB betragen.

Der entsprechende Nachweis erfolgt jeweils im Baugenehmigungsverfahren.

Betriebliche Einschränkungen des geplanten Einzelhandels

Die durch den Betrieb des geplanten Einzelhandels zur Nahversorgung verursachten Geräusche durch Fahrzeugbewegungen von Lieferfahrzeugen und auf den Parkplätzen, durch die Einkaufswagenboxen sowie von gebäudetechnischen Anlagen wurden gemäß der Betriebsbeschreibung dargestellt.

Als Schallschutzmaßnahme wird der LKW-Verkehr im Nachtzeitraum eingeschränkt. Für Anlieferungen des Einzelhandels wird der LKW-Verkehr nachts auf 2 LKW und für die Bäckerei auf 1 LKW begrenzt. Die Anlieferung der Bäckerei darf im Nachtzeitraum nur über die Bahnhofstraße erfolgen.

3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 164 D (vorhabenbezogen) - Marktstraße West (Nahversorgung)- wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung eines Sondergebietes für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel für die Nahversorgungsstruktur sowie die Bestandssicherung von benachbarten Wohnbaugebieten geschaffen.

Im westlichen Bereich der Marktstraße ist ein städtebaulicher Negativtrend zu beobachten, der sich insbesondere im Abbruch von Gebäuden und dem Entstehen von Baulücken widerspiegelt. Der Geltungsbereich umfasst mehrere Baulücken nördlich und südlich der Marktstraße sowie vereinzelt Bestandsgebäude. Mit der Planung werden zudem der entlang der Bahnhofstraße verlaufende Fuß- und Radweg sowie angrenzende Stellplätze überplant. Die Stellplätze sind mit Umsetzung des Einzelhandelsbetriebes nicht mehr erforderlich. Der Fuß- und Radweg wird nach Süden verlegt.

3.1. BAUFLÄCHEN

Das Sonstige Sondergebiet umfasst alle Flächen, die für den Betrieb des großflächigen Lebensmittelmarktes und seine Erschließung erforderlich sind. Das vorhandene Wohngebiet im Westen wird bestandsorientiert als Besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt. Damit wird die Festsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 164A beibehalten.

Die nicht bebaubaren Freiflächen/Stellplatzbereiche des Sonstigen Sondergebietes sind durch Baumpflanzungen gegliedert, um zum einen das Ortsbild aufzulockern und das Kleinklima vor Ort zu verbessern und zum anderen durch Verschattung und verbesserte Wasserrückhaltung den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu begegnen.

3.1.1. BESTAND

Innerhalb des Sondergebietes befindet sich eine Brachfläche, die von Wohnhäusern im Osten und Westen flankiert wird. Nördlich der Marktstraße befindet sich eine Freifläche, die Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Im westlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind zwei Grundstücke (Hausnr. 142 und Nr. 144), die mit den Wohnhäusern integriert wurden, um die immissionsschutzrechtlichen Belange verträglich zu ermöglichen.



Abbildung 16: Luftbild Quelle: Stadt Wilhelmshaven

3.1.2. NEUBAU/EINZELHANDELSVORHABEN- VORHABENBESCHREIBUNG

Der Geltungsbereich des Vorhabenplanes (A1) unterscheidet sich von dem des Bebauungsplanes (B1), siehe Planzeichnungen. Der Vorhabenplan umfasst alle Grundstücksbereiche, die zur Verwirklichung des eigentlichen Einzelhandelsvorhabens erforderlich sind. Die Ergänzungen des Bebauungsplans haben den planungsrechtlichen Hintergrund zur Absicherung des wohnbaulichen Bestandes, des Immissionsschutzes sowie der geordneten Nachnutzung der beiden Grundstücke.

In dem geplanten Neubau soll ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.850 m² inklusive einem Bäckerei-Café entstehen. Der Windfang mit rd. 25 m² bietet Zugang zur separaten Leergutrücknahme und zum Verkaufsraum mit der Konzessionärsfläche für die Untervermietung der Bäckerei. Lager- und Nebenräume des Marktes schließen westlich an den Verkaufsbereich im Erdgeschoss an. Im östlichen Teil ist die Kassenvorzone, das Bäckerei-Café mit den dazugehörigen Nebenräumen, ein Kunden-WC und der Aufgang zu den Mitarbeiterräumen, sowie die Büro-/Seminarräume für die Marktleitung und interne Nutzungszwecke untergebracht.

Der Neubau wird in Massivbauweise, mit einer Kombination aus Stahlbeton, Klinker und Stahl errichtet. Der Eingangsbereich hat eine Höhe von 9,90 m und entspricht somit einem 3-geschossigen Gebäude. In direkter Nachbarschaft der Bestandsgebäude zeigt sich die Fassade kleinteiliger und stellt somit einen städtebaulichen Bezug her. Im Bereich des Eingangs und des Cafés wird die Gliederung großzügiger und zeigt sich in der für Wilhelmshaven typischen Klinkerstruktur. Die Fassade wechselt zwischen teilweise verglasten und teilweise begrünten Flächen, um Sichtbezug zur Marktstraße herzustellen und die langgestreckte Fassadenseite zu unterteilen.

Der Verkaufsraum erstreckt sich über den größten Teil des Gebäudes. Über den Eingangsbereich eröffnet sich dieser Raum über die gesamte Höhe und prägt das Raumgefühl des Innenraums.

Im Energiekonzept zum Vorhaben werden auf den Flachdachflächen des Gebäudes Photovoltaikanlagen vorgesehen. Ergänzend werden Teile der Flächen als begrüntes Dach geplant.

Es findet außerdem eine hocheffiziente Gebäudetechnik Anwendung. Durch die Verwendung von LED-Beleuchtung wird der Stromverbrauch reduziert. Ein Teil des Stromverbrauchs wird durch Photovoltaikanlagen auf dem Flachdach gedeckt. Die Kälteversorgung erfolgt energiesparend mit Kühlmöbeln mit Glastüren und CO₂-Kühlmitteln. Zudem wird der Energiebedarf durch eine Gebäudedämmung und den Einbau von Systemen zur Wärmerückgewinnung reduziert.

Im Zuge der Entwurfsplanung wurde der Stellplatzbereich überplant. Mit einem Schlüssel von 5:1 werden nunmehr Baumanpflanzungen vorgenommen. Im südlichen Stellplatzbereich werden 97 Stellplätze, im nördlichen Bereich 33 Stellplätze mit der entsprechenden Anzahl an Baumbeeten errichtet.

Das Verhältnis von Stellplätzen für den motorisierten Nutzer zu den Plätzen für Fahrräder wurde zum Entwurfsstand deutlich verbessert. Die Außenanlagenplanung berücksichtigt nunmehr 6 Fahrradstellplätze für Lastenräder, ca. 20 Bügel und somit ca. 40 Plätze für Fahrräder. Zudem wurde die Erreichbarkeit dieser Flächen verbessert.¹²

¹² ergänzt nach § 4(1) BauGB Stellungnahme Fahrradbeauftragter Stadt Wilhelmshaven

3.1.3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel Nahversorgung“:

Um das geplante Vorhaben realisieren zu können und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel Nahversorgung“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 BauNVO getroffen worden. Grundlage der Festsetzungen ist eine Verträglichkeitsstudie gewesen, zum Nachweis einer verträglichen Ansiedlung und um einen ruinösen Wettkampf der Einzelhandelsbetriebe untereinander zu verhindern. Zulässig sind gemäß Verträglichkeitsgutachten die folgenden Nutzungen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.850 m²,
- Backshop zuzüglich Innen- und Außengastronomie (Sitzplätze),
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume im Zusammenhang mit der Einzelhandelsnutzung,
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sowie sonstige der Hauptnutzung dienende Nebenanlagen
- Stellplätze, Fahrgassen und Zufahrten, die den Einzelhandelsbetrieben im SO zugeordnet sind,
- Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität.

Für periodische Sortimente ist eine Verkaufsfläche von 2.565 m² (= 90%) ¹³zulässig. Für periodische Sortimente (nahversorgungsrelevant und zugleich zentrenrelevant) sind nach der Sortimentsliste der Stadt Wilhelmshaven folgende Waren zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel), Parfümeriewaren
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel (Apotheken)
- Schnittblumen, Floristik
- Zeitungen und Zeitschriften

Für aperiodische Sortimente (zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) ist eine Verkaufsfläche von 285 m² ¹⁴zulässig. Für aperiodische zentrenrelevanten Sortimente sind nach der Sortimentsliste der Stadt Wilhelmshaven folgende Waren zulässig:

- Bekleidung, Wäsche
- Sportartikel (inkl. Anglerbedarf, Jagdsport, Campingartikel)
- Schuhe
- Sanitärwaren
- Bücher
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Spielwaren
- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Haus- und Heimtextilien (Stoffe, Kurzwaren, Gardinen usw.)
- Glaswaren, Porzellan und Keramik
- Hausrat

¹³ geändert nach § 4(2) BauGB, Stellungnahme IHK

¹⁴ geändert nach § 4(2) BauGB, Stellungnahme IHK

- Elektrogeräte
- Lampen und Leuchten
- Unterhaltungselektronik
- Foto und Zubehör
- Uhren, Schmuck
- Lederwaren, Koffer, Taschen
- Computer und Kommunikationselektronik einschließlich Zubehör

Für aperiodische nicht zentrenrelevanten Sortimente sind nach der Sortimentsliste der Stadt Wilhelmshaven folgende Waren zulässig:

- Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel
- Möbel (inkl. Büromöbel, Küchen, Matratzen)
- Baumarktspezifisches Kernsortiment (Eisenwaren, Werkzeuge, Baustoffe, usw.)
- Farben und Lacke, Tapeten
- Teppiche und Bodenbeläge
- Fahrräder und Zubehör
- Kfz-Zubehör
- Pflanzen, Pflanzgefäße und Gartenbedarf
- Musikalien, Musikinstrumente
- Erotikartikel, Waffen etc.

WILHELMSHAVENER SORTIMENTSLISTE (S. 89)

Zentrenrelevante Sortimente		Nicht-zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bekleidung, Wäsche ▪ Sportartikel (inkl. Anglerbedarf, Jagdsport, Campingartikel) ▪ Schuhe ▪ Sanitätswaren ▪ Bücher ▪ Papier- Schreibwaren, Bürobedarf ▪ Spielwaren ▪ Antiquitäten, Kunstgegenstände ▪ Haus- und Heimtextilien (Stoffe, Kurzwaren, Gardinen usw.) ▪ Glaswaren, Porzellan und Keramik ▪ Hausrat ▪ Elektrogeräte ▪ Lampen und Leuchten ▪ Unterhaltungselektronik ▪ Foto und Zubehör ▪ Uhren, Schmuck ▪ Lederwaren, Koffer, Taschen ▪ Computer und Kommunikationselektronik einschl. Zubehör 	<p>Nahversorgungsrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungs- und Genussmittel ▪ Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch- Putz und Reinigungsmittel), Parfümeriewaren ▪ Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel (Apotheken) ▪ Schnittblumen, Floristik ▪ Zeitungen und Zeitschriften 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tiernahrung, Tiere, zoolog. Artikel ▪ Möbel (inkl. Büromöbel, Küchen, Matratzen usw.) ▪ Baumarktspezifisches Kernsortiment (Eisenwaren, Werkzeuge, Baustoffe usw.) ▪ Farben und Lacke, Tapeten ▪ Teppiche und Bodenbeläge ▪ Fahrräder und Zubehör ▪ Kfz-Zubehör ▪ Pflanzen, Pflanzgefäße und Gartenbedarf ▪ Musikalien, Musikinstrumente ▪ Erotikartikel, Waffen etc.

