



## **79. Änderung des Flächennutzungsplans von 1973 -Sonderbaufläche Voslapp Süd / Östlich Flutstraße / Arthur- Grunewald-Straße- der Stadt Wilhelmshaven**

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

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

Ziel des Bauleitplanverfahrens war die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt. Ebenso eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung, eine menschenwürdige Umwelt sowie der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz. Des Weiteren wurden folgende Ziele verfolgt: Die Beordnung von Flächen im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung gem. §1 Abs. 3 BauGB. Die Darstellung einer Sonderbaufläche „Einzelhandel“ und einer öffentlichen Grünfläche als Schutzpflanzung.

### **2. VERFAHRENSABLAUF**

Der Rat der Stadt Wilhelmshaven hat in seiner Sitzung am 15.11.2017 beschlossen, die 79. Änderung zum Flächennutzungsplan von 1973 -Sonderbaufläche Voslapp Süd / Östlich Flutstraße / Arthur-Grunewald-Straße- aufzustellen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 02.01.2018 bis zum 16.01.2018, und die der Behörden, gem. § 4 Abs. 1 BauGB, in der Zeit vom 29.12.2017 bis zum 02.02.2018 durchgeführt.

Der Entwurf des o.g. Bebauungsplans wurde vom 08.10.2019 bis zum 08.11.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt; die Bekanntmachung erfolgte am 28.09.2019 in der Wilhelmshavener Zeitung sowie auf der Internetseite der Stadt Wilhelmshaven.

Eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte vom 28.07.2020 bis zum 18.08.2020, die Bekanntmachung erfolgte am 18.07.2020 in der Wilhelmshavener Zeitung sowie auf der Internetseite der Stadt Wilhelmshaven.

Am 23.09.2019 wurde die o.g. Flächennutzungsplanänderung durch den Rat der Stadt Wilhelmshaven zur Feststellung beschlossen.

Mit Datum vom 29.01.2021 wurde die o.g. Flächennutzungsplanänderung vom Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems genehmigt, die am 20.02.2021 in der Wilhelmshavener Zeitung bekannt gemacht wurde und somit ihre Wirksamkeit erlangte.

### **3. ERGEBNIS DER ABWÄGUNG**

Um eine bessere Übersicht zu gewährleisten, wurden die Stellungnahmen aus der Auslegung sowie der erneuten Auslegung zusammengefasst.

#### **Einleitung**

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

#### **3.1. Überplanung Schutzgrünfläche**

Unter entsprechender Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde wurde eine verwaltungsinterne Abstimmung über die Abgrenzung einer Teilfläche für den Neubau des Lebensmitteldiscountmarktes geführt. Die Abgrenzung wurde so gewählt, dass dem Ziel der Schutzfläche und der Aussage des Landschaftsrahmenplans 2018 noch weiterhin Rechnung getragen werden kann, zumal sich ein Großteil der Bäume auf dem Flurstück der Straßenverkehrsfläche befindet.

#### **3.2. Gewichtung Vorschriften zum Umweltschutz / Deklaration „Biologische Vielfalt in Kommunen“**

Der Plangeber ist sich bewusst, dass mit dem Neubau des Lebensmitteldiscountmarktes eine unversiegelte Fläche von ca. 3.500 m<sup>2</sup> verloren gehen wird. Jedoch wurde diese Teilfläche nur an den notwendigen Bedarf angepasst und eine entsprechende verwaltungsinterne Abstimmung vollzogen. Eine Prüfung verschiedener Standorte hat herausgestellt, dass der gewählte Standort alternativlos ist. Zudem wurden erforderliche Vermeidungs- und Minimierungs- sowie Kompensationsmaßnahmen ermittelt, die entsprechend in den textlichen Festsetzungen zum o.g. Bebauungsplan und im Durchführungsvertrag gesichert wurden.

#### **3.3. Geschützter Baumbestand**

Es sollen für 32 Bäume Ersatzpflanzungen stattfinden.

#### **3.4. Eingriffsregelung / finanzielle Kompensation**

Nach dem im Umweltbericht ermittelten Kompensationsumfang wurden die beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen einschließlich Finanzierung verbindlich umgesetzt und im Durchführungsvertrag gesichert.

In den Fällen eines Vorhaben- und Erschießungsplans nach §12 BauGB sagt die Kommentierung aus, dass die Gemeinde die Kostenerstattung im Durchführungsvertrag zu vereinbaren hat. Der Durchführungsvertrag war vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan zu unterzeichnen. Ein entsprechender Hinweis wurde im Durchführungsvertrag aufgenommen.

