



## **Bebauungsplan Nr.184, 3. Änderung der Stadt Wilhelmshaven -HEUWEG WEST-**

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

### **1. ZIEL DER BAULEITPLANUNG**

Seit der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 184 mit Datum vom 25.06.1999 sind nach der Ansiedlung Hornbach vier kleinflächige Grundstücke in diesem Gewerbegebiet des westlichen Heuweges verkauft worden. Nach den damaligen Planungsvorstellungen sollte bei einer Vermarktung aller Gewerbe-flächen der Heuweg von seiner jetzigen Lage mit einem Durchbau zur Ebkeriege verlängert werden, um zusätzliche Gewerbegrundstücke nördlich der Ebkeriege zu erschließen. Diese Entwicklung ist nicht eingetreten. Mit der 3. Änderung soll nun eine Verbindungsstraße in anderer Lage diese schwierige Vermarktungssituation ändern und attraktive Lagen für Gewerbebetriebe schaffen. Gleichzeitig wird der Bestand an Kompensationsflächen durch Aufgabe von Gewerbeflächen erhöht.

Neben der Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und einem dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechten Bodennutzung, einer menschenwürdigen Umwelt sowie dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, hat sich die Stadt für diesen Bebauungsplan folgende besondere Ziele gesetzt:

- Beordnung von Flächen im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung gem. §1 Abs.3 BauGB
- Anpassung von Gewerbeflächen an heutige Nutzungsanforderungen u.a. durch eine neue Erschließungsstraße
- Erweiterung der städtischen Kompensationsflächen zugunsten von Gewerbeflächen

### **2. VERFAHRENSABLAUF**

Der Rat der Stadt Wilhelmshaven hat in seiner Sitzung am 24.09.2014 beschlossen, die 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 184 -HEUWEG WEST- aufzustellen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 13.07. – 24.07.2015 und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 10.07.-12.08.2015 durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr.184, 3. Änderung -HEUWEG WEST- wurde vom 30.05.2017 - 30.06.2017 öffentlich ausgelegt. Die 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 184 -HEUWEG WEST- wurde am 20.12.2017 durch den Rat der Stadt Wilhelmshaven zur Satzung beschlossen.

Mit Bekanntmachung am 19.05.2018 in der Wilhelmshavener Zeitung erlangt der Bebauungsplan seine Rechtskraft.

### **3. ERGEBNIS DER ABWÄGUNG**

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurden keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Unteren Behörden der Stadt Wilhelmshaven vorgetragen. Die Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde und der Sielacht Rüstringen wurden berücksichtigt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

### **4. ERGEBNIS DER UMWELTPRÜFUNG**

Durch die bauliche Inanspruchnahme zuvor unversiegelter, vegetationsbedeckter Flächen oder die Festlegung geringwertigerer Entwicklungsziele von Freiflächen entstehen erhebliche Beeinträchtigungen, für die Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen benannt werden. Den planungsbedingten Eingriffen durch z.B. die geplante Planstraße, stehen insbesondere infolge der Reduzierung der Gewerbegebietsflächen Aufwertungen in der Eingriffsbilanz gegenüber. Im Ergebnis ergibt sich durch die Festsetzungen der 3. Änderung ein Kompensationsüberschuss in Höhe eines Flächenwertes von 20.048, der für zukünftige Kompensationen von naturschutzfachlichen Eingriffen in der Stadt Wilhelmshaven zur Verfügung steht. Die Maßnahmenplanung kann dem Umweltbericht entnommen werden. Zur Beachtung der naturschutzfachlichen Kriterien wurden im Bebauungsplan Nr. 184, 3. Änderungen umfangreiche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als textliche Festsetzungen aufgenommen:

- (1) Die festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die konkrete Ausgestaltung der Maßnahmengestaltung und Pflege der Flächen bleibt der mit der Maßnahmendurchführung und -betreuung betrauten Behörde der Stadt Wilhelmshaven überlassen. Innerhalb dieser Flächen sind Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Anpflanzungen und bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.
- (2) Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind extensiv gepflegte Grünlandflächen anzulegen. Dazu sind die Flächen mit Landschaftsrasen (Regelsaatgutmischung RSM 7.1.2) anzusäen und durch einmalige Mahd/Jahr ab dem 15. August gehölzfrei zu halten. Das Mahdgut ist abzufahren.

Infolge der Realisierung der Festsetzungen 3. Änderung Bebauungsplanes Nr. 184 HEUWEG WEST verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.