Abbildung 17: Auszug Einzelhandelskonzept WHV 2019 Sortimentsübersicht

Besonderes Wohngebiet

Die zwei bestehenden Wohngebäude westlich des Vorhabens werden als besondere Wohngebiete (WB) festgesetzt (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4a Satz 1 Nr.

1 BauNVO). Damit nimmt die Stadt das bestehende Planungsrecht an diesem Standort wieder auf und sichert die besondere Nutzungsstruktur des Bestandes im Verhältnis zum Sonstigen Sondergebiet ab. Die beiden Wohngebäude sind aufgrund des Grundstückszuschnitts Teil der

Planung, da südliche Grundstücksteile für das Einzelhandelsvorhaben genutzt werden sollen und Festsetzungen zum Schallschutz auch für diese Gebäude gelten sollen. Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für zentrale Verwaltungen, Vergnügungsstätten und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese fügen sich nicht in die Bestandssituation ein, da sie zumeist mit flächen- und störungsintensiven Nutzungen wie Tankstellen, Verwaltungen und Vergnügungsstätten verbunden sind.

Aus dem Ursprungsbebauungsplan wird ergänzend der Schutzansatz zum Schutz der Wohnnutzungen für übernommen, der oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen als zulässig festsetzt. Ausnahmsweise sind Dienstleistungsbetriebe zulässig, sofern der Hauptanteil der Wohnnutzung gewahrt bleibt.

3.1.4. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die städtebaulichen Dichtewerte der Grundflächenzahl (GRZ) wird für die Baugebiete des Sonstigen Sondergebietes wie auch des Besonderen Wohngebietes bestandsorientiert mit 0,8 festgesetzt und entsprechen somit dem Siedlungsbild in der zentralen Lage und den marktüblichen Größen des Vorhabens.

3.1.5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen umfassen die benötigten Hochbauflächen des Vorhabens sowie die Bestandsflächen der Besonderen Wohngebiete mit einem geringen Entwicklungsspielraum.

3.1.6. ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE / HÖHE

Im Plangebiet werden die maximalen Gebäudehöhen festgesetzt (siehe Nutzungsschablone). Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante Erschließungsstraßenmitte der Marktstraße (gemessen senkrecht von der Straßenseite im rechten Winkel auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade). Untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 4 Nr. 1 NBauO (wie Lüftungsanlagen, Kühlaggregate, haustechnische Anlagen, u.ä.) sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen. Photovoltaik- und andere Solaranlagen können die maximale Gebäudehöhe um bis zu 3,0 m überschreiten, gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO. Für untergeordnete und andere Bauteile, die in den Festsetzungen besonders aufgezählt wurden, gelten die Höhenfestsetzungen nicht. Damit besteht für die Bauherren ein Spielraum für individuelle Lösungen innerhalb des festgesetzten Gestaltungsrahmens.

Mit den festgesetzten 10,0 m ist die Errichtung des Lebensmittelmarktes in der vorgestellten Form möglich und für das besondere Wohngebiet wurden die maximalen Geschossigkeiten übernommen.

3.1.7. BAUWEISE

Im Sondergebiet gilt die abweichende Bauweise ohne Maßgabe einer Längenbegrenzung. Somit ist der geplante Gebäudekörper innerhalb der Baugrenzen in den gewünschten Abmaßen, die > 50 m erfordern, zulässig.

Die Bauweise in den Besonderen Wohngebieten wird bestandsorientiert als geschlossene Bauweise (g) ohne Grenzabstand definiert.

3.1.8. NEBENANLAGEN

Die für die großflächige Einzelhandelsnutzung erforderlichen Stellplätze werden östlich der Baufläche des Sonstigen Sondergebietes sowie nördlich der Marktstraße z.T. auch innerhalb separat gekennzeichneten Flächen nachgewiesen. Diese Flächen umfassen sowohl die Bereiche für den motorisierten Nutzer als auch für Fahrradfahrer sowie Bereiche für die Einkaufswagen und einen Wertstoffsammelplatz im Osten des Plangebietes.

Im Zuge der Entwurfsplanung wurde der Stellplatzbereich überplant. Mit einem Schlüssel von 5:1 werden nunmehr Baumanpflanzungen vorgenommen. Im südlichen Stellplatzbereich werden 97 Stellplätze, im nördlichen Bereich 33 Stellplätze mit der entsprechenden Anzahl an Baumbetten errichtet. Somit wird mit der Entwurfsplanung das Maß der Flächenversiegelung für den ruhenden Verkehr deutlich zurückgenommen. Die Entwurfsplanung berücksichtigt nunmehr einen Wertstoffsammelplatz sowie die vergrößerten Stellflächen für die E-Mobilität und Lastenfahrräder.¹⁵

Die Außenanlagenplanung wurde an aktuelle Forderungen angepasst. Es stehen mit 20 Fahrradbügel 40 Plätze für Fahrräder zur Verfügung. Das Verhältnis von Stellplätzen für den motorisierten Nutzer zu den Plätzen für Fahrräder wurde somit deutlich verbessert. Zudem wurde die Erreichbarkeit dieser Bereiche deutlich verbessert. Weitere Ausbau-Details können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt werden.

3.2. VERKEHRSFLÄCHEN

Die Flächen des Plangebietes werden von der Bahnhofstraße aus wie auch von der Marktstraße aus erschlossen. Diese beiden Straßen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt und ermöglichen mit den Breiten die Umsetzung der benötigten Trassen mit allen erforderlichen Nebenanlagen und Baumbetten.

Die in der Bahnhofstraße in Senkrechtaufstellung vorhandenen öffentlichen Parkplätze werden nicht mehr benötigt. Der vorhandene Geh- und Radweg wird nach Süden zur Fahrbahn verlagert. Er befindet sich dann im Bereich der frei gewordenen Parkfläche. Diese wird dem Sondergebiet zugeordnet.



Abbildung 18: Auszug aus dem 3D Viewer, ©2022 Stadt Wilhelmshaven Bildflug 2021

3.2.1. ERSCHLISSUNG DER GRUNDSTÜCKE

Das geplante Baugebiet wird an mehreren Stellen mit dem Stadtgebiet vernetzt. Die Hauptanbindung des Nahversorgungsmarktes erfolgt von Norden aus über die Marktstraße. Eine ergänzende Anbindung entsteht über die Stellplatzfläche an der Bahnhofstraße, um die nördliche Anbindung zu entlasten und die Zu- und Abfahrtsverkehre gleichermaßen zu verteilen. Entlang der Marktstraße bestehen zudem die Zufahrten zur Marktanlieferung, zu den Mitarbeiterparkplätzen sowie im Osten die Zufahrt zum Haus Nr. 114.

¹⁵ geändert nach § 4(2) BauGB, Stellungnahme TBW und Fahrradbeauftragter

In Ergänzung der festgesetzten Zu- und Abfahrten wird straßenbegleitend entlang der Bahnhofstraße sowie der Marktstraße ein Zufahrtsverbot festgesetzt zur Steuerung der Verkehrsströme, die durch den Einzelhandel ausgelöst werden.

3.2.2. FUSSWEGE

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung wurde innerhalb der Vorhabenplanung eine Fuß- und Radwegeverbindung von der Bahnhofstraße zur Marktstraße geschaffen. Diese befindet sich am östlichen Gebietsrand in einer Breite von 3 m. Diese Verbindung ermöglicht eine sichere Querung des Plangebietes und verkürzt die Wege im Stadtgebiet für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer.¹⁶

3.3. IMMISSIONSSCHUTZ

Das Plangebiet ist maßgeblich über die Lärmsituation der benachbarten Straßen und der Bahnschiene belastet. Hinzukommt der Lärm der durch das Vorhaben selbst ausgelöst wird.

Im Ergebnis gewährleisten die getroffenen Festsetzungen den Schutz von Menschen in Aufenthaltsräumen im Plangebiet vor unzumutbaren Belästigungen durch den Außenlärm und sind geeignet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und seiner Umgebung zu erwirken.

Zudem wird durch den Betrieb des geplanten Einzelhandels die Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung eingehalten.

Aktiver Schallschutz

Aktive Schallschutzmaßnahmen durch Wälle oder Wände gegen den Verkehrslärm ausgehend von der Marktstraße und der Bahnhofstraße sind nicht realisierbar und daher nicht zielführend. Hier sollte der bauliche Schallschutz (siehe Ziffer 7.2 des Gutachtens bzw. die Ausrichtung schutzbedürftiger Räume (siehe Ziffer 7.3 des Gutachtens) und die betrieblichen Einschränkungen des geplanten Einzelhandels (siehe Ziffer 7.4) entsprechend berücksichtigt werden.

Baulicher Schallschutz

Die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen im Plangebiet ergeben sich aus den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln. Durch die Mindestanforderungen gemäß DIN 4109-1 ist sichergestellt, dass in schutzbedürftigen Räumen ein Grundgeräuschpegel von < 25 dB eingehalten wird. Für Beurteilungspegeln deutlich über 45 dB(A) ist nach Anmerkung unter Ziffer 1.1 im Bbl. 1 zu DIN 18005-1 auch bei nur teilweise geöffnetem Fenster ein ungestörter Nachtschlaf nicht mehr möglich. Sofern bei diesen Räumen die Möglichkeit zur dauerhaften Belüftung notwendig ist, sind Schlafräume im Plangebiet grundsätzlich mit schallgedämmten Lüftungskästen auszustatten.

Von den o.g. Schallschutzmaßnahmen kann in Ausnahmefällen abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren eine Einhaltung der einschlägigen Richt- bzw. Grenzwerte nachgewiesen werden kann.

Ausrichtung schutzbedürftiger Räume

Durch eine geeignete Ausrichtung schutzbedürftiger Räume auf der lärmabgewandten Seite sind durch Eigenabschirmung der Gebäude bei offener Bebauung 5 dB geringere Immissionen

¹⁶ ergänzt nach § 4(1) BauGB Stellungnahme Amt 85-11/02

zu erwarten. Bei geschlossener Bebauung (z.B. Reihenhäuser oder Innenhöfe) kann mit einer Minderung der Immissionen um bis zu 10 dB gerechnet werden.