#### **3.5. Berücksichtigung des Landesraumordnungsprogramm (LROP) 2017 sowie raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit.**

Das LROP 2017 wurde im Laufe des Planverfahrens entsprechend beachtet und gutachterlich berücksichtigt. Mit der Beschlussfassung vom Einzelhandelsentwicklungskonzept 2019 lag entsprechend ein Standortgutachten vor.

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen kann davon ausgegangen werden, dass die raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit nachgewiesen wurde.

Die Stadt Wilhelmshaven hat in Ergänzung zum bereits vorliegenden Standortgutachten eine gutachterliche Stellungnahme zum Integrationsgebot erarbeiten lassen.

Die Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass der vorliegende Standort an der Flutstraße unter Abwägung der Chancen und Risiken, aber auch der Flächenverfügbarkeit gegenüber den anderen untersuchten Standorte als am besten erscheint, einen oder mehrere großflächige und moderne Nahversorgungsbetriebe an der Flutstraße für die Sicherung der Nahversorgung anzusiedeln.

Für die städtebauliche Entwicklung sind die Städte und Gemeinden zuständig. Nach §1 Abs. 3 BauGB haben sie Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wirken nur am Rande nach Maßgabe des Baugesetzes mit und sind nicht entscheidungsbefugt in welche Richtung sich eine Gemeinde entwickeln soll. Es sei denn, aus der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange wird ein anderes Ergebnis erzielt.

### **3.6. Festlegung Voslapp als Zentraler Versorgungsbereich und Ansiedlung eines Drogeriemarktes**

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurde in mehreren Arbeitskreisen intensiv abgestimmt und 2019 vom Rat der Stadt beschlossen. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zu dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde daher eine entsprechende Wirkungsanalyse zum geplanten Vorhaben eingeholt. Im Rahmen dieser Auswirkungsanalyse wurden die möglichen städtebaulichen, versorgungsstrukturellen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens geprüft und die Vorgaben von Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung sowie die landes- und regionalplanerische Regelungen berücksichtigt.

Zusammenfassend wird auf den zentralen Versorgungsbereich folgendes ausgeführt:

Der Standortbewertung zufolge würde die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes und eines Drogeriemarktes die Versorgungssituation vor allem im Wohngebiet Voslapp qualitativ und quantitativ ergänzen. Auch unter dem Aspekt der kommunalen und interkommunalen Auswirkungen wird das Projekt als verträglich bewertet. Somit eignet sich der Standort sowohl für den großflächigen nahversorgungsrelevanten als auch für den großflächigen zentren- und nicht zentrenrelevanten Einzelhandel.

Die Stadt Wilhelmshaven hat in den zur Verfügung stehenden Unterlagen umfassend dargelegt, dass ein Zentraler Versorgungsbereich im südlichen Bereich Voslapp gerechtfertigt erscheint. Weiterhin wurde ausführlich eine Ausnahmereglung zum Integrationsgebot begründet. Unabhängig von der Entwicklung der Einwohnerzahlen wurde vom Gutachter im Rahmen der Wirkungsanalyse festgestellt, dass das Planvorhaben im Sinne einer Sicherung bestehender Nahversorgungseinrichtungen in der Stadt Wilhelmshaven positiv zu beurteilen ist.

### **3.7. Flächenproduktivität laut Gutachten der CIMA**

Insgesamt konnte gezeigt werden, dass sich die Prognosen der CIMA in das Gefüge der Stadt einordnen und dass bei einem „Hochziehen“ der Flächenleistungen für das Vorhaben auch die Umsätze des Bestands im Stadtgebiet nach „oben geschoben“ werden müssten. Damit würden die prozentualen Umverteilungswirkungen wieder auf einem ähnlichen Niveau liegen. Insgesamt kann somit das Gutachten der CIMA in der Bauleitplanung weiterhin verwendet werden.

### **3.8. Tangierung Einflugsektor Mariensiel, zivile Luftfahrt, Radarverkehr**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für die Sondergebiete SO<sub>1</sub>, SO<sub>2</sub> und SO<sub>3</sub> die Firsthöhe von 9,50 m fest. Hierdurch werden die luftfahrtrechtlichen Belange nicht tangiert.

