



## **Bebauungsplan Nr.224 VEP 032 – Graudenzer Straße / Nahversorgung - der Stadt Wilhelmshaven**

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a (1) BauGB

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

Der in der Posener Straße / Preußenstraße ansässige Rewe-Markt befindet sich in einer in die Jahre gekommenen gemischt genutzten Immobilie. Der Markt lässt sich auf dieser zu geringen nicht mehr marktüblichen Verkaufsfläche und der zu geringen Stellplatzanzahl schon heute nicht mehr wirtschaftlich betreiben. Daher plant die REWE Group in räumlicher Nähe einen neuen Standort, an dem ein zeitgemäßer Neubau städtebaulich unter Beachtung des Einzelhandelskonzepts, (Wohnortnähe) und emissionsrechtlich realisierbar ist.

Ziele der Planung sind:

- Entwicklung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel / Nahversorgung einschließlich des Ziel- und Quellverkehrs und des Schallschutzes
- ein Beitrag für die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und zur Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung
- Maßnahmen im Sinne der Erhaltung und Stärkung der biologischen Vielfalt.

### **2. VERFAHRENSABLAUF**

Der RAT der Stadt Wilhelmshaven hat zuletzt in seiner Sitzung am 23.09.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr.224 VEP 032 - Graudenzer Straße / Nahversorgung - aufzustellen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 25.01.2022 bis zum 08.02.2021, die der Behörden, gem. §§ 4 (1) BauGB, in der Zeit vom 21.01.2022 bis zum 19.02.2021 durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gem. § 3(2) i. V. mit §4(2) BauGB vom 06.07.2021 bis zum 06.08.2021 öffentlich ausgelegt, die Bekanntmachung erfolgte am 26.06.2021 in der Wilhelmshavener Zeitung sowie auf der Internetseite der Stadt Wilhelmshaven. Die Beteiligung der Behörden erfolgte insofern im Parallelverfahren.

Der Bebauungsplan wurde am 15.12.2021 durch den Rat der Stadt Wilhelmshaven zur Satzung beschlossen.

Mit Bekanntmachung der Genehmigung am Datum in der Wilhelmshavener Zeitung erlangte der Bebauungsplan seine Rechtskraft.

### **3. ERGEBNIS DER ABWÄGUNG**

#### **Einleitung**

Folgende Themen wurden erörtert und durch den Rat der Stadt Wilhelmshaven abgewogen:

#### **3.1 Oberflächenentwässerung**

Für das anfallende Oberflächenwasser ist eine Rückhaltung erforderlich. Anschließend ist das Oberflächenwasser gedrosselt in Richtung Plautief abzuleiten. Eine Direkteinleitung ins Plautief ist nur unter Inanspruchnahme von Grundstücken der Technischen Betriebe Wilhelmshaven möglich. Diese Leitung wäre als öffentlicher Kanal herzustellen. Für die erforderliche Drosselung des Abflusses sind 2 l/s x ha anzusetzen. Für Einleitung ins Plautief ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Der Antrag ist von den Technischen Betrieben zu stellen und muss den Nachweis nach DWA-Merkblatt M153 bzw. nach DWA-Arbeitsblatt A 102 hinsichtlich einer ausreichenden Abwasser-vorbehandlung enthalten. Entsprechende Hinweise sind in der Begründung vorhanden.

Aus Sicht der Stadt Wilhelmshaven sind keine weiteren Festsetzungen hinsichtlich der erlaubten Flächenversiegelung und des hieraus resultierenden Niederschlagswasserabflusses erforderlich. Da das Plangebiet im Bestand bereits nahezu vollständig versiegelt ist, wird durch die hier anstehende Planung keine weitere Neuversiegelung bedingt. Durch die Vorgaben zur Umsetzung von technischen Maßnahmen zur Gewinnung von Solarenergie, Bepflanzungsmaßnahmen sowie der geplanten Konzeption des Gebäudes als Green Building sollen bereits eine Reihe anderweitiger klimaschonender Maßnahmen umgesetzt werden.

#### **3.2. Verträglichkeitsgutachten**

Aus Sicht der Stadt Wilhelmshaven wird das Verträglichkeitsgutachten als ausreichend und geeignet eingestuft, um die Planung zu beurteilen. Eine Ergänzung des Gutachtens sowie eine Sondersitzung des Arbeitskreises zum Einzelhandelskonzept wird daher nicht als erforderlich angesehen. Ergänzend wird klargestellt, dass unabhängig von der Realisierung des Vorhabens zu erwarten ist, dass der am Altstandort ansässige Rewe den zentralen Versorgungsbereich verlassen wird und ohne die Realisierung der hier anstehenden Planung der Vollversorger für die Bevölkerung des Stadtteils vollständig verloren geht. Mit Realisierung des Vorhabens bleibt der Vollversorger an einem siedlungsintegrierten, bestehenden Nahversorgungsstandort erhalten. Auf diesem Wege trägt die Planung dazu bei, die Angebotsvielfalt zu erhalten und die Nahversorgung zukunftsfähig aufzustellen. Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass auch der derzeit im Plangebiet ansässige Lebensmitteldiscountmarkt den Standort vorhabenunabhängig aufgeben wird, sodass das Nahversorgungsangebot weiter reduziert werden würde.

#### **3.3. Löschwasserversorgung**

Nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW ist für den Grundschutz 96 m<sup>3</sup> pro Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden über das öffentliche Trinkwassernetz und/oder andere Maßnahmen sicherzustellen. Der Hinweis wurde redaktionell in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **4. ERGEBNIS DER UMWELTPRÜFUNG**

Von der Ausweisung des sonstigen Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmärkte“ in der Stadt Wilhelmshaven ist eine bereits größtenteils bebaute Fläche betroffen. Für die Plangebietsfläche wurde eine schutzgutbezogene Bestandserfassung und -bewertung durchgeführt. Des Weiteren wurde prognostiziert, welche Auswirkungen der Neubau des Lebensmittelmarktes auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild hat. Nennenswerte Beeinträchtigungen aus naturschutzfachlicher Sicht sind der Verlust von Grünstrukturen (kleinere Beete/Rabatten im Parkplatzbereich) sowie einzelner Gehölze. Die Gehölze können Funktionen als Lebensraum für Tiere haben. Festzuhalten ist jedoch, dass die voraussichtlich betroffenen Biotope lediglich eine durchschnittliche Bedeutsamkeit und geringe Größenordnung aufweisen. Daher ist nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen im Sinne des BauGB / UVPG zu rechnen. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass durch den Neubau des Lebensmittelmarktes für keines der betrachteten Schutzgüter negative Auswirkungen verbleiben.