Aufgrund der Lage des Plangebiets zwischen der Marktstraße und der Bahnhofstraße existieren jedoch im vorliegenden Fall keine eindeutig lärmabgewandten Seiten. Es lassen sich folgende Empfehlungen ableiten:

- Schutzbedürftige Aufenthaltsräume der Büro- und Gewerbenutzung des geplanten Einzelhandels bei denen die Möglichkeit zur dauerhaften Belüftung notwendig ist, sind zum Innenhof auszurichten oder mit Lüftungseinrichtungen auszustatten, die die Schalldämmung des Gesamtbauteils nicht schwächen.

Der entsprechende Nachweis erfolgt jeweils im Baugenehmigungsverfahren.

Betriebliche Einschränkungen des geplanten Einzelhandels

Die durch den Betrieb des geplanten Einzelhandels zur Nahversorgung verursachten Geräusche durch Fahrzeugbewegungen von Lieferfahrzeugen und auf den Parkplätzen, durch die Einkaufswagenboxen sowie von gebäudetechnischen Anlagen wurden gemäß der Betriebsbeschreibung dargestellt.

Als Schallschutzmaßnahme wird der LKW-Verkehr im Nachtzeitraum eingeschränkt. Für Anlieferungen des Einzelhandels wird der LKW-Verkehr nachts auf 2 LKW und für die Bäckerei auf 1 LKW begrenzt. Die Anlieferung der Bäckerei darf im Nachtzeitraum nur über die Bahnhofstraße erfolgen.

3.3.1. VERKEHRSLÄRM

Das Plangebiet ist durch von Straßenverkehr hervorgerufene Schallimmissionen belastet. Die maßgeblichen Quellen für Straßenverkehrslärm im Plangebiet sind die Marktstraße und die Bahnhofsstraße sowie der öffentliche Parkplatz an der Marktstraße.

Der Straßenverkehrslärm wird entsprechend RLS-19 als Linienquelle 0,5 m über der Fahrbahnoberfläche in der Schallausbreitungsrechnung berücksichtigt.

Als Eingangsparameter der Berechnung dienen dabei die Angaben zu Verkehrsdaten der Stadt Wilhelmshaven an der Zählstelle Bahnhofsstraße, an der Zählstelle Mitscherlichstraße zwischen Bahnhofsstraße und Marktstraße) und an der Zählstelle Mitscherlichstraße zwischen Bahnhofsstraße und Börsenstraße aus dem Jahr 2022.

Als weitere Schallquellen für Verkehrslärm wird der öffentliche Parkplatz an der Marktstraße östlich des Kundenparkplatz 1 des Plangebiets in Anlehnung an das Rechenmodell der Parkplatzlärmstudie des bayrischen Landesamts für Umweltschutz in der Schallausbreitungsrechnung berücksichtigt.

Das Plangebiet ist zusätzlich durch Schallimmissionen südlich des Plangebiets verlaufenden Eisenbahnstrecke 1522 (Mariensiel – Wilhelmshaven) belastet.

Im Ergebnis ist das Plangebiet durch Schallimmissionen der umliegenden Straßen wie die Marktstraße, die Bahnhofstraße, die Bahnstrecke 1522, einem öffentlichen Parkplatz sowie Gewerbeflächen (geplanter Einzelhandel, Nachtclub) z.T. stark belastet.

So werden innerhalb des Plangebiets ausgehend vom Verkehrslärm der Marktstraße z.B. an den Nordfassaden (IO 04, IO 07, IO 09) der bestehenden Gebäude die Orientierungswerte für Mischgebiete (MI) von 60 dB(A) tagsüber nach DIN 18005-1 teilweise um 2 dB überschritten.

Im Nachtzeitraum zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr wird der entsprechende Orientierungswert für Verkehrslärm von 50 dB(A) um 4 dB überschritten (siehe Ziffer 6.4 des vorliegenden Gutachtens sowie Tabellen im Anhang N.8 des Gutachtens).

Jedoch werden innerhalb des Plangebiets die Orientierungswerte für Kerngebiete (MK) von 65 dB(A) tagsüber nach DIN 18005-1 um mindestens 3 dB(A) unterschritten. Im Nachtzeitraum wird der entsprechende Orientierungswerte für Verkehrslärm von 55 dB(A) um 1dB(A) unterschritten.

Des Weiteren wird im gesamten Plangebiet sowohl tagsüber als auch nachts der Grenzwert der „Unzumutbarkeit“ in einem Mischgebiet (MI) gem. geltender Rechtsprechung von 75 dB(A) / 65 dB(A) (tags / nachts) nicht erreicht (siehe Ziffer 6.4 des Gutachtens).

Innerhalb des Plangebiets liegen an den Fassaden der bestehenden Gebäude die maßgeblichen Außenlärmpegel bei $L_a < 55$ dB(A) bis $L_a = 67$ dB(A), siehe Ziffer 6.6 des Gutachtens.

3.3.2. GEWERBELÄRM

Auf dem Gelände des Einzelhandels ist mit Geräuschen durch Fahrzeugbewegungen von den Lieferfahrzeugen und auf den Parkplätzen, durch die Einkaufswagenboxen sowie von gebäudetechnischen Anlagen abgestrahltem Schall zu rechnen.

Des Weiteren befindet sich in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet der Nachtclub Empire Dance Wilhelmshaven an der Marktstraße 109. Aufgehend von dem Nachtclub ist mit Kommunikationsgeräuschen der Nachtclub-Gäste zu rechnen, die als Vorbelastungen in die Planung eingestellt werden.

Die Betriebszeiten des Einzelhandels sind nach an Werktagen zwischen 06:00 Uhr und 22:30 Uhr und an Sonntagen zwischen 06:00 Uhr und 18:30 Uhr geplant. Dabei sind die Öffnungszeiten des Marktes an Werktagen zwischen 07:00 Uhr und 22:00 Uhr und für den in den Markt integrierten Bäcker an Werktagen zwischen 07:00 Uhr und 20:00 Uhr und an Sonntagen zwischen 6:00 Uhr und 18:30 Uhr vorgesehen.

Die Quellen für Schallimmissionen in die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung durch den geplanten Betrieb des Einzelhandels teilen sich in die folgenden Bereiche auf:

- Schallabstrahlung der gebäudetechnischen Anlagen,
- Lieferverkehr, Be- und Entladevorgänge,
- Parkplatzverkehr,
- Einkaufswagensammelstation,

Aufgrund des für Verkaufsräume typischen Innenraumschalldruckpegels in Verbindung mit der massiven Gebäudehülle ist kein relevanter Beitrag zu den Schallimmissionen über die Gebäudehülle des Einzelhandels zu erwarten.

Auf dem Gebäudedach des Marktes sind ein Gaskühler und auf dem Mitarbeiterparkplatz zwei Wärmepumpen geplant.

Nach vorliegenden Planunterlagen und den Betriebsbeschreibungen werden tagsüber für den Einzelhandel täglich maximal 13 LKW in der Nähe der Personalparkplätze den Lieferbereich von der Bahnhofstraße anfahren bzw. verlassen. Die LKW fahren rückwärts vor den Rampen-tisch. Der Lieferverkehr der Bäckerei mit maximal 1 LKW tagsüber erfolgt über den Kunden Parkplatz 2 von der Marktstraße oder der Bahnhofstraße.

Die Stellplatzflächen rufen ebenso wie die Einkaufswagenbewegungen Emissionen hervor. Im Nachtzeitraum ist der Markt geschlossen, so dass diesbezüglich keine vom Supermarkt ausgehenden Parkverkehre zu erwarten sind.

Im Ergebnis der gutachterlichen Berechnungen wird als Schallschutzmaßnahme der LKW-Verkehr im Nachtzeitraum eingeschränkt. Für Anlieferungen des Einzelhandels wird der LKW-Verkehr nachts auf 2 LKW und für die Bäckerei auf 1 LKW begrenzt. Die Anlieferung der Bäckerei darf im Nachtzeitraum nur über die Bahnhofstraße erfolgen. Beschreibung der Festsetzungen mit deren städtebaulichen Begründung, Auszug aus Gutachten mit Karten.

3.3.3. LUFTSCHADSTOFFE / LICHTIMMISSIONEN / GERUCHSBELÄSTIGUNGEN / STÖRFALLVORSORGE

Durch den Betrieb des Lebensmittelsupermarktes im Tageszeitraum ist nicht mit Lichtemissionen zu rechnen. Die Luft wird mit Schadstoffen aus dem Individualverkehr belastet. Hier ermöglicht der Markt durch die Anlage von Ladestationen für die E-Mobilität einen Beitrag zur Verringerung dieser Belastungen.

3.4. VER- UND ENTSORGUNG

Die Strom- und Gasversorgung des Plangebietes erfolgt durch die GEW Wilhelmshaven GmbH. Die Anschlüsse können an die bestehenden Leitungstrassen in den Straßen Marktstraße und Bahnhofstraße angebunden werden. Die Versorgungsleitungen für Gas, Wasser Nieder- und Mittelspannung, Telefon und Breitband sowie evtl. Beleuchtung benötigen eine 1,50 m breite Trasse, die innerhalb der Verkehrsfläche untergebracht werden soll.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen kann durch die Deutsche Telekom AG oder andere private Anbieter erfolgen.

3.4.1. SCHMUTZ- UND OBERFLÄCHENWASSER

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist eine schadlose Oberflächenentwässerung sicherzustellen. Da eine Versickerung im Plangebiet aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, wird die Entwässerung über das Netz der Technischen Betriebe Wilhelmshaven erfolgen. *Dabei ist die Errichtung einer Rückhalteanlage auf dem Grundstück erforderlich, um die Abflussspende zu drosseln.*

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist über die vorhandene Kanalisation zu entsorgen.¹⁷

3.4.2. VERWERTBARER ABFALL

Die Ver- und Entsorgung der Besonderen Wohngebiete sowie des Sondergebietes erfolgt von den bestehenden Straßen aus. Die erforderlichen Aufstellflächen für die Entsorgung der Abfallbehälter werden an den Abfuhrtagen dort eingerichtet.

Die Abfallentsorgung des Plangebiets erfolgt durch die Technischen Betriebe Wilhelmshaven (TBW) und ihre Eigengesellschaft Wilhelmshavener Entsorgungszentrum und Logistik GmbH (WEL).