### **3.9. Einzelhandelsentwicklungskonzept 2014**

Das Einzelhandelsgutachten von 2014 bot nicht mehr eine aktuelle Grundlage. Daher wurde im September 2019 die Fortschreibung beschlossen. Mit dem Standortgutachten hat die Stadt Wilhelmshaven die gutachterlichen Aussagen geprüft und nachvollzogen. Die Bewertung der Umverteilungswirkungen im Untersuchungsgebiet hat gezeigt, dass durch die geplante Verlagerung und Neubau des Lebensmitteldiscounters keine negativen städtebaulichen Effekte nach § 11 Abs. 3 BauNVO für die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Zudem werden die Ziele der Landesraumordnung:

das Kongruenzgebot, das Konzentrationsgebot, das Abstimmungsgebot, das Beeinträchtigungsverbot beachtet. Bezüglich des Integrationsgebotes ist auszuführen, dass die Gutachter zu dem Ergebnis gekommen sind, dass das Vorhaben die Vorgaben des Integrationsgebotes im Sinne der Ausnahmeregelung erfüllen kann.

### **3.10. Begriff der Nahversorgung und anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Stadt Wilhelmshaven hat es nicht geschafft zentral im Bereich Voslapp einen Nahversorger anzusiedeln. Insofern musste zur Gewährleistung einer ausreichenden Versorgungssituation in den nördlichen Stadtteilen eine Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot nach dem Landesraumordnungsprogramm erstellt werden. Diese Ausnahmeregelung besagt, dass neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 % periodische Sortimente sind, auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb der des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig sind, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist.“ Aus dieser Untersuchung lassen sich folgende Ergebnisse ableiten:

1. Lebensmitteldiscounter als auch Drogeriemärkte sind in der Regel ganz klar auf dem periodischen Bedarf ausgerichtet. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird das Verhältnis 90:10 eingehalten (90% der Verkaufsfläche für periodische Sortimente und 10% für aperiodische Sortimente).

2. Der Standort ist im Einzelhandelskonzept von 2019 der Stadt Wilhelmshaven als Nahversorgungszentrum festgelegt und damit für nahversorgungsrelevante Nutzungen geeignet.

Im Rahmen der Überprüfung von Alternativstandorten wurden weitere 6 Standorte untersucht:

1. Bei zwei Standorten ist die Flächengröße und -zuschnitt nicht geeignet, um einen oder mehrere großflächige und moderne Nahversorgungsbetriebe innerhalb des Stadtteils Voslapp anzusiedeln.

2. Bei zwei Standorten handelt es sich um solitäre Einzelhandelsstandorte im Außenbereich, die nicht in dem Stadtteil eingebunden und deren Flächenverfügbarkeit nicht gewährleistet wäre.

3. Zwei Standorte gewährleisten aufgrund der Entfernung keine fußläufige Nahversorgung.

Damit kam die Prüfung zu dem Ergebnis, dass der vorliegende Standort an der Flutstraße unter Abwägung der Chancen und Risiken, aber auch der Flächenverfügbarkeit gegenüber den anderen Standorten als am besten erscheint, einen oder mehrere großflächige und moderne Nahversorgungsbetriebe an der Flutstraße für die Sicherung der Nahversorgung anzusiedeln. Kein anderer Standort ist geeignet, dem Strukturwandel im Einzelhandel (starkes Flächenwachstum, neue Formate, Konzepte und Betriebstypen) gerecht zu werden.

### **3.11. Erweiterung des ALDI-Gebäudes in nordöstlicher Richtung**

Im Sinne der bisherigen Bebauungsplanung, die eine gewerbliche Nutzung auf der Plangebietsfläche vorsah, ist diese Entwicklung zur Gewährleistung einer ausreichenden Versorgungssituation in den nördlichen Stadtteilen nicht mehr möglich. Eine Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes (Flutstr. 99) musste, aufgrund von zukünftigen Sichtbehinderungen zum Bestandsgebäude Tidestr. 10 (Gebäude in zweiter Reihe) und somit aufgrund der Aufgabe des bestehenden einheitlichen Gebäudeensembles einschließlich dem Verlust von Stellplätzen, ausgeschlossen werden. Da im nördlichen Stadtgebiet (Voslapp) bisher keine Anbieter von nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorhanden sind und diese in absehbarer Zeit auch nicht zur Verfügung stehen, stellt die Nahversorgungslage eine wichtige Ergänzung im städtischen Versorgungsgefüge dar. Damit ist der Neubau auf einer Teilfläche der Grünfläche auch im Hinblick auf das aktuelle Erschließungsgerüst alternativlos.