Auf der großen Stellplatzfläche wird eine weitere Aufstellfläche für Wertstoffsammelanlagen eingerichtet, um den Siedlungsraum adäquat mit diesen Verwertungsstellen auszustatten.¹⁸

¹⁷ ergänzt nach § 4(1) BauGB Stellungnahme Stadt Wilhelmshaven FB Umwelt- und Klimaschutz, Abt. Wasserwirtschaft, Küsten- und Bodenschutz

¹⁸ ergänzt nach § 4(1) BauGB Stellungnahme Stadt Wilhelmshaven Amt 85-11/02 und Untere Umweltbehörde

3.5. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Die Anzahl der Stellplätze wurde auf 97 Stellplätze auf dem Hauptplatz und um 33 Stellplätze auf der Teilfläche reduziert. Die frei gewordenen Bereiche werden mit Baumpflanzungen ergänzt. Diese wurden mit einem Schlüssel von 5:1 festgelegt. Bedingt durch die erforderliche Kubatur des Einzelhandelsmarktes ist zudem eine Verlegung des Fuß- und Radweges entlang der Bahnhofstraße geplant. Die dabei verlustig gehenden Ahornbäume werden ebenfalls in Alleeform wieder neu angepflanzt. Die Bäume befinden sich dann innerhalb der planungsrechtlichen öffentlichen Verkehrsfläche der Bahnhofstraße.

Die Stellplatzflächen werden über Baumpflanzungen gegliedert, pro 5 Stellplätze wird ein standortgerechter Laubbaum in einem begrünten Baumbeet (2,5 x 5,0 m) angepflanzt. Auf der Hauptfläche, nördlich der Marktstraße werden insgesamt 36 Bäume neu gepflanzt.

Entlang des neu angelegten Fuß- und Radweges der Bahnhofstraße wird eine Baumpflanzung im Rhythmus der bereits bestehenden Ahornbäume auf der Stellplatzfläche ergänzt. Im Zuge der Neugliederung des öffentlichen Rad- und Fußweges werden 13 weitere Bäume in der Bahnhofstraße gepflanzt. Das bestehende Ortsbild mit dem Alleecharakter wird durch diese Anpflanzungen erhalten

Als Pflanzqualität zu verwenden sind Hochstämme, StU. 20-25 cm. Bei Abgang ist ein gleichartiger Ersatz nachzupflanzen. Geeignete Arten sind nachstehender Pflanzliste zu entnehmen, die differenziert für Straßenbegleitgrün und Bäume im Stellplatzbereich auf Arten umgestellt wurde, die Trockenheit besser vertragen.¹⁹

Pflanzliste:

Straßenbegleitgrün:

Gleditsia triacanthos ‚Skyline‘ - Gleditschie ‚Skyline‘

Bäume für Stellplätze:

Acer campestre - Feldahorn

Platanus x acerifolia - Ahornblättrige Platane

Platanus x acerifolia ‚Tremonia‘ - Ahornblättrige Platane ‚Tremonia‘

Quercus cerris - Zerreiche

Quercus frainetto - Ungarische Eiche

Tilia x intermedia ‚Pallida‘ - Kaiser-Linde

Tilia tomentosa ‚Brabant‘ - Silber-Linde ‚Brabant‘

Die Laubgehölze entlang der Bahnhofstraße können aufgrund der zuvor formulierten Ziele der Innenentwicklung nicht gemäß den Vorschriften der Baumschutzsatzung berücksichtigt werden. Weitere Bäume, die aufgrund ihrer Struktur, ihres Wuchses sowie ihrer Vitalität nicht für einen dauerhaften Erhalt geeignet sind, wurden ebenfalls von der Festsetzungsoption ausgeschlossen. Das betrifft insbesondere die Gehölze am Rand des nördlichen Plangebiets. Für diese Gehölze ist eine Ausnahmegenehmigung von den Bestimmungen der Baumschutzsatzung bei der Stadt Wilhelmshaven einzureichen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Baumarten im Plangebiet mit Stammumfang, Anzahl und den zu leistenden Ersatzpflanzungen aufgeführt.

¹⁹ Geändert nach § 4 (2) BauGB, Stellungnahmen GEW, Umweltbehörde

Stammumfang	Baumart	Anzahl	Ersatzpflanzungen
< 100	Bergahorn	12	12
100 – 200	Weide	1	keine
100 – 200	Bergahorn	1	keine
Summe			12

Gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven ergibt sich für den Verlust der oben genannten Laubbäume eine erforderliche Ersatzpflanzung von insgesamt 12 Laubbäumen. Für die Ersatzpflanzungen kommen nur Ahornbäume in Betracht, die die gerodeten Bäume ersetzen sollen. Die gepflanzten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen; Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Aufgrund der formulierten städtebaulichen Ziele der Innenentwicklung und Nachverdichtung wird zugunsten einer intensiven Ausnutzung der Grundstücksfläche entschieden und die betroffenen weiteren Gehölze nicht erhalten. Durch die bereits erwähnten Pflanzungen im Bereich des sonstigen Sondergebiets werden insgesamt 36 neue Bäume gepflanzt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB ist in dem Sondergebiet entlang der Südfassade des Gebäudes auf 50 % der Gebäudelänge bis in eine Höhe von mind. 6 m eine Fassadenbegrünung mit geeigneten Schling- und/oder Kletterpflanzen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Pro Meter Fassadenlänge sind mind. 3 Pflanzen zu verwenden.

Zusätzlich werden geeignete Teile der Dächer als Gründach ausgeführt.

Diese Grünfestsetzungen dienen der besseren Gestaltung des Gebietes, dem Schutz vor Erwärmung an warmen Tagen und insgesamt zu einer Verbesserung der Freiraumqualität des Plangebietes.

Die Flächen für die Baumanpflanzungen dienen zugleich der Wasserrückhaltung und verbessern die Grundwassersituation vor Ort.

3.6. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT / KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

Die Gegenüberstellung der Eingriffsbilanz des Umweltberichtes zeigt, dass im Plangebiet ein Überschuss von 2.342 Werteeinheiten verbleibt. Eine externe Kompensation wird voraussichtlich nicht erforderlich.

3.7. PHOTOVOLTAIK- UND ANDERE SOLARANLAGEN

Auf Festsetzungen für Solaranlagen wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes verzichtet, da die NBauO §32a (1-3) entsprechende Regelungen trifft.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung gelten für das im vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 164 D festgesetzte sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel Nahversorgung“.

Zur Erreichung einer nachbarschaftsverträglichen Gestaltung des Vorhabens mit Werbeanlagen werden Vorgaben getroffen, die im weiteren Verfahren noch konkretisiert werden:

- So sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.
- Auf dem Grundstück ist die Errichtung von 1 Werbepylon bis zu einer Höhe von xx m zulässig.
- Werbeanlagen in reflektierenden und fluoreszierenden Farben, Blink- oder Wechselwerbung sowie Laufschriften und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig.

Die Nichteinhaltung dieser Örtlichen Bauvorschriften wird als Ordnungswidrigkeit gewertet. Ordnungswidrig im Sinne von § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherrin, Bauherr, Unternehmerin oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gem. §§ 60 und 62 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die vorgenannten Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschriften verstoßen. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

5. BELANG VON NATUR UND LANDSCHAFT / UMWELTPRÜFUNG

Das Plangebiet wird derzeit zu großen Teilen als Ruderalfläche charakterisiert. Im Westen sind Bestandsgebäude und Parkplätze vorhanden. Die Marktstraße verläuft durch das nördliche Plangebiet. Im südlichen Plangebiet verläuft die Bahnhofstraße mit Parkplätzen und Ahornbäumen. Randliche Gehölze sind entlang der nördlichen und nordöstlichen Grenze des Plangebiets vorhanden. Bei einer Fällung von Gehölzen muss auf die zeitliche Terminierung geachtet werden, sodass eine Störung oder Zerstörung von möglichen Ruhestätten von gehölbewohnenden Vogelarten und Fledermäusen ausgeschlossen wird.

Die Laubgehölze entlang der Bahnhofstraße können aufgrund der zuvor formulierten Ziele der Innenentwicklung nicht erhalten werden. Zur Wiederherstellung des Alleecharakters wird entlang des neu angelegten Fuß- und Radweges entlang der Bahnhofstraße eine Baumpflanzung im Rhythmus der bereits bestehenden Ahornbäume ergänzt (s.o). Für die Ersatzpflanzungen kommen nur Ahornbäume in Betracht, die die gerodeten Bäume ersetzen sollen. Diese Bäume werden sich innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Bahnhofstraße befinden, sind demzufolge in der Umsetzung abgesichert.

Zwei weitere Bäume können aufgrund der Lage und der Erschließungssituation nicht erhalten werden, die aber aufgrund der Größe der Baumschutzsatzung unterliegen. Für diese ist eine Ausnahmegenehmigung von den Bestimmungen der Baumschutzsatzung bei der Stadt Wilhelmshaven einzureichen.

Gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven ergibt sich für den Verlust der Laubbäume eine erforderliche Ersatzpflanzung von 2 Laubbäumen. Die gepflanzten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen; Abgänge sind durch standortgerechte Neupflanzungen in gleicher Qualität zu ersetzen.

Durch das bestehende Planrecht (Bebauungsplan 164 A, 164 B und 164 C) ist die Versiegelung der Fläche aufgrund der Festsetzungen eines Kerngebietes (GRZ 1,0) bereits heute zulässig. Mit der Umwandlung eines Großteils des Kerngebiets hin zu einem sonstigen Sondergebiet (SO) und Absicherung des Besonderen Wohngebiet (WB) mit einer Grundflächenzahl von 0,8

wird die mögliche Versiegelung im Teilgebiet folglich verringert. Die Gegenüberstellung zeigt einen Überschuss von 1.855 Werteinheiten. Eine externe Kompensation wird demnach nicht erforderlich.

Ergänzend wird auf den Stellplatzflächen innerhalb des sonstigen Sondergebietes pro fünf Stellplätze ein standortgerechter und heimischer Baum gepflanzt.

Im Ergebnis ist unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen ein Eintreten der Verbotstatbestände vorhabenbezogen nicht abzuleiten, so dass derzeit der Artenschutz im Grundsatz der Umsetzung nicht entgegenstehen würde.

Im Weiteren wird auf die Aussagen des Umweltberichtes in Teil II verwiesen.

6. FLÄCHENBILANZIERUNG

Art der baulichen Nutzung	Flächengröße in m²	Anteil an Gesamtfläche in %
Besonderes Wohngebiet	521 m ²	3,23
Sonstige Sondergebiete	11.083 m ²	68,62
Verkehrsfläche	4.428 m ²	27,41
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	118 m ²	0,73
Gesamtfläche	16.151 m ²	
Zum Vergleich: Stadtgebiet Wilhelmshaven	107,05 km ² (Stand April 2016)	

7. KOSTEN

Durch die Planung verursachte Kosten werden durch den Vorhabenträger übernommen. Für die Stadt Wilhelmshaven fallen keine Kosten an.

8. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Es fallen für die Grundstücke Marktstraße Nr. 142 und Nr. 144 bodenordnenden Maßnahmen an, die eine Realisierung des Vorhabens erst ermöglichen. So werden die wohnbaulichen Flächen der beiden Grundstücke bestandsorientiert gesichert; die südlich gelegenen Grundstücksbereiche mit Nebenanlagen werden dem Vorhaben zugeordnet und überplant.

9. VERFAHRENSVERMERKE

9.1. RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

BauGB (Baugesetzbuch),

BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke:

	Baunutzungsverordnung),
BBodSchG	(Bundesbodenschutzgesetz)
PlanzV	(Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
NBauO	(Niedersächsische Bauordnung),
NNatG	(Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
BNatSchG	(Bundesnaturschutzgesetz),
NKomVG	(Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

9.2. VERFAHRENSÜBERSICHT

Verfahrensschritte	Datum	Beteiligte / Ausführende
Aufstellungsbeschluss	14.07.2021	Rat der Stadt Wilhelmshaven
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §(3)1 BauGB – Bürgerversammlung	21.11. bis 05.12.2022	Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §4(1) BauGB	07.11.-07.12.2022 Infotermin: 03.11.2022	Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Entwurfsbeschluss / Beschluss über die öffentliche Auslegung	24.05.2023	Rat der Stadt Wilhelmshaven
Veröffentlichung der öffentlichen Auslegung	27.05.2023	Oberbürgermeister
Öffentliche Auslegung gem. §3(2) BauGB	06.06. -06.07.2023	Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Beschluss Durchführungsvertrag	30.08.2023	Rat der Stadt Wilhelmshaven
Satzungsbeschluss und Beschluss über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken	30.08.2023	Rat der Stadt Wilhelmshaven
Veröffentlichung der Satzung am	21.12.2023	Oberbürgermeister
Rechtskraft des Bebauungsplanes	21.12.2023	Veröffentlichung im Elektronischen Amtsblatt

9.3. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

²⁰§ 3 (2) BauGB: Zur öffentlichen Auslegung wurden die Unterlagen ins Internet eingestellt und eine Beteiligung übers Internet und E-Mail ebenfalls ermöglicht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Gutachten konnte auf der Seite **www.wilhelmshaven.de** ab Beginn der öffentlichen Auslegung eingesehen werden.

²⁰ Ergänzt nach §3(2)

Die öffentliche Auslegung wurde vom 06.06. bis zum 06.07.2023 durchgeführt. Es sind Hinweise zu den Bodenfunden und Baudenkmalen sowie zum Klimaschutz vorgetragen wurden. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in die Planung eingearbeitet und durch entsprechende Fußnoten und Kursivschrift kenntlich gemacht.

Zur öffentlichen Auslegung standen folgende umweltbezogene Informationen stehen zur Verfügung:

Neben dem Entwurf des Plans einschließlich des nach Maßgabe der Anlage 1 zum BauGB u.a. nach den Schutzgütern i. S. des §1 (6) Nr. 7 BauGB gegliederten Umweltberichts sind folgende Dokumente verfügbar, die umweltbezogene Stellungnahmen enthalten:

2 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Umweltbezug betreffend folgender Themen: Baumschutz, Artenschutz, Entwässerung und Klimaschutz

1 Fachgutachten, betreffend folgende Themen mit Umweltbezug: Immissionsschutz

9.4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

§ 4 (1) BauGB: Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am 03.11.2022 angeschrieben und hatten bis zum 07.12.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme. Von diesen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben 8 mit Informationen und Anregungen geantwortet. Die Inhalte der Stellungnahmen wurden im Wesentlichen in den Entwurf zur Begründung und in die Planung eingestellt. Ferner wurde ein gesonderter Scopingtermin am 30.11.2022 durchgeführt. Die Planung wurde vorgestellt und der erforderliche Umfang und Untersuchungsgrad hinterfragt (siehe Protokoll vom 06.06. -06.07.2023– Verfahrensakte).

Die eingegangenen Anregungen zur Vorentwurfsplanung wurden zu folgenden Themen geäußert und berücksichtigt. Sie wurden in die Unterlagen zum Entwurfsstand vom März 2023 eingearbeitet.

- a) Ergänzung der Planhinweise (Bodenfunde und Baudenkmale),*
- b) zur Verbesserung der Begrünung und Qualität der Außenanlagen des Vorhabens,*
- c) zur Neuordnung der Stellplatzanlage mit Baumanpflanzungen,*
- d) Einrichtung eines Wertstoffsammelplatzes*
- e) Erhöhung der Durchlässigkeit des Gebietes für Radfahrer und Fußgänger*
- f) Neuordnung der Fahrradabstellflächen auch für Lastenräder*
- g) Ergänzungen zum Klimaschutz*
- h) Sicherheit des Bahnbetriebes*

Die Anregung der IHK zur Überarbeitung der Auswirkanalyse des Vorhabens wurde nicht berücksichtigt, da die Datenbasis als belastbar angesehen wird.

§ 4 (2) BauGB: Die bereits im Verfahren gem. §4(1) BauGB angeschriebenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden durch das Anschreiben vom 02.06.2023 über die öffentliche Auslegung und Beteiligung gem. §4(2) BauGB informiert. Sie wurden gebeten bis zum 06.07.2023 zu prüfen, ob und inwieweit Ihre Stellungnahme gem. §4(1) BauGB einer Ergänzung bedarf. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in die Planung eingearbeitet und die Ergänzungen durch entsprechende Fußnoten und Kursivschrift kenntlich gemacht.

Von diesen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben 11 geantwortet. Während 7 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Hinweise vorgetragen haben, sind auch 4 Stellungnahmen ohne Bedenken eingegangen.

Eine Behörde hat eine Stellungnahme abgegeben, die als Hinweis im Rahmen der Genehmigung der 89. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans dient und nicht der Abwägung zugeführt werden musste. Die Inhalte wurden in die Begründung aufgenommen.

10. UNTERSCHRIFTEN / VERFASSER

Wilhelmshaven, den 11.12.2023

Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung

Im Auftrage

Gez. Amerkamp
Städt. Baudirektor

Baudezernat

Gez. Marušič
Stadtbaurat

STADT WILHELMSHAVEN

Gez. Feist
Oberbürgermeister

Ausgearbeitet: Frau Spille
Büro / Stempel ohne Unterschrift

Gesellschaft für
räumliche Planung
und Forschung



11. HINWEISE

1. Besonderer Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

2. Kampfmittel

Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches muss nach Auswertung alliierter Luftbilddaufnahmen mit Bombenblindgängern gerechnet werden. Aus Sicherheitsgründen hat vor Baubeginn eine Überprüfung durch Sondierung zu erfolgen. Vier Wochen vor Beginn der Bau- und Erdarbeiten ist das Amt für öffentliche Ordnung der Stadt Wilhelmshaven zu informieren.

3. Altlasten

Sollten bei dem anstehenden Bauvorhaben Hinweise auf Abtablagerungen, Altstandorte oder sonstige Bodenkontaminationen zu Tage treten, ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde, Fachbereich Umwelt- und Klimaschutz zu benachrichtigen. Eventuell anfallender kontaminierter Bodenaushub ist nachweisbar, fachgerecht zu entsorgen.

4. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.

5. Bodenschutz

Bei der Ausführung von Baumaßnahmen sind die DIN-Normen 18915:2018-06, 19731: 1998-05 und 19639:2019-09 anzuwenden. Im Vorfeld von Baumaßnahmen mit Eingriffen in oder Auswirkungen auf den Boden sowie bei Verbringung und/oder Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist eine Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt- und Klimaschutz, Untere Bodenschutzbehörde Wilhelmshaven, hinsichtlich eines Bodenmanagements, eines (Erd-)Massenkonzeptes sowie des Einsatzes von Bodenmaterialien der LAGA Klassifizierung im Bebauungsplangebiet erforderlich.

6. Niederschlagswasser

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in die Oberflächengewässer oder den Untergrund ist in Abhängigkeit von Art und Umfang der Flächennutzung eine wasserrechtliche Einleitungserlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Es sind Rückhaltemaßnahmen und in Abhängigkeit von der Flächennutzung Abwasservorbehandlungsmaßnahmen vorzusehen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet schluffig-toniger Boden vorhanden ist. Dieser Boden hat aufgrund seines Kf-Wertes kein gut durchlässiges Bodengefüge. Ein Verrieseln und Versickern von Niederschlagswasser ist bei diesen Bodenarten nicht möglich.

7. Baumschutzsatzung

Es sind die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven zu beachten und verbindlich umzusetzen. Der Wurzelbereich von Bäumen (Bodenfläche unterhalb der Baumkrone zzgl. Mindestens 1,5 m) ist vor Schädigungen, Gefährdungen und Veränderungen, z. B. durch Befestigungen und Bodenverdichtungen zu bewahren. Bei Betroffenheit von Bäumen, welche unter die Schutzbestimmungen der städtischen Baumschutzsatzung fallen, ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wilhelmshaven zu stellen.

8. Immissionsschutz

Licht: Es sind die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI 2012) zu beachten und umzusetzen.

Schall: Es gelten die im schalltechnischen Gutachten des Akustikbüro Oldenburg (Nr. 2022 / 0145) zu grundlegenden Angaben für den Betrieb des geplanten Einzelhandels insbesondere zu der baulichen Ausführung, den Betriebszeiten und den Betriebsbedingungen (z.B. Lieferverkehr, Parkplatzverkehr, Ladevorgänge, gebäudetechnische Anlagen usw.).

Der Nachweis zur Einhaltung der Dämmwerte der Einzelbauteile bzw. der Belastung eines konkreten Fassadenabschnittes durch Schallimmissionen ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen

9. Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

10. Definition der Verkaufsfläche

Verkaufsflächen im Sinne dieser Satzung sind:

- Mallzonen (gemäß Arbeitshilfe LROP)
- Windfänge (Eingangsbereich mit der entsprechenden Kundenlauffläche)
- Unterstellplätze für Einkaufswagen innerhalb des Verkaufsraumes oder Windfang
- Kassenvorräume (Vor- bzw. Nachkassenzonen) einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials
- Schaufenster
- Standflächen für Einrichtungsgegenstände (z.B. Warenregale)
- Dem Kunden zugängliche Gänge, Treppen einschließlich Rolltreppen und Personenfahrstühle, sofern sie sich innerhalb des Verkaufsraumes befinden
- Auslage- und Ausstellungsflächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind
- Umkleidekabinen
- Von innen erreichbare (begehbare) Pfandräume
- Bereiche, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (z.B. Käse-, Fleisch- und Wursttheke, Backshop) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und abpackt (dazwischenliegende Lauffläche der Verkäufer/innen)
- Bereich in einer Tiefe von 2 m vor einer Verkaufsstelle (Bsp. Bereich vor einer Bedientheke, z.B. Bäcker, in dem der Kunde die Ware auswählt und annimmt); insbesondere dann anwendungsrelevant, wenn sich dieser Verkaufsbereich nicht in einer Mall, sondern in bzw. angrenzend zu einem abgegrenzten Café-Bereich befindet
- Zeltbauten und Freiverkaufsflächen entsprechend ihrer jahreszeitlichen Nutzung (z.B. ganzjährig = 100 %, vierteljährig = 25 %)
- Flächen für den „Kundenservice“ wenn sie für den Kunden zugänglich sind und in einem unmittelbaren räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Verkaufsvorgang stehen

11. Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse Normen und DIN-Vorschriften usw.) können bei der Stadt Wilhelmshaven, im Technischen Rathaus, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung in der 7. Etage, Rathausplatz 9, eingesehen werden.

TEIL II UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

Gemäß § 2 (4) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Im vorliegenden Umweltbericht sind die Belange der Umweltschutzgüter nach den Maßgaben gemäß der Anlage zum BauGB als gesonderter Teil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargelegt.

1.1. INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES (KURZDARSTELLUNG)

Das Plangebiet ist über drei Bebauungspläne in verschiedenen Festsetzungen Misch- und Kerngebiet sowie Besondere Wohngebiete festgesetzt. Die Stadt Wilhelmshaven plant mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 164 D die Ausweisung eines Besonderen Wohngebietes und einer Sonstigen Sondergebiete zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Einzelhandels in einer Baulücke im städtisch zentralen Gebiet von Wilhelmshaven.

Die Planung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und fördert die Innenentwicklung der Stadt. Die im Norden des Plangebiets gelegene Straße Marktstraße und die im Süden gelegene Bahnhofstraße sind bereits vorhanden und werden als Öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die ehemaligen Parkflächen südlich und westlich im Sonstigen Sondergebiet werden überplant. Ebenfalls der Rad- und der Gehweg nördlich der Bahnhofstraße im südlichen Plangebiet. Die Fläche nördlich der Marktstraße wird ebenfalls als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt und soll später für Parkplätze genutzt werden.

Insgesamt sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan die folgenden Festsetzungen vor:

Geltungsbereich	16.365 m²
Besondere Wohnbaugebiete	945
Sonstige Sondergebiete	11358
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	4062

Tabelle 2: Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

1.1.1. ANGABEN ZUM STANDORT

Die 16.365 m² große Planfläche befindet sich im zentralen städtischen Gebiet von Wilhelmshaven. Nördlich grenzt die Marktstraße und südlich die Bahnhofstraße an. Der Hauptbahnhof liegt circa 350 m in westlicher Richtung. Im Erdgeschoss der umliegenden Gebäude befinden sich zu großen Teilen Geschäfte, jedoch stehen auch einige Gebäude leer.

Der größte zentrale Bereich der Planfläche stellt sich als Baulücke dar, die durch Ruderalvegetation bedeckt wird. Hier befindet sich südlich auf der Ruderalfläche ein einzelner, alter

Ahornbaum. Am östlichen Rand der Ruderalfläche wurde eine einzelne Weide mit einem Vogelnest in den Ästen beobachtet. Die Fläche nördlich der Marktstraße wird ebenfalls von Ruderalvegetation bedeckt und am nördlichen und westlichen Rand stehen mehrere Siedlungsgehölze aus überwiegend nicht heimischen Baumarten. Das westliche Plangebiet wird durch mehrere Bestandsgebäude charakterisiert, die wohnbaulich und gewerblich genutzt werden. Daran schließt eine Fläche für Parkplätze an. Südlich der zentralen Ruderalfläche schließen ebenfalls Parkplätze entlang der Bahnhofstraße an. Mehrere Ahornbäume umgrenzen die Parkplätze.



Abbildung 19: Orthofoto und Abgrenzung des Plangebiets

1.2. UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG

Im Landschaftsrahmenplan ist für die Ruderalflächen das Ziel der Vorrangigen Entwicklung angegeben. Die anderen Flächen des Plangebiets haben eine Zielsetzung der umweltverträglichen Planung. Zum Schutz, Pflege und Entwicklung sind die Ruderalflächen im Plangebiet zur Erhaltung und Entwicklung des innerörtlichen Freiflächenverbunds definiert. Das Ziel der Nachverdichtung im innenstädtischen Bereich wird von der Stadt Wilhelmshaven bedeutsamer gewichtet, sodass die Ziele des Landschaftsrahmenplans zurückgestellt werden.

1.2.1. NATURA 2000 UND SONSTIGE SCHUTZGEBIETE

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Abbildung

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH und Vogelschutzgebiet „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“ (DE2210-401, EU 2306-301), liegt rd. 1,5 km südlich des

Plangebietes. Das FFH-Gebiet umfasst Küstenbereich der Nordsee mit Salzwiesen, Wattflächen, Sandbänken, flachen Meeresbuchten und Düneninseln sowie Teile des Emsästuars mit Brackwasserwatt und Teil Dollart. Weitere Natura 2000-Gebiete liegen noch weiter entfernt. Von einer Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungs- und Schutzziele der nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) wird aufgrund der geplanten Nutzung und der Entfernung zwischen Plangebiet und den FFH-Gebieten insbesondere aufgrund der vielfältigen abschirmenden Strukturen ausgegangen.

§ 20 Abs. 2 BNatSchG: Teile von Natur und Landschaft können geschützt werden

1. *nach Maßgabe des § 23 als Naturschutzgebiet (NSG),*
2. *nach Maßgabe des § 24 als Nationalpark (NLP) oder als Nationales Naturmonument,*
3. *als Biosphärenreservat (BSR),*
4. *nach Maßgabe des § 26 als Landschaftsschutzgebiet (LSG),*
5. *als Naturpark (NP),*
6. *als Naturdenkmal (ND) oder*
7. *als geschützter Landschaftsbestandteil (GLB)*

Etwa 200 m nordwestlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Alter Friedhof“ (LSG WHV 00009). Nordwestlich des Plangebietes in rd. 400 m Entfernung beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Der Krähenbusch“ (LSG WHV 00010). Im Nordosten beginnt in einer Entfernung von rd. 900 m das Landschaftsschutzgebiet „Wilhelmshavener Park“ (LSG WHV 00012).

Aufgrund des Vorhabens zur Nachverdichtung und Bebauung einer Baulücke, der Entfernung zwischen Plangebiet und den geschützten Bereichen und den dazwischenliegenden Siedlungsstrukturen als Abschirmung sind erhebliche Beeinträchtigungen durch die Planung nicht erkennbar.

1.2.2. ARTENSCHUTZ

Ziele des speziellen Artenschutzes

§ 42 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten (Tier und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung – (EG) Nr. 338/97 - aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der BArtSchV). *Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,*

1. *wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

4. *wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

Es ist geboten den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Artenschutzrechtlich relevante Arten im Plangebiet

Europäische Vogelarten und Fledermäuse

Zunächst gilt es zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet artenschutzrechtlich relevante Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können). Zum gegenwärtigen Zeitpunkt werden anhand der im Untersuchungsgebiet ausgeprägten Biotoptypen Rückschlüsse hinsichtlich eines möglichen Vorkommens verschiedener Tierarten abgeleitet.

Entsprechend den vorherrschenden Habitatbedingungen aufgrund der Siedlungslage, der Vertikalstrukturen sowie der angrenzenden Straße können störungsempfindliche Offenlandarten weitgehend ausgeschlossen werden. Die Baumbestände am Plangebietsrand bieten geeignete Lebensraumpotentiale als dauerhafte Vogelnistplätze und Fledermausquartiere. Die Baum- und Strauchbestände können ebenfalls als temporäre Brutstandorte für Vogelarten dienen. Hier ist aufgrund der Siedlungsnähe und den damit verbundenen erhöhten Störungsintensitäten eher von einem Vorkommen ubiquitärer Vogelarten auszugehen.

Amphibien

Geeignete Habitatbedingungen für Amphibien lassen sich im Plangebiet nicht vorfinden.

Sonstige Artgruppen

Vorkommen von Artengruppen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie, z.B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Libellen oder Heuschrecken, sind aufgrund der Standortausprägungen und der Habitatausstattung einerseits und der Lebensraumansprüche seltener Arten andererseits nicht zu erwarten.

Prüfung der Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

Geprüft werden die Verbotstatbestände der Verletzung und Tötung, der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie der erheblichen Störungen.

1. Verletzungs- und Tötungsverbot

Die Vermeidung einer Betroffenheit von Vogel- und Fledermausarten kann zum einen durch einen Erhalt der Baumbestände erreicht werden. Falls Baumfällungen im Verlauf der Umsetzung notwendig werden, können Gefährdungen und Tötungen ausgeschlossen werden, wenn Baumaßnahmen (z. B. Gehölzbeseitigungen, Erdbaumaßnahmen) außerhalb der Vogelbrutzeit (z. B. in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar) bzw. außerhalb der Quartiersnutzung durch Fledermäuse durchgeführt werden. Sofern die Baumaßnahmen innerhalb der Vogelbrutzeit oder Quartiersnutzung stattfinden, sollten die zu beseitigenden Gehölze zeitnah vor Beginn der Baumaßnahmen durch eine fachkundige Person untersucht werden, um eine potentielle Betroffenheit festzustellen. Werden besetzte Vogelneester oder Fledermausquartiere festgestellt, sind in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde Maßnahmen zur Vermeidung des Verbotstatbestandes zu ergreifen.

Bei Umsetzung der zeitlichen Vermeidungsmaßnahmen ist ein Verstoß gegen das Tötungsverbot somit grundsätzlich vermeidbar, so dass die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert wird.

2. Störungsverbot

Nach den gesetzlichen Vorgaben liegt eine erhebliche Störung vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Da das Plangebiet durch die angrenzenden Bebauungen bereits intensiven Störungen ausgesetzt ist, sind nur solche Tierarten zu erwarten, die keine besondere Empfindlichkeit gegenüber der Anwesenheit von Menschen, Verkehr u. ä. aufweisen.

Das von der Planung ausgehende Störpotential wird als gering angenommen. Aufgrund dieser geringen Störwirkung kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die Planung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt. Ein Ausweichen auf ähnliche Strukturen in der Umgebung ist möglich.