Zur Sicherung einer Grünverbindung und als Schutzgrün (Abstandsgrün) zum Wohngebiet Voslapp war die Darstellung einer Grünfläche gegeben. Zur Sicherung der Nahversorgungssituation wurde die kleinstmögliche Teilfläche zum Neubau des Lebensmitteldiscountmarktes in Abstimmung mit der UNB gewählt. Das jetzige Ausmaß der Grünfläche erlaubt weiterhin die o.g. Zielsetzung und erfüllt

weiterhin den Inhalten des Landschaftsrahmenplans. Die Erforderlichkeit der Planung wurde entsprechend nachgewiesen.

### **3.12. Ausgleichsfläche „Hessener Marsch“**

Aufgrund der Größe des Plangebietes musste der Ausgleich extern erfolgen. Die Stadt Wilhelmshaven bedient sich sogenannter „Pools“, übrigens seit der BauGB-Novelle von 1998 ein gängiges Instrument, um Kompensationsmaßnahmen zu erfüllen.

## **4. ERGEBNIS DER UMWELTPRÜFUNG**

Durch die vorliegende Bauleitplanung wurde eine im Bebauungsplan Nr. 94 C als öffentliches Schutzgrün festgesetzte Fläche als Sondergebiet für den Einzelhandel in Bebauungsplan Nr. 97 festgesetzt. Die Grünfläche kann somit vollständig versiegelt und mit einem Discountmarkt bebaut werden. Natürliche Flächen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind nicht vorgesehen. Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes wurden die Auswirkungen der Planung auf die unterschiedlichen Schutzgüter (Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Fläche, Kultur und Sachgüter, Landschaft, Luft und Klima, Biologische Vielfalt) beschrieben und bewertet. Zudem wurden erforderliche Vermeidungs- und Minimierungs- sowie Kompensationsmaßnahmen ermittelt.

Das Plangebiet ist mindestens seit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94 C im Jahr 1980 ungenutzt. Eine vorherige Nutzung der Fläche ist nicht bekannt. Die 0,53 ha große Fläche ist mit einem dichten Bestand aus Sträuchern, Stauden und Gräsern bewachsen, die von einem alten Baumbestand eingerahmt werden. Östlich der Grünfläche befindet sich zudem ein nicht versiegelter Hundeübungsplatz. Die Grünfläche wird von zahlreichen Tierarten genutzt, so dass der Verlust dieses Lebensraumes zu einer erheblichen Beeinträchtigung für Tiere und Pflanzen führt. Zu den betroffenen Arten gehören z.B. die geschützten Vogelarten Gartengrasmücke und Haussperling, welche auf der Vorwarnliste geführt werden sowie mindestens fünf streng geschützte Fledermausarten (Breitflügel-Fledermaus, Großer Abendsegler, Rauhaufledermaus, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus) von denen insbesondere Breitflügel-Fledermaus und Zwergfledermaus betroffen sind. In der Grünfläche haben sich zudem zwei gefährdete Biotoptypen gebildet. Zum einen befinden sich die Halbruderalen Gras- und Staudenflur feuchter Standorte als auch die Baumreihen des Siedlungsbereichs auf der Roten Liste der Biotoptypen. Darüber hinaus entstehen v.a. durch die Versiegelung erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima & Luft sowie Landschaft.

Ein Eintritt artenschutzrechtlicher Verbote kann vermieden werden sofern die unter Kapitel 2.3.1 (Vermeidung und Minimierung) und 2.3.2 (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) genannten Maßnahmen beachtet und verbindlich umgesetzt werden. Zu diesen zählt unter anderem die Installation einer Dach- und Fassadenbegrünung für das geplante Gebäude. Insgesamt können die Eingriffe i. S. d. Eingriffsregelung durch die vorliegende Planung im Bereich der plangebietsinternen Kompensationsfläche (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Maßnahmenflächen MF) beinahe vollständig ausgeglichen werden, wenn die unter Kapitel 2.3.1 und 2.3.2 beschriebenen Maßnahmen verbindlich umgesetzt werden. Allerdings widerspricht das Vorhaben den Entwicklungszielen des Landschaftsrahmenplanes (2018) nach dem die Grünfläche sowie der straßenbegleitende Gehölzstreifen an der Arthur-Grunewald-Straße zum innerörtlichen Freiflächenverbund gehören, den es zu erhalten und entwickelt gilt.

Weitere Umweltauswirkungen sind zum jetzigen Stand der Planung nicht zu erwarten sofern die unter Kapitel 2.3.1 und 2.3.2 beschriebenen Maßnahmen verbindlich umgesetzt werden. Darüberhinausgehende Maßnahmen sind ggf. im Rahmen der folgenden Genehmigungsverfahren verbindlich zu regeln.