3. Zerstörung / Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Aufgrund der Habitatstrukturen kann davon ausgegangen werden, dass bei Realisierung der planerischen Festsetzungen einzelne Lebensstätten gehölbewohnender Vogelarten und ggf. Niststätten von Bodenbrütern betroffen sein könnten. Während der Phase der aktuellen Nutzung dürfen keine Vogelnester zerstört oder beschädigt werden. Hier bestehen jedoch zeitliche Vermeidungsmöglichkeiten (vgl. 1. Verbot: Verletzungs- und Tötungsverbot). Bodenbrütende Arten bauen ihre Nester in der Regel jedes Jahr erneut, so dass diese Nester nach der Brutphase keinem Schutz mehr unterliegen. Auch Nester von gehölzbrütenden Vogelarten, die nur über eine Brutperiode genutzt werden, verlieren nach Abschluss der Nutzung ihren Schutz. Im westlichen Plangebiet wurde bei der Ortsbegehung ein Vogelnest in der Weide festgestellt. Für Vogelnester an bzw. in Gehölzen, die einer mehrjährigen Nutzung unterliegen, besteht auch nach Abschluss der Brutzeit weiterhin ein Schutz. Sofern dauerhafte Fortpflanzungsstätten festgestellt werden, sind in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde Maßnahmen zur Vermeidung des Verbotstatbestandes zu ergreifen.

Für das Eintreten des Verbotstatbestandes der Zerstörung / Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist ausschlaggebend, ob die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang aufrechterhalten werden. Insbesondere, ob und inwieweit ein Ausweichen auf Strukturen und Flächen im Umfeld möglich ist. Siedlungsgehölze und Bestandsgebäude sind im direkten Umland des Plangebiets vorhanden, sodass ein Ausweichen möglich.

4. Zugriffsverbot

Es kommen keine besonders geschützten Arten im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 164 D vor. Ein Eintreten des Verbotstatbestandes ist folglich nicht möglich.

1.2.3. ÖRTLICHE ZIELE DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE (LANDSCHAFTSRAHMENPLAN / LANDSCHAFTSPLAN UND ANDERE FACHPLANUNGEN)

Für das unmittelbare Plangebiet ist im Landschaftsrahmenplan für die Ruderalflächen das Ziel der Vorrangigen Entwicklung angegeben. Die anderen Flächen des Plangebiets haben eine Zielsetzung der umweltverträglichen Planung. Zum Schutz, Pflege und Entwicklung sind die Ruderalflächen im Plangebiet zur Erhaltung und Entwicklung des innerörtlichen Freiflächenverbunds definiert. Das Ziel der Nachverdichtung im innenstädtischen Bereich wird von

der Stadt Wilhelmshaven bedeutsamer gewichtet, sodass die Ziele des Landschaftsrahmenplans zurückstehen.

Ein Landschaftsplan der Stadt Wilhelmshaven liegt nicht vor.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven schützt Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm. Im Plangebiet kommen mehrere Laubbäume vor, die gemäß der Baumschutzsatzung ersetzt werden müssen.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Im Folgenden wird eine Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung vorgenommen.

2.1. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG

Für die Beschreibung der Umweltsituation wurden die aktuellen Biotopbestände im April 2022 aufgenommen. Darüber hinaus wurde der Landschaftsrahmenplan²¹ ausgewertet. Ein Landschaftsplan liegt nicht vor.

Naturräumlich zählt das Plangebiet zur Einheit der Watten und Marschen.

Schutzgut Mensch

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte, z. B. Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität, von Bedeutung.

Aufgrund der Nähe zu mehreren Straßen und den Eisenbahnschienen südlich des Plangebiets ist von einer Vorbelastung durch Verkehrslärm auszugehen. Eine gewerbliche Vorbelastung liegt ebenfalls, da die umliegenden Gebäude zu Teilen gewerblich genutzt werden. Da im Umfeld des Plangebietes keine Tierhaltungsbetriebe vorhanden sind, besteht diesbezüglich keine Vorbelastung durch Geruchsemissionen.

Das Plangebiet stellt sich als Ruderalfläche dar, eine besondere Funktion zur Erholungs- und Freizeitnutzung ist nicht bekannt.

Es können durch die zentrale Lage und die Nähe zu mehreren Straßen Belastungen durch Stäube auftreten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bei Umsetzung der Planung werden Neuversiegelungen von Biototypen geringer bis mittlerer Wertigkeit vorbereitet. Diese Flächen stehen als Lebensraum für Pflanzen nicht mehr zur Verfügung. Die erheblichen Beeinträchtigungen der Biototypen werden im Rahmen der Eingriffsregelung bewertet und müssen durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Die bestehenden Gehölzstrukturen werden überplant, sodass Fällungen möglich sind.

Mit dem Verlust einzelner Gehölze und der Ruderalflächen geht ein potentieller Lebensraum für Tierarten verloren. Allerdings sind besondere Vorkommen empfindlicher Vogelarten aufgrund der vorgefundenen Situation im Plangebiet nicht zu erwarten. Grundsätzlich bestehen aber im Umfeld des Plangebietes genügend Ausweichmöglichkeiten für die gegebenenfalls vorkommenden siedlungstoleranten Bodenbrüter oder Gehölzbrüter.

Da Vorkommen siedlungstoleranter Bodenbrüter in den Ruderalflächen nicht sicher ausgeschlossen werden können, ist bei der Baufeldfreimachung die Brut- und Setzzeit zu beachten,

²¹ Landschaftsrahmenplan Wilhelmshaven (2018)

um Tötungen/Verletzungen ausschließen zu können. Dies gilt ebenso für mögliche Baumfällungen, da hier Vorkommen von Gehölzbrütern nicht ausgeschlossen werden können. Sollten Baufeldfreimachungen innerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen, muss durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass Vögel nicht zu Schaden kommen.

Eine Betroffenheit von Fledermausquartieren in Gebäuden oder Gehölzen durch die Planung kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Auf Umsetzungsebene ist daher durch eine fachkundige Person zu überprüfen, ob Fledermausquartiere (Sommer- und Winterquartiere) im Plangebiet vorkommen. Sofern Fledermausquartiere gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wilhelmshaven abzustimmen.

Grabenstrukturen werden von der Planung nicht berührt, erhebliche Beeinträchtigungen von Amphibien sind daher nicht zu erwarten. Dies gilt auch für weitere Tiergruppen.

Durch die Überplanung der unversiegelten Flächen entsteht eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen/Biototypen. Bei der Beachtung bauzeitlicher Regelungen bzw. unter der Prämisse einer ökologischen Baubegleitung sind darüberhinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen von Tieren nicht zu konstatieren.

Schutzgut Boden

Der Geltungsbereich stellt sich derzeit zu großen Teilen als Baulücke mit Ruderalvegetation dar. Es handelt sich um planungsrechtlichen Innenbereich.

Das Plangebiet liegt in der Bodenlandschaft der Küstenmarschen. Der Geltungsbereich liegt vollständig im Bereich der sehr tiefen Kalkmarschen. Die Kalkmarschen werden als Böden mit äußerst hoher Bodenfruchtbarkeit beschrieben, stellen sonst jedoch keinen seltenen oder besonders wertvollen Böden dar.

Für den eigentlichen Geltungsbereich sind keine Vorkommen von Altlasten bekannt.

Schutzgut Wasser

Die folgenden Angaben zum Grundwasserhaushalt sind ebenfalls dem Kartenserver des LBEG (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie) entnommen. Demnach liegt eine Grundwasserzehrung vor. Die Versickerungsfähigkeit wird im weiteren Verfahren genauer untersucht. Das Plangebiet liegt gemäß Daten zur Wasserrahmenrichtlinie im Grundwasserkörper Och-Jade Lockergestein links. Der mengenmäßige und chemische Zustand ist gut.

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen ist aufgrund der geringen Neubildungsrate als mittel einzustufen und es liegt ein hohes Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung vor. Die Grundwasseroberfläche liegt im Bereich 0 bis 1 m über Normalnull.

Oberflächengewässer kommen im Geltungsbereich selbst nicht vor. Etwa 600 m südlich verläuft der Ems-Jade-Kanal.

Relevante Stillgewässer kommen im Bereich des Vorhabens nicht vor. Auch in der direkten Umgebung bestehen keine größeren Seen.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Trinkwassergewinnungs-, Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.

Schutzgut Luft und Klima

Der Geltungsbereich liegt in der klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“, innerhalb der naturräumlichen Einheit „Weser-Aller-Flachland“, und ist durch einen sehr hohen Aus-

tausch und sehr geringen Einfluss der Reliefs auf lokale Klimafunktionen geprägt. Das Plangebiet liegt in einem Raum für potenzielle Wärmeinseln. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 8 °C mit einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von rd. 820 mm.

Der Geltungsbereich ist dem städtischen Klima zuzuordnen. Untersuchungen zur Luftqualität im Plangebiet liegen nicht vor. Belastungen können sich insbesondere durch die angrenzenden Verkehrsstraßen ergeben.

Schutzgut Landschaft

In dem Schutzgut Landschaft werden die Elemente des Landschaftsbildes, d. h. das optische Erscheinungsbild im Sinne der Vielfalt, Eigenart und Schönheit, bewertet.

Der Geltungsbereich liegt im Bereich der Innenstadt von Wilhelmshaven. Die Umgebung des Plangebiets ist durch dichte Bebauung und einen hohen Anteil an Geschäften, Büros und Verwaltungsgebäuden geprägt. Das Plangebiet selbst besteht im Westen aus mehreren Bestandsgebäuden und sonst zu großen Teilen aus Baulücken.

Südlich des Plangebiets schließt sich die Eisenbahnstrecke an und in circa 500 m Entfernung liegt in westlicher Richtung der Hauptbahnhof Wilhelmshaven. Nördlich befinden sich auf der anderen Seite der Marktstraße mehrere Geschäfte.

Als Vorbelastungen ist neben den Geschäften insbesondere die Eisenbahnstrecke zu nennen. Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz weist das Plangebiet sowie die weitere Umgebung eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild auf.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Es ist ein Baudenkmal im westlichen Plangebiet vorhanden. An die Marktstraße angrenzend befinden sich in östlicher und westlicher Richtung weitere Baudenkmäler.

Die Gehölze und bestehenden Straßen im Geltungsbereich sind als Sachgüter zu benennen. Außerdem die bestehenden Gebäude.

Wechselwirkungen

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z.B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Die Umweltauswirkungen beziehen sich zu großen Teilen auf die Versiegelung von Flächen und die potenziellen Fällungen von Gehölzen.

2.2. ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden landwirtschaftliche Lebensräume überplant und Böden werden versiegelt. Die Bodenfunktionen als Lebensraum, im Nährstoff- und Wasserkreislauf, als Speicher- und Puffermedium entfallen auf den versiegelten Flächen vollständig. Hier liegt eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes vor.

Durch die zusätzlichen Bodenversiegelungen sind Auswirkungen auf die schadlose Oberflächenentwässerung und die lokale Grundwasserneubildung zu erwarten.

Durch die Versiegelung und Überbauung werden ebenfalls die lokalen Klimabedingungen verändert: Die Kaltluftbildung wird eingeschränkt und die Erwärmung der Flächen bei Sonneneinstrahlung verstärkt. Über das unmittelbare betroffene Gebiet hinaus werden jedoch keine wesentlichen Auswirkungen prognostiziert.

Schutzwürdige Nutzungen sind im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs in Form von Wohngebäuden vorhanden.

Aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeit der Standortverhältnisse, d.h. der Ausprägung der Boden- und Wasserverhältnisse sowie des Kleinklimas, und der Ausprägung der Tier- und Pflanzenwelt bestehen hier Wechselwirkungen. Veränderungen eines Faktors ziehen Veränderungen der anderen Faktoren nach sich.

Durch die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 164 A, B und C sind im Bereich der Planung jedoch bereits Flächenversiegelung möglich. In einem Großteil des Plangebiets ist die Grundflächenzahl durch den Bebauungsplan Nr. 164 C sogar auf 1,0 festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 164 D bringt folglich sogar eine Reduzierung der zu versiegelnden Fläche mit sich.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei einer Nichtdurchführung der Planung gelten weiterhin die Festsetzungen der vorherigen Bebauungspläne Nr. 164 A, B und C. Eine weitere Bebauung des Plangebiets ist möglich, jedoch angesichts der Änderungen in den letzten Jahren unwahrscheinlich.

2.3. VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Schutzgut Mensch

Dem Plangebiet wird keine Erholungsfunktion zugeschrieben. Die Ansiedlung eines Edeka Marktes erhöht die Sicherstellung der Versorgung der Menschen der Marktstraße und der Umgebung. Ebenfalls werden hier zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen. Während der Bauphase ist mit Lärm und anderen Immissionen im normalen Umfang zu rechnen. Nach der Bauphase ist mit keinen erheblichen Störungen zu rechnen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

In Kapitel 1.2.3 wurde bereits eine Artenschutzrechtliche Prüfung (§ 42 BNatSchG i. V. m. Art. 12, 13 FFH-Richtlinie bzw. Art. 5 Vogelschutzrichtlinie) vorgenommen. Die Vorschriften des europäischen Artenschutzes hinsichtlich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) und des nationalen Naturschutzrechts hinsichtlich der streng oder besonders geschützten Arten können durch Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden.

Die Stellplatzflächen in dem Sondergebiet werden pro fünf Stellplätzen mit einem standortgerechten und heimischen Baum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Als Pflanzqualität zu verwenden sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 20-25 cm. Bei Abgang ist ein gleichartiger Ersatz nachzupflanzen. Geeignete Arten können der nachstehender Pflanzliste entnommen werden.

Straßenbegleitgrün:

Gleditsia triacanthos 'Skyline'	m	Gleditschie 'Skyline'
---------------------------------	---	-----------------------

Bäume für Stellplätze:

Acer campestre	m	Feldahorn
Platanus x acerifolia	g	Ahornblättrige Platane
Platanus x acerifolia 'Tremonia'	g	Ahornblättrige Platane 'Tremonia'
Quercus cerris	g	Zerreiche
Quercus frainetto	m	Ungarische Eiche
Tilia x intermedia 'Pallida'	g	Kaiser-Linde
Tilia tomentosa 'Brabant'	g	Silber-Linde 'Brabant'

Abkürzungen: g = großkronige/hochwüchsige Bäume; m = mittel-bzw. kleinkronige/kleinwüchsige Bäume

Schutzgut Boden

Durch die Planung wird eine große Fläche versiegelt, wodurch alle Bodenfunktionen entfallen. Es handelt sich bei dem Verfahren um eine Nachverdichtung im innenstädtischen Bereich und die Fläche wurde vorher bereits versiegelt, wobei die Gebäude zu einem späteren Zeitpunkt wieder abgerissen wurden. Es handelt sich folglich um vorbelastete Böden. Der Bebauungsplan Nr. 164 C hat eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Durch die Aufstellung des neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird eine Grundflächenzahl von 0,8 auf den Flächen der Besonderen Wohngebiete und der Sonstigen Sondergebiete festgesetzt. Die mögliche Versiegelung des Bodens durch die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 164 D geringer aus. Die Festsetzung von Baumpflanzungen, Dachbegrünung und Fassadenbegrünung sichern zusätzlich Böden vor Versiegelung.

Schutzgut Wasser

Die verringerte Grundflächenzahl im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 164 C wirkt sich ebenfalls positiv auf das Schutzgut Wasser aus. Freie Flächen tragen zur Versicherungsfähigkeit des Bodens bei, wodurch der Oberflächenabfluss geringer ausfällt. Im weiteren Verfahren wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens geprüft und mögliche Konzepte entwickelt und ergänzt.

Schutzgut Luft und Klima

Die grünordnerischen Maßnahmen und die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mindern ebenfalls indirekt die Folgen der Bebauung und Versiegelung von Flächen.

Schutzgut Landschaft

Dem Landschaftsbild wird im Plangebiet keine hohe Bedeutung zugeordnet. Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird jedoch einer Verschlechterung des Landschaftsbildes entgegengewirkt.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Das Haus, das sich unter Denkmalschutz befindet, und die Häuser am westlichen Rand des Plangebiets werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt und nicht überplant. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden ebenfalls festgesetzt. Die Ruderalflächen und die

Parkplatzflächen südlich und westlich der Ruderalfläche werden überplant. Durch die Ansiedlung des Nahversorgers Edeka auf der Fläche entstehen jedoch neue Parkmöglichkeiten.

Bilanzierung

In der nachfolgenden Eingriffsbilanzierung wird durch eine Gegenüberstellung des alten Planrechts und des neuen Planrechts (gemäß den Festsetzungen aus dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan) der Umfang möglicherweise erforderlicher Kompensationsmaßnahmen ermittelt. Der Bilanzierungsansatz und die Wertigkeiten der Biotopstrukturen erfolgt in Anlehnung an die Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages.

Tabelle 3: Bilanzierung: Altes Planrecht

Bestandsbewertung	Größe m²	Wertstufe	Werteinheit
Bebauungsplan 164A			
Besonderes Wohngebiet 1.982 m ² versiegelbar (80 %)	1.586	0	0
nicht versiegelbar (20 %)	396	1	396
Öffentliche Verkehrsfläche 2.232 m ² versiegelbar (rd. 90 %)	2.009	0	0
nicht versiegelbar (rd. 10 %)	223	1	223
Bebauungsplan 164 B			
Öffentliche Verkehrsfläche 2.562 m ² versiegelbar (rd. 90 %)	2.306	0	0
nicht versiegelbar (rd. 10 %)	256	1	256
Bebauungsplan 164 C			
Kerngebiet	9.032	0	0
Öffentliche Verkehrsfläche 557 m ² versiegelbar (rd. 90 %)	501	0	0
nicht versiegelbar (rd. 10 %)	56	1	56
Summe	16.365		931

Tabelle 4: Bilanzierung: Neues Planrecht

Planungswert	Größe m²	Wertstufe	Werteinheit
Besonderes Wohngebiet WB 945 m²			
versiegelt (rd. 80%)	756	0	0
Nicht überbaubare Grundstücksfläche/Gärten	189	1	189
Verkehrsfläche 4.062 m²			
versiegelt (90%)	3.656	0	
nicht versiegelbar (10%)	406	1	406
Sonstiges Sondergebiet 11.358 m²			
versiegelt (80%)	9.086	0	0
nicht versiegelt (20%)	2.272	1	2.272
Summe	16.365		3.273

Die Gegenüberstellung zeigt einen Überschuss von **2.342 Werteinheiten**. Eine externe Kompensation wird daher voraussichtlich nicht erforderlich.

2.4. ANDERWERTIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN /PLANUNGALTERNATIVEN

Andere Planmöglichkeiten stehen nicht zur Verfügung.

2.4.1. STANDORT

Der Standort liegt zentral im innenstädtischen Bereich von Wilhelmshaven und stellt sich derzeit als Baulücke dar. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 164 D findet im Rahmen einer Nachverdichtung statt. Die Erschließung ist durch die Marktstraße im Norden und die Bahnhofstraße im Süden gesichert. Der Standort eignet sich folglich zur Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes.

2.4.2. PLANINHALT

Die geplante Ansiedlung eines Edeka Marktes sichert eine qualitative Nahversorgung im Bereich der westlichen Marktstraße.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 VERFAHREN UND SCHWIERIGKEITEN

3.1.1 VERWENDETE VERFAHREN

Als Grundlage wurden der Landschaftsrahmenplan²² sowie gängiges Kartenmaterial²³ ausgewertet. Die Biotoptypen wurden im April 2022 aufgenommen. Die Eingriffsbeurteilung erfolgt auf Grundlage des Bestandes und der planungsrechtlich festgesetzten Nutzung.

Die Biotopstrukturen im Bestand und in der Planung sowie deren Wertigkeiten erfolgen nach den Angaben des Niedersächsischen Städtetages.²⁴

3.1.2 SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN

Besondere Schwierigkeiten bestanden nicht.²⁵

3.2 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten (Monitoring) können, zu überwachen. Die Gemeinde wird 3 – 5 Jahre nach Umsetzung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Fläche und die angrenzenden Bereiche begutachten. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

22 Landschaftsrahmenplan Wilhelmshaven, 2018

23 Bodenübersichtskarte 1:50.000, LBEG Kartenserver

24 Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

25 Hinweis: Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

3.3 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Stadt Wilhelmshaven stellt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 164 D zur Nachverdichtung einer brachliegenden Fläche im innenstädtischen Gebiet auf. Planungsrechtlich ist durch den vorherigen Bebauungsplan Nr. 164 C ein Kerngebiet festgesetzt. Derzeit hat sich auf den Freiflächen des Plangebietes eine Ruderalvegetation entwickelt, jedoch wird das Gebiet auf der nördlichen und nordöstlichen Grenze von Siedlungsgehölzen eingerahmt. Die Erschließung ist über die bereits bestehenden Straßen Bahnhofstraße und Marktstraße gesichert.

Das Plangebiet hat eine Größe von 16.365 m². Auf der Fläche des Sonstigen Sondergebietes (11.358 m²) ist von einer Versiegelung von circa 80% der Fläche auszugehen.

Unter dem Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatz und der Ausgleichsmaßnahmen sind insgesamt folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Einbindung der neuen Bebauung durch eine standortgerechte Gehölzpflanzung durch die grünordnerischen Maßnahmen.
- Einbindung und Minimierung der Umweltauswirkungen durch Maßnahmen zum Klimawandel und der Nutzung erneuerbarer Energien.
- Beachtung der Bodenschutz- und Denkmalschutzaufgaben.

Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt werden im weiteren Verfahren noch überprüft und mögliche Konzepte ergänzt.

Auswirkungen durch Verkehrslärm von den nahegelegenen Straßen sind innerortstypisch vorhanden und hinzunehmen. Auswirkungen durch den zu erwartenden Gewerbelärm werden durch Festsetzungen gesteuert.

Relevante Geruchsemissionen sind nicht zu erwarten.

4. VERFASSER

Oldenburg, den 08.08.2023

Der Umweltbericht wurde erstellt durch:

NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg