



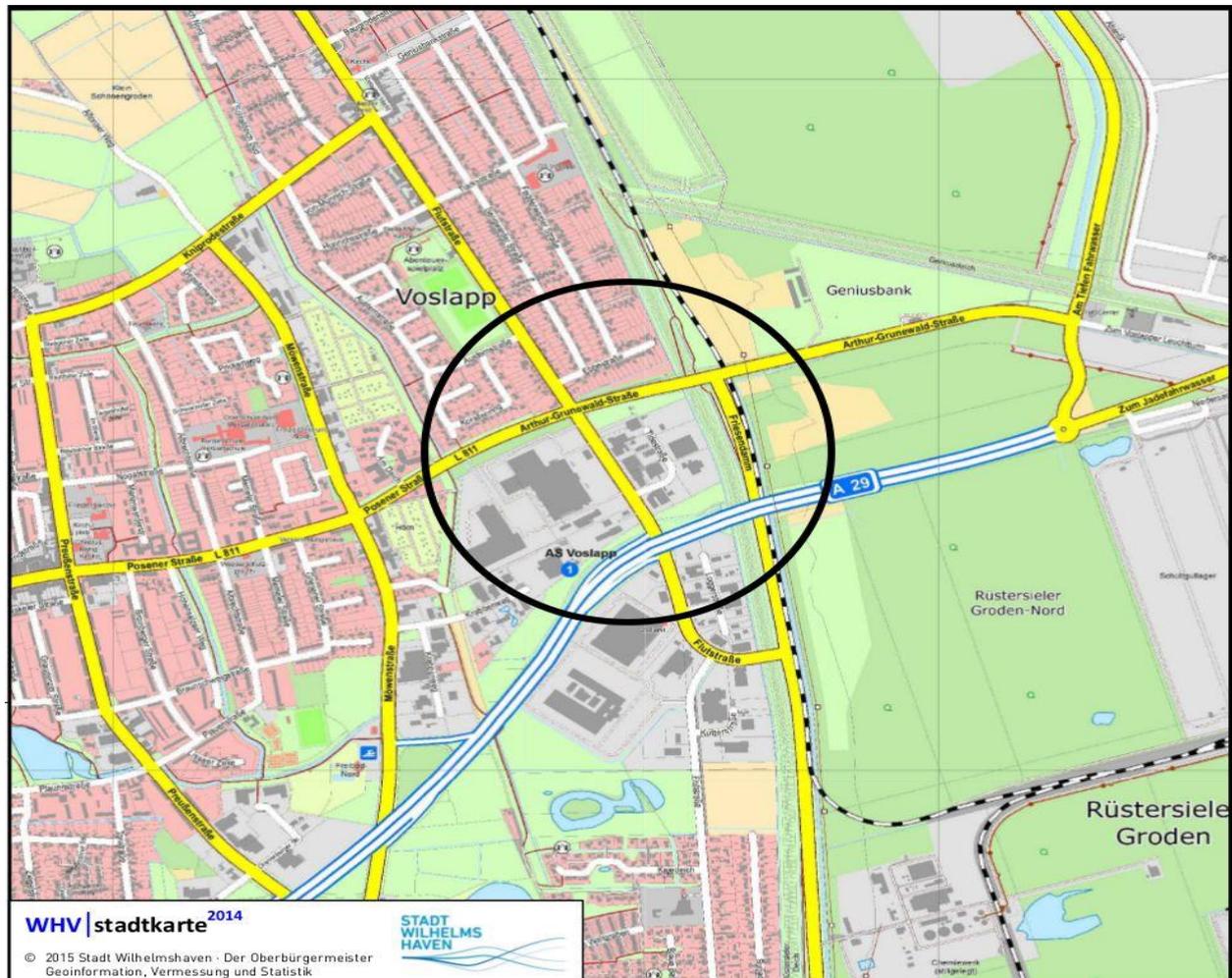
# **Bebauungsplan Nr. 97 (vorhabenbezogen) Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 23 (VEP 023)**

**- ÖSTLICH FLUTSTRASSE / ARTHUR-GRUNEWALD-STRASSE -**

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB (Baugesetzbuch)

**E N D F A S S U N G**

Stand: 01.09.2020



INHALTSVERZEICHNIS :

<b>1.</b>	<b><u>PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL.....</u></b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b><u>DAS PLANGEBIET.....</u></b>	<b>5</b>
<b>2.1.</b>	<b>LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES.....</b>	<b>5</b>
<b>2.2.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE SITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNGEN.....</b>	<b>6</b>
2.2.1.	MAKROSTANDORT WILHELMSHAVEN.....	6
2.2.2.	MIKROSTANDORT FLUTSTRASSE.....	6
2.2.3.	NUTZUNGEN IM PLANGEBIET .....	7
<b>2.3.</b>	<b>KARTENMATERIAL.....</b>	<b>8</b>
<b>2.4.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN.....</b>	<b>9</b>
2.4.1.	RAUMORDNUNG .....	9
2.4.2.	EINZELHANDELSKONZEPT 2007.....	13
2.4.3.	EINZELHANDELSENTWICKLUNGSKONZEPT 2014 .....	14
2.4.4.	EINZELHANDELSENTWICKLUNGSKONZEPT 2019 .....	15
2.4.5.	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	20
2.4.6.	VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG (BEBAUUNGSPLÄNE).....	20
2.4.7.	DENKMALSCHUTZ.....	21
2.4.8.	NATUR-, ARTEN- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ (LANDSCHAFTSRAHMENPLAN / LANDSCHAFTSPLAN) .....	22
2.4.9.	GUTACHTEN.....	23
<b>2.5.</b>	<b>ENTWÄSSERUNG .....</b>	<b>23</b>
<b>2.6.</b>	<b>ERSCHLISSUNG DES PLANGEBIETES / VERKEHR .....</b>	<b>24</b>
<b>2.7.</b>	<b>TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....</b>	<b>24</b>
<b>2.8.</b>	<b>ALTLASTEN / KAMPFMITTEL / BODENSCHUTZ.....</b>	<b>24</b>
<b>2.9.</b>	<b>ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN / ALTERNATIVEN .....</b>	<b>24</b>
<b>3.</b>	<b><u>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....</u></b>	<b>25</b>
<b>3.1.</b>	<b>BAUGEBIETE .....</b>	<b>25</b>
3.1.1.	VORHABEN.....	25
3.1.2.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG / EINZELHANDEL .....	25
3.1.3.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, GRUNDFLÄCHE.....	31
3.1.4.	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN .....	31
3.1.5.	HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN.....	31
3.1.6.	BAUWEISE .....	32
3.1.7.	NEBENANLAGEN .....	32
<b>3.2.</b>	<b>VERKEHRSFLÄCHEN .....</b>	<b>32</b>
3.2.1.	VERKEHRSERZEUGUNG .....	32
3.2.2.	RUHENDER VERKEHR .....	33
3.2.3.	ANBINDUNG AN DEN ÖPNV .....	33
3.2.4.	FUSS- UND RADWEGE .....	33
<b>3.3.</b>	<b>GRÜNFLÄCHEN.....</b>	<b>33</b>
<b>3.4.</b>	<b>LÄRMSCHUTZ .....</b>	<b>34</b>
3.4.1.	GEWERBELÄRM.....	34
<b>3.5.</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>36</b>

3.5.1.	VERSORGUNG.....	36
3.5.2.	SCHMUTZ- UND OBERFLÄCHENWASSER .....	36
3.5.3.	VERWERTBARER ABFALL .....	36
3.5.4.	BODENSCHUTZ.....	36
<b>3.6.</b>	<b>FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN.....</b>	<b>37</b>
<b>3.7.</b>	<b>AUF LANDESRECHT BERUHENDE REGELUNGEN .....</b>	<b>37</b>
3.7.1.	DACHLANDSCHAFT .....	37
3.7.2.	WERBEANLAGEN.....	37
3.7.3.	ABFALL- UND WERTSTOFFBEHÄLTER .....	38
3.7.4.	EINFRIEDUNGEN UND STÜTZMAUERN.....	38
3.7.5.	BEGRÜNUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN .....	38
<b>4.</b>	<b><u>BELANG VON NATUR UND LANDSCHAFT / UMWELTPRÜFUNG .....</u></b>	<b><u>38</u></b>
<b>4.1.</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>38</b>
<b>4.2.</b>	<b>UMWELTSCHUTZZIEL AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG .....</b>	<b>39</b>
4.2.1.	VOGELSCHUTZRICHTLINIE .....	39
4.2.2.	FLORA-FAUNA-HABITAT-RICHTLINIE .....	41
4.2.3.	ARTENSCHUTZ .....	41
4.2.4.	GESCHÜTZTE TEILE VON NATUR UND LANDSCHAFT .....	41
4.2.5.	LANDSCHAFTSRAHMENPLAN (LANDSCHAFTSRAHMENPLAN/ LANDSCHAFTSPLAN) DER STADT WILHELMSHAVEN (LRP/LP), ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN AUSSAGEN .....	41
<b>4.3.</b>	<b>EINGRIFFSREGELUNG.....</b>	<b>41</b>
<b>4.4.</b>	<b>GRÜNPLANERISCHE ZIELSETZUNGEN IM RAHMEN DER BAULEITPLANUNG.....</b>	<b>42</b>
<b>5.</b>	<b><u>FLÄCHENBILANZIERUNG.....</u></b>	<b><u>42</u></b>
<b>6.</b>	<b><u>KOSTEN.....</u></b>	<b><u>43</u></b>
<b>7.</b>	<b><u>BODENORDNENDE MASSNAHMEN .....</u></b>	<b><u>43</u></b>
<b>8.</b>	<b><u>VERFAHRENSVERMERKE.....</u></b>	<b><u>43</u></b>
<b>8.1.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>43</b>
<b>8.2.</b>	<b>VERFAHRENSÜBERSICHT.....</b>	<b>43</b>
<b>8.3.</b>	<b>BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT .....</b>	<b>44</b>
<b>8.4.</b>	<b>BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN .....</b>	<b>44</b>
<b>9.</b>	<b><u>UNTERSCHRIFTEN / VERFASSER.....</u></b>	<b><u>45</u></b>

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL**

Der Eigentümer der Flurstücke 66/1 und 66/2 in der Flur 27 der Gemarkung Rüstringen mit Sitz in Munsbach, Luxemburg, hat einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans für einen bestehenden Standort des Lebensmitteldiscountmarktes ALDI an der Flutstraße gestellt.

Das Konzept entspricht den Vorstellungen der Stadt Wilhelmshaven und beabsichtigt im Stadtteil Voslapp Süd den Neubau eines Lebensmittelmarktes. Hierzu ist die Inanspruchnahme einer städtischen Teilfläche zur Arthur-Grunewald-Straße erforderlich. Eine Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes (Flutstr. 99) kann aufgrund von Sichtbehinderungen des Bestandgebäudes Tidestr. 10 (Gebäude in zweiter Reihe) und somit aufgrund des bestehenden einheitlichen Gebäudeensembles ausgeschlossen werden. Durch diesen Neubau wird ebenfalls der bestehende Lebensmittelmarkt auf dem Grundstück Posener Straße 91 im Stadtteil Fedderwardergroden aufgegeben. In dem Gebäude Flutstr. 99 soll nach Freimachung durch den Lebensmitteldiscountmarkt eine Drogerienutzung realisiert werden.

Im Rahmen der Vergrößerung der Verkaufsfläche um ca. 600 m<sup>2</sup> (von 730 auf 1.350 m<sup>2</sup>) werden keine Sortimentserweiterungen vorgenommen. Diese wird mit einer großzügigeren und kundenfreundlichen Warenpräsentation mit breiteren Laufwegen zwischen den Regalen, niedrigeren Regalhöhen und zusätzlichen Querungsmöglichkeiten innerhalb der Regalreihen begründet („barrierefreies Einkaufen für Senioren und Menschen mit Beeinträchtigungen“). Im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für den Stadtteil Voslapp soll die Nahversorgungssituation für die Bevölkerung in den umliegenden Wohngebieten verbessert und auch künftig sichergestellt werden.

Der Standortbereich befindet sich räumlich zwischen dem im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Wilhelmshaven dargestellten Nahversorgungszentren an der Freiligrathstraße (Stadtteil Neuengroden) und im Bereich Posener-/ Preußenstraße im Stadtteil Fedderwardergroden und somit zunächst außerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches. Jedoch wird im bisherigen Einzelhandelsentwicklungskonzept erwähnt, dass zum Erhalt der wohnortnahen Versorgung adäquate Standorte in teilintegrierter Lage zu entwickeln und zu fördern sind. Der Standortbereich an der Flutstraße ist aufgrund des Bestandes und der integrierten Lage und der Wohnortnähe gut geeignet, diesen Standort zu erweitern und die bestehende Versorgungslücke für den Stadtteil Voslapp hinsichtlich des Angebotes an Waren des kurzfristigen Bedarfs zu leisten, sodass künftig das gesamte nahversorgungsrelevante Grundsortiment auf kurzem Wege erreicht werden kann.

Das bestehende Planungsrecht bietet keine Genehmigungsgrundlage; daher wurde die Aufstellung der o.g. Bauleitplanung erforderlich, die am 15.11.2017 durch den Rat der Stadt beschlossen wurde. Gemäß dem Vorhaben wird die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel (Lebensmitteldiscountmarkt)“ gemäß §11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erforderlich.

Ziel der Planung: 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 eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte 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
- Sicherung des Standortes als Sondergebiet „Einzelhandel“ unter Anpassung des zulässigen Nutzungsspektrums an die Ziele des Einzelhandelskonzeptes
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche und Sicherung des vorhandenen Baumbestandes entlang der Arthur-Grunewald-Straße
- Gewährleistung einer ausreichenden Versorgungssituation in den nördlichen Stadtteilen



© 2019 Stadt Wilhelmshaven • Der Oberbürgermeister  
- Geoinformation, Vermessung und Statistik -  
Bildflug2017 • 03-2017



*Das Plangebiet im Luftbild*

## **2. DAS PLANGEBIET**

### **2.1. LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES**

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 12.000 m<sup>2</sup> und liegt im südlichen Bereich des Stadtteils Voslapp im Kreuzungsbereich der Flutstraße und der Arthur-Grunewald-Straße.

## **2.2. STÄDTEBAULICHE SITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNGEN**

### **2.2.1. MAKROSTANDORT WILHELMSHAVEN**

Die kreisfreie Stadt Wilhelmshaven ist in der Landes- und Regionalplanung als Oberzentrum in der Region Friesland eingestuft. Zu ihrem Nahbereich gehören außer dem eigenen Stadtgebiet noch die Ortsgemeinden Fedderwarden und Sengwarden.

Die überregionale verkehrliche Erreichbarkeit der Stadt wird durch die Autobahn A 29 (Wilhelmshaven–Alhorer Dreieck) sowie die Bundesstraßen B 210 und L 810 sichergestellt, die auch Wilhelmshaven mit den Nachbarkommunen verbinden. In das regionale ÖPNV-Netz ist die Stadt durch einen Bahnhof (Regionalbahnstrecken nach Varel, Oldenburg und Osnabrück und mehrere Buslinien im ÖPNV-Netz gut integriert, hinzukommen 7 städtische Buslinien der Stadtwerke Verkehrsgesellschaft Wilhelmshaven GmbH.

Das Stadtgebiet umfasst neben der Innenstadt, die selbst durch einen recht kompakten Siedlungskörper geprägt ist, noch die 23 Stadtteile, wobei 20 Stadtteile siedlungsstrukturell klar von der Innenstadt abgesetzt liegen. Wichtigste Verkehrsadern im Stadtgebiet sind die B 210, die das Innenstadtgebiet in Ost-West-Richtung durchzieht, die Achsen Gökerstraße / Freiligrathstraße und Friedrich-Paffrath-Straße in Süd-Nord-Richtung, und den Friesendamm als östliche Umgehungsstraße.

Das Bevölkerungsaufkommen der Stadt umfasst nach städtischer Angabe derzeit etwa 76.238 Einwohner und damit rund 2.300 EW weniger als vor 4 Jahren (78.524). Für die kommenden Jahre erwartet das Statistische Landesamt Niedersachsen für die Stadt Wilhelmshaven weitere Einwohnerabgänge (ca. 6,6 % zwischen dem Jahr 2013 und 2025).

Wilhelmshaven ist ein führendes Wirtschafts- und Verwaltungszentrum in der Region Friesland. Mit derzeit ca. 30.000 Arbeitsplätzen ist Wilhelmshaven mit Abstand größter Arbeitsort; der Pendlersaldo ist deutlich positiv.

Einen besonderen Stellenwert für die Stadt erreicht der Tourismus, der eine stabile positive Entwicklung aufzeigt. Im Jahr 2018 konnten ca. 366.000 Übernachtungen gezählt werden. Damit ist zwischen 2012 und 2018 ein erheblicher Zuwachs von 24,79 % zu verzeichnen. Dieser Wert liegt deutlich über den Vergleichswerten des Landkreises Friesland und dem Land Niedersachsen. Die Stadt Wilhelmshaven profitiert zunehmend von der unmittelbaren Küstenlage am Jadebusen.

Auch im Einzelhandel nimmt Wilhelmshaven als Oberzentrum mit zahlreichen Fachmärkten, Lebensmittelmärkten und Fachgeschäften eine sehr starke Stellung in der Region ein. Die Gesamtumsatzleistung Wilhelmshavener Einzelhandels dürfte aktuell rund 301,5 Mio. € betragen.

### **2.2.2. MIKROSTANDORT FLUTSTRASSE**

Der Vorhabenstandort für den geplanten Lebensmitteldiscountmarkt und den Drogeriemarkt befindet sich im nordöstlichen Stadtgebiet an der Flutstraße 99. Hier soll der Neubau eines ALDI Marktes entstehen und es ist die Ansiedlung eines Drogeriemarktes geplant.

Bei dem Planstandort handelt es sich um ein ebenes Areal zwischen der Flutstraße, Arthur-Grunewald-Straße und Anschluss an die Tidestraße. Das Standortumfeld wird vorwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt.

Die Wilhelmshavener Einkaufsinnenstadt beginnt rund 5,5 km südliche Richtung und das Nebenzentrum Posener-/ Preußenstraße in 1,5 km westliche Richtung.

Als Magnetbetriebe der Innenstadt fungieren u.a. das Bekleidungskaufhaus LEFFERS und der Fachmarkt für Elektroartikel und Unterhaltungselektronik MEDIA MARKT. Derzeit wird das Angebot in der Innenstadt vom periodischen Bedarf mit 32 Betrieben und 99 Betrieben, die einen aperiodischen Bedarf anbieten, geprägt.

Der Fachmarktstandort an der Flutstraße erstreckt sich über ca. 500 m Länge. An diesen autokundenorientierten Standort ist eine Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben aller Branchen und Bedarfsbereiche ansässig. Als großflächiger Magnetbetrieb ist MARKT-KAUF vorzufinden.

Der Standort Flutstraße eignet sich für die vorgesehene Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes und des Drogeriemarkts. Hervorzuheben ist seine gute verkehrliche Erreichbarkeit aus dem westlichen und nördlichen Stadtgebiet sowie aus dem westlichen Umland. Die Planung ergänzt den benachbarten Supermarkt funktional, so dass der Standort an der Flutstraße Nahversorgungsfunktionen für die Bevölkerung im westlichen und nördlichen Stadtgebiet übernehmen kann. 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.<sup>1</sup> Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich um einen städtebaulich und siedlungsstrukturell teil-integrierten Standort. Durch seine fußläufige Nähe zu Wohngebieten und die nahe dem Plangrundstück bestehende Bushaltestelle ist er auch nichtmotorisierten Bevölkerungsgruppen zugänglich. Für den Neubau des Lebensmittelmarktes werden zusätzliche bisher unverbaute Flächen in Anspruch genommen. Mit der Umnutzung von bestehenden Gebäude auf bereits bebauten Grundstücken werden keine Freiflächen in Anspruch genommen und keine Beeinträchtigungen des Stadtbilds eintreten. Die Lage an einer innerörtlichen Hauptverkehrsachse ist aus Sicht der Bevölkerung günstig, auch weil die mit dem Projekt verbundenen Verkehrsströme damit weitgehend außerhalb der eigentlichen Wohngebiete gehalten werden können.

### **2.2.3. NUTZUNGEN IM PLANGEBIET**

Die zukünftige Fläche des Vorhabens ist heute eine öffentliche Grünfläche mit einem hohen Baumbestand. Östlich ist eine Teilfläche an einen Hundesportverein verpachtet. Südlich schließen sich die Grundstücke des bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes und dem Zooladen an. Diese letztgenannte Nutzung ist zwischenzeitlich aufgegeben worden. Weiter südlich dominiert das Gewerbegebiet an der Tidestraße mit zwei Betriebsleiterwohnungen bzw. -gebäuden. Die Flutstraße übernimmt die Haupteinschließung des Gebietes.

Nördlich des Plangebietes schließt sich der Stadtteil Voslapp mit seinen Wohngebieten an. Der Auftrag zum Bau der Wohnsiedlung wurde im Januar 1938 durch das damalige

---

<sup>1</sup> Eingefügt nach §4 Abs. 2 BauGB mit Stellungnahme der IHK vom 18.08.2020. Gemäß Abwägung wird hier ergänzt, dass am Standort Flutstraße 94 sich ein Verbrauchermarkt befindet, der auch nahversorgungsrelevante Sortimente führt und den Bereich Voslapp mitversorgt.

Reichsarbeitsministerium endgültig erteilt. Sie wurde nach den bestehenden Kleinsiedlungsbestimmungen angelegt. Diese seit 1930 bestehenden Bestimmungen hatten die Bindung der Bewohner an den Boden zum Ziel. In erster Linie sollte Voslapp der Unterbringung der von außerhalb herangezogenen Arbeitern der Marinewerft Wilhelmshaven dienen. Die Wohngebäude mussten in offener Bauweise errichtet werden. Jedes Haus sollte Kleintierställe und einen Nutzgarten haben. Es wurden unterschiedliche Haustypen errichtet: Freistehende Einzel- und Doppelhäuser in unterschiedlicher Wohnflächen- und Grundstücksgrößen sowie freistehende Häuser für Kinderreiche. In jedem Haus waren dazu Wirtschaftsraum, Keller, Stall, Trockenboden, Flur und Toilette vorhanden.

Während des Krieges wurde der Versorgungsbereich in der Mitte der Siedlung errichtet. Es entstanden nach und nach sog. „Volkswohnungen“ und Mietshäuser. Zum Schutz der Bevölkerung wurden zwei Bunker errichtet.

Durch die Inbetriebnahme der Werft-Vorortbahn verbesserten sich die Verkehrsverhältnisse wesentlich. 1953 wurde diese Linie stillgelegt, nachdem Voslapp bereits 1952 mit der Omnibuslinie 1 mit dem Stadtzentrum verbunden war. Ende der Fünfziger Jahre nahmen viele Eigentümer bauliche Veränderungen an ihren Häusern vor, die sich auch im Hinblick auf die Aufnahme von Sommergästen aus dem Ruhrgebiet und dem Rheinland, die die Bademöglichkeiten am Geniusstrand nutzen wollten, als sehr vorteilhaft erwiesen. Ein weiterer Ausbau der Siedlung Voslapp erfolgte 1967 im südlichen Teil. Hier wurden auf Grundstücken zwischen 600 und 800 m<sup>2</sup> Größe Eigenheime im Bungalowstil erbaut. Weitere Baumaßnahmen wurden Anfang der Siebziger Jahre im nördlichen Teil westlich der Flutstraße in Angriff genommen.

Das Versorgungszentrum des Stadtteils Voslapp wurde im Bereich Flut-/ Kniprodestraße angesiedelt. Seit 1993 war ein Lebensmittelgeschäft im Gebäude Flutstr. 178 angesiedelt, welches 2005 aus dem Einzelhandelsbesatz der Stadt wegfiel, weil fehlende Erweiterungs-möglichkeiten einen Fortbestand unmöglich machten. Auch Bemühungen seitens der Stadt in den Folgejahren bis 2015 dort wieder einen Nahversorger zu etablieren schlugen fehl. Eine Neuansiedlung an der Kniprodestraße zwischen den Stadtteilen Voslapp und Fedderwardergroden kam nicht zum Abschluss. Mit Stichtag vom 31.12.2019<sup>2</sup> leben 3.180 Personen im Stadtteil Voslapp auf einer Fläche von 188 ha. Davon entfallen ca. 30% auf die Gruppe der Senioren ab 65 Jahren. Noch heute ist dieser Stadtteil ein bevorzugtes Wohngebiet.

### **2.3. KARTENMATERIAL**

Die Planzeichnung zum o.g. Bebauungsplan wurde unter Verwendung der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung – des LGLN Landesamtes für Geoinformationen und Landentwicklung Niedersachsen, Katasteramt Wilhelmshaven mit Stand von 15.01.2018 (AZ.: L4-3/2018) im Maßstab 1:1.000 erstellt. Die Daten sind georeferenziert gemäß ETRS 89\_UTM.

---

<sup>2</sup> Die Daten stammen aus: Einwohnerstatistik (kleinräumig) der Stadt Wilhelmshaven; Ausgabe 2019

## **2.4. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN**

### **2.4.1. RAUMORDNUNG**

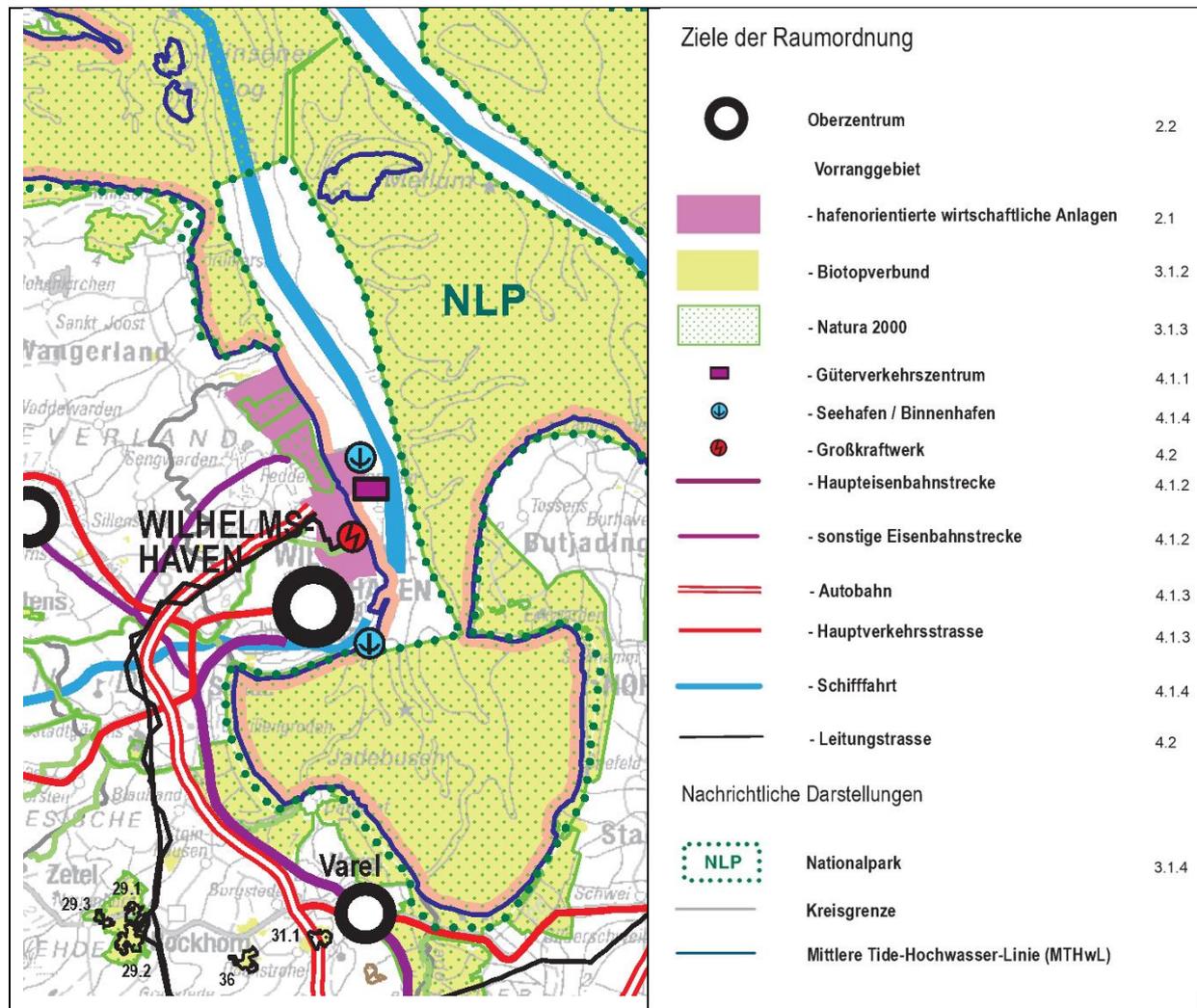
Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht worden.

§ 1 Abs. 4 BauGB fordert die Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung. Die kommunalen Entwicklungen sind aus der Planung abzuleiten bzw. aufeinander abzustimmen. Im Landesraumordnungsprogramm (LROP, Stand 2008) werden keine konkreten Aussagen bezüglich des Planungsraumes getroffen. Grundsätzlich befindet sich das Plangebiet innerhalb des Oberzentrums Wilhelmshaven. Die verdichteten Regionen mit ihren Zentren sollen ihre vielfältigen Potentiale und Funktionen zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nutzen und ausbauen. Entsprechend den zeichnerischen Darstellungen werden für den Nahbereich des Planungsraumes folgende weitere raumordnerische Zielvorgaben genannt: - Seehafen / Binnenhafen, - Nationalpark, - Natura 2000, - Vorranggebiet für Schifffahrt, - hafenorientierte industrielle Anlagen, - Autobahn-Verlauf, - Hauptisenbahnstrecke, - Vorranggebiet für Großkraftwerke und Seehafen.

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) wird der Stadt Wilhelmshaven die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen. Oberzentren haben die Aufgabe, (z.B. zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des spezialisierten Bedarfs bereitzustellen). Entsprechend der zeichnerischen Darstellung des Landesraumordnungsprogramms liegt das Plangebiet der Bebauungsplanänderung innerhalb des Ordnungsraumes Wilhelmshaven, in dem Maßnahmen durchzuführen sind, die dazu beitragen, diese Räume in ihrer Leistungsfähigkeit zu erhalten.

Ebenfalls soll in allen Gemeinden auf ein zeitgemäßes Angebot des allgemeinen, täglichen Grundbedarfes hingewirkt werden. Dabei soll ebenso die Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen für alle Bevölkerungsgruppen sichergestellt werden.

Abbildung 1: Auszug aus dem LROP Neubekanntmachung 2017



### Raumordnerische Beurteilung des Einzelhandelsvorhabens

Die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens zur Beurteilung eines Einzelhandelsvorhabens richtet sich nach § 19 Abs. 1 NROG. Von der Erforderlichkeit ist auszugehen, wenn von der Größe oder der Angebotsstruktur des geplanten Einzelhandelsgroßprojektes erhebliche Auswirkungen auf Versorgungsstrukturen und Zentralitätsfunktionen im jeweiligen Einzugsbereich zu erwarten sind. Erhebliche Auswirkungen sind anzunehmen bei Einzelhandelsgroßprojekten über einer Mindestverkaufsfläche von 10.000 m<sup>2</sup>. Abweichend von dieser Regel und den Verwaltungsvorschriften zur Aufstellung eines Raumordnungsprogramms gilt für kreisfreie Städte einer kleineren Verkaufsfläche, für Wilhelmshaven analog zum Moderationsverfahren eine Verkaufsfläche von 5.000 m<sup>2</sup>. Dieses wird durch das zukünftige Vorhaben aufgrund der Grundstücksgröße nicht erreicht.

### Integrationsgebot

In Abstimmung mit dem Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems als obere Landesplanungsbehörde wurde festgestellt, dass, entgegen der Wirkungsanalyse (siehe Kap. 2.4.11., Punkt 3), die zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 97 erarbeitet wurde, der Standort keine städtebaulich integrierte Lage gem. Ziffer 2.3 05 LROP darstellt. Mit der Änderung von 2017 würdigt das LROP, dass auch Standortlagen außerhalb von Zentren eine Nahversorgungsfunktion übernehmen können. Zur Nachweis dieser Raumverträglichkeit für Lebensmittel- und Drogeriewaren ist eine Auseinandersetzung mit der Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot erforderlich. Nach Satz 3 der Ziffer 2.3 05 LROP sind „neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 % periodische Sortimente sind, 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, 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.“ Die besondere Standorteignung wurde bereits über ein beschlossenes Einzelhandelskonzept i.S.v. §1 Abs.6 Nr. 11 BauGB herausgearbeitet. Bei Verträglichkeitsgutachten bzw. Wirkungsanalysen über den Standort ist eine sorgfältig abgewogene Prüfung der Standortalternativen vorzunehmen.

Daher hat die Stadt Wilhelmshaven in Ergänzung zum bereits vorliegenden Standortgutachten eine gutachterliche Stellungnahme zum Integrationsgebot erarbeiten lassen (siehe Kap. 2.4.11., Punkt 4), welche zu folgenden Ergebnissen kommt:

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 20193 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.

---

<sup>3</sup> Beschluss des Rates der Stadt Wilhelmshaven vom 25.09.2019 gem. §1 Abs. 6 Nr.11 BauGB

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.

#### Kongruenzgebot

Einzelhandelsgroßprojekte müssen hinsichtlich des Umfangs ihrer Verkaufsfläche und in ihrem Warensortiment so konzipiert sein, dass sie der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich entsprechen (Kongruenzgebot). Nach dem Kongruenzgebot ist zu prüfen, ob ein geplantes Einzelhandelsgroßprojekt dem zentralörtlichen Auftrag der planenden Gemeinde entspricht. Verkaufsflächengröße, die Differenzierung des Sortiments u.a. nach periodischem und aperiodischem Bedarf sowie zu vermutende vorhabenbedingte Veränderungen der Einzelhandelszentralitäten im Einzugsbereich bzw. des regionalen Verkaufsflächenbesatzes können wesentliche Kenngrößen für die Analyse und Bewertung der Auswirkungen eines geplanten Einzelhandelsgroßprojektes hinsichtlich des Kongruenzgebotes sein. Ein Verstoß gegen das Kongruenzgebot besteht, wenn der Einzugsbereich eines Einzelhandelsgroßprojektes den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Ansiedlungsgemeinde wesentlich überschreitet. Von einer wesentlichen Überschreitung ist in jedem Fall auszugehen, wenn zu erwarten ist, dass mehr als 30 % des Umsatzes von Räumen außerhalb des jeweiligen Verflechtungsbereichs erzielt wird.

Im Rahmen der Wirkungsanalyse wurde eine Berechnung zur Kaufkrafttherkunft für das Planvorhaben erstellt. Zu beachten ist dabei, dass es sich nicht wie in der ökonomischen Wirkungsprognose um die Umsatztherkunft, also den im Einzelhandel gebundenen Umsatz handelt, sondern um die Kaufkrafttherkunft, d.h. den Wohnort der Kunden.

Aus der Berechnung zur Kaufkrafttherkunft geht entsprechend hervor, dass rd. 93 % der vorhabenrelevanten Kaufkraft aus dem grundzentralen Kongruenzraum der Stadt Wilhelmshaven stammen würden. Der Anteil auswärtiger Kaufkraft liegt insgesamt bei 7 %. Die 30 % Schwelle des Kongruenzgebotes wird nicht erreicht.

Das Planvorhaben entspricht somit dem Kongruenzgebot.

#### Konzentrationsgebot

Die standörtliche Konzentration von Einrichtungen der Daseinsvorsorge in den Zentralen Orten sichert die Aufrechterhaltung und Erreichbarkeit einer leistungsfähigen Versorgungsinfrastruktur. Der Einzelhandel trägt als Frequenzbringer ganz wesentlich zu ihrer Stabilisierung bei. Es ist daher raumordnerisches Ziel, Einzelhandelsnutzungen den Zentralen Orten zuzuordnen. Das Konzentrationsgebot ist erfüllt, wenn sich der Standort eines Einzelhandelsgroßprojektes innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes befindet.

Die Stadt Wilhelmshaven ist eine kreisfreie Stadt, für die kein Regionales Raumordnungsprogramm vorliegt. Alternativ kann der Flächennutzungsplan herangezogen werden. Der Planvorhabenstandort liegt demnach eindeutig umgeben von bereits bestehenden Wohngebieten und noch zu entwickelnden Flächen. Es ist daher davon auszugehen, dass der Standort ebenso Teil des zentralen Siedlungsgebietes ist.

Das Konzentrationsgebot kann somit als erfüllt angesehen werden

#### Beeinträchtigungsverbot

Das Vorhaben darf ausgeglichene Versorgungsstrukturen, d. h. die Funktionsfähigkeit integrierter Versorgungsstandorte und die Gewährleistung verbrauchernaher Versorgung nicht beeinträchtigen. Die Wirkungsanalyse hat ergeben, dass durch das Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Das Vorhaben erfüllt die Vorgaben des Beeinträchtigungsverbotes.

Zum Kongruenz-, Konzentrations-, Integrations- und Beeinträchtigungsgebot wird auf das Kapitel 4.3.2 im Gutachten der CIMA, Gutachterliche Stellungnahme zur Einzelhandelsentwicklung im Bereich Flutstraße verwiesen. Zusammenfassend wird folgendes ausgeführt:

*Die Prüfung des Planvorhabens im Hinblick auf die raumordnerischen Vorgaben hat ergeben, dass das Vorhaben die zentralen Anforderungen des LROP Niedersachsen an einen Standort des großflächigen, zentrenrelevanten (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandelsstandort erfüllt ...*

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird auch das Ziel einer bedarfsgerechten Gestaltung und Weiterentwicklung der Siedlungs- und Infrastruktur gem. LROP S. 21, B3 01 verfolgt.

#### Einzelhandelskooperation Ost-Friesland

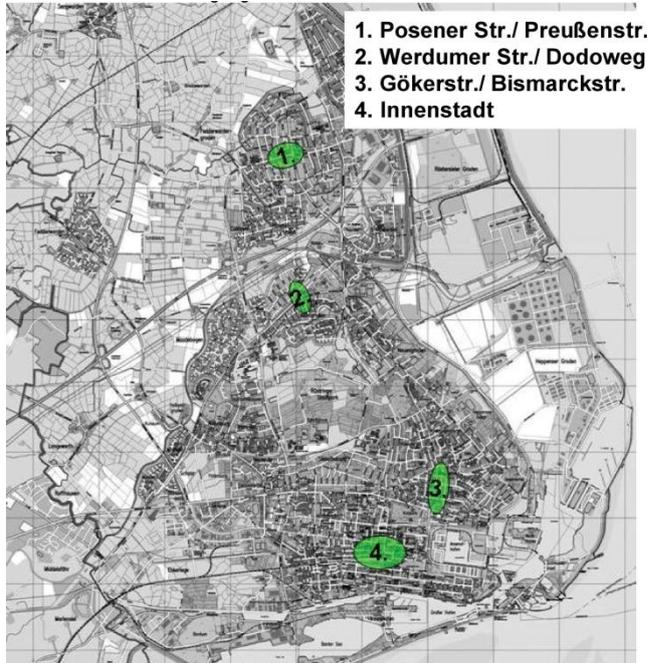
Das Moderationsverfahren gemäß Einzelhandelskooperation Ost-Friesland stellt ein informelles Abstimmungsverfahren dar, zu dem sich die Landkreise Friesland, Aurich und Leer sowie die Städte Emden und Wilhelmshaven zusammengefunden haben. Die Zielsetzung der Einzelhandelskooperation ist eine frühzeitige interkommunale Abstimmung bei neuen Vorhaben bzw. Erweiterungsvorhaben bestehender Einzelhandelsbetriebe. Die Planvorhaben werden eine Gesamtverkaufsflächengröße von 2.800 m<sup>2</sup> erreichen und sind nicht als abstimmungsrelevant einzustufen.

### **2.4.2. EINZELHANDELSKONZEPT 2007**

Die Stadt Wilhelmshaven hat 2007 ein Einzelhandelsentwicklungskonzept für das Oberzentrum Wilhelmshaven erarbeiten lassen, das als zukunftsweisendes Konzept für die weitere Einzelhandelsentwicklung in der Stadt dienen soll. Neben einer Analyse der vorhandenen Einzelhandelsituation erfolgte eine Auflistung von geeigneten Standorten für zukünftige Einzelhandelsansiedlungen.

Im Einzelhandelsentwicklungskonzept wurde zudem ein Branchenkonzept mit einer Auflistung der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente erstellt. Auf Grundlage dieser Sortimentsliste für Wilhelmshaven besteht die planungsrechtliche

Ausschlussmöglichkeit von bestimmten Branchen und Einzelhandelssortimenten im Bebauungsplan, wodurch in erster Linie die Einzelhandelsfunktion der Innenstadt geschützt und gestärkt werden soll.



Aufgrund von konkreten städtebaulichen Planungen zur Realisierung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel hat die Stadt Wilhelmshaven das bestehende Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2007 fortschreiben lassen.

(aus: Einzelhandelsentwicklungskonzept für das Oberzentrum Wilhelmshaven 2007, Seite 68)

### **2.4.3. EINZELHANDESENTWICKLUNGSKONZEPT 2014**

Im Sinne des §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und als Anwendungsvoraussetzung des §9 Abs. 2a BauGB wurde das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Wilhelmshaven entwickelt und am 17.12.2014 in der Ratssitzung beschlossen.<sup>4</sup> Es stellt ein von der Stadt beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept dar, dessen Ziele durch die verbindliche Bauleitplanung bauplanungsrechtlich umgesetzt und gesichert werden müssen.

Wesentliche Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes ist es, die Angebots- und Nachfragestrukturen des Wilhelmshavener Einzelhandels und seine städtebaulichen Rahmenbedingungen zu analysieren und daraus Festsetzungen für die Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet zu entwickeln.

Um das Ziel einer städtebaulich geordneten Weiterentwicklung des Einzelhandels in Wilhelmshaven zu erreichen, d.h. die „Einkaufsinnenstadt“ in ihrer Zentralitätsfunktion zu stärken und ausgewogene Nahversorgungsstrukturen zu gewährleisten und zu optimieren, werden die definierten zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt, Stadtteil- und Nahversorgungszentren) per Beschluss des Rates als städtebaulich schutzwürdig ausgewiesen. Hierin wird auch eine qualitative Entwicklung eines zukunftsfähigen Einzelhandelsbestandes gesehen.

<sup>4</sup> Stadt Wilhelmshaven, Fortschreibung Einzelhandelskonzept für das Oberzentrum Wilhelmshaven, CIMA Beratung und Management GmbH, 28.11.2014 und  
Stadt Wilhelmshaven, Fortschreibung Einzelhandelskonzept für das Oberzentrum Wilhelmshaven – ergänzendes Standortkonzept, CIMA Beratung und Management GmbH, 27.11.2014

#### **2.4.4. EINZELHANDESENTWICKLUNGSKONZEPT 2019**

Die 2. Fortschreibung wurde Mitte 2017 von der Stadt veranlasst. Die Ziele dieser Fortschreibung waren die Aktualisierung der Datengrundlagen, die Überprüfung der Wilhelmshavener Sortimentsliste sowie die Untersuchung von weiteren zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) für neue Einzelhandelsansiedlungen. Gleichzeitig liegen der Stadt auch heute wieder Anfragen für Standortverlagerungen und Modernisierungen und im Einzelfall auch Neuansiedlungen vor.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept 2019 wurde vom Rat der Stadt im September 2019 beschlossen werden. Durch dieses Konzept wird damit den Zielen der Raumordnung nach §1 Abs. 4 BauGB entsprochen.

Für das geplante Vorhaben ist für die Erweiterung bzw. Neubau des Lebensmitteldiscountmarktes und die Aufgabe eines bestehenden Standortes aus dem Bereich Posener Straße ein Standortgutachten erforderlich. Die Planung kann nur durch die o.g. Fortschreibung und mit einem Standortgutachten bzw. einer Wirkungsanalyse realisiert werden.

Um eine nachhaltige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Wilhelmshaven mittel- bis langfristig zu gewährleisten, sollten zukünftige Planvorhaben am Zentrenkonzept bewertet und beurteilt werden. Dabei sollen diese sich an folgende Grundsätze orientieren:

##### Grundsatz 1:

Die Innenstadt genießt Entwicklungspriorität. Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollte ausschließlich innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt (Hauptzentrum) und in den als Nebenzentren ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereichen Gökerstraße / Bismarckstraße und Posener Straße / Preußenstraße etabliert werden. Der Entwicklung nicht integrierter Standortagglomerationen sollte entgegengewirkt werden.

##### Grundsatz 2:

Die Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittelfrischemärkte, Lebensmitteldiscounter, Biomärkte, Drogeriefachmärkte etc.) sollte nach Möglichkeit nur noch in den abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereichen erfolgen. Die Dimensionierung der Betriebe sollte nicht die Versorgungsfunktion des betreffenden oder weiterer Zentraler Versorgungsbereiche gefährden. Den ergänzenden Nahversorgungsbetrieben in integrierten Lagen (siehe Liste in Kap. 6.3) sollten Entwicklungsspielräume zugestanden werden. Weitere Ergänzungsstandorte außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen dürfen nur dann realisiert werden, wenn eine wohnortnahe Versorgung der Bewohner im Nahbereich des Planvorhabenstandortes nicht gewährleistet ist und die Versorgungsfunktion der Zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährdet wird.

Grundsatz 3:

Für die bestehenden Sonderstandorte Ebkeriege und Flutstraße sollten für die vorhandenen Unternehmen mit zentrenrelevantem und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment max. Arrondierungen im Sinne des erweiterten Bestandsschutzes erlaubt sein. Darüber hinaus sollte an den Sonderstandorten grundsätzlich keine Weiterentwicklung von Einzelhandel mit nahversorgungs— und zentrenrelevanten Sortimenten realisiert werden.

Grundsatz 4:

Großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten kann sowohl in der Innenstadt, aber auch an den definierten Sonderstandorten etabliert werden; in den Nebenzentren sollten Neuansiedlungen maßstabsgerecht dimensioniert sein. Zusätzliche Sonderstandorte für großflächigen Einzelhandel sollten im Sinne einer Konzentration der Einzelhandelsansiedlungen auf bestehende Standorte nicht ausgewiesen werden. Die Gestaltungsspielräume für Segmente des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment sind mit Blick auf das vorhandene Angebot grundsätzlich als begrenzt anzusehen.

Grundsatz 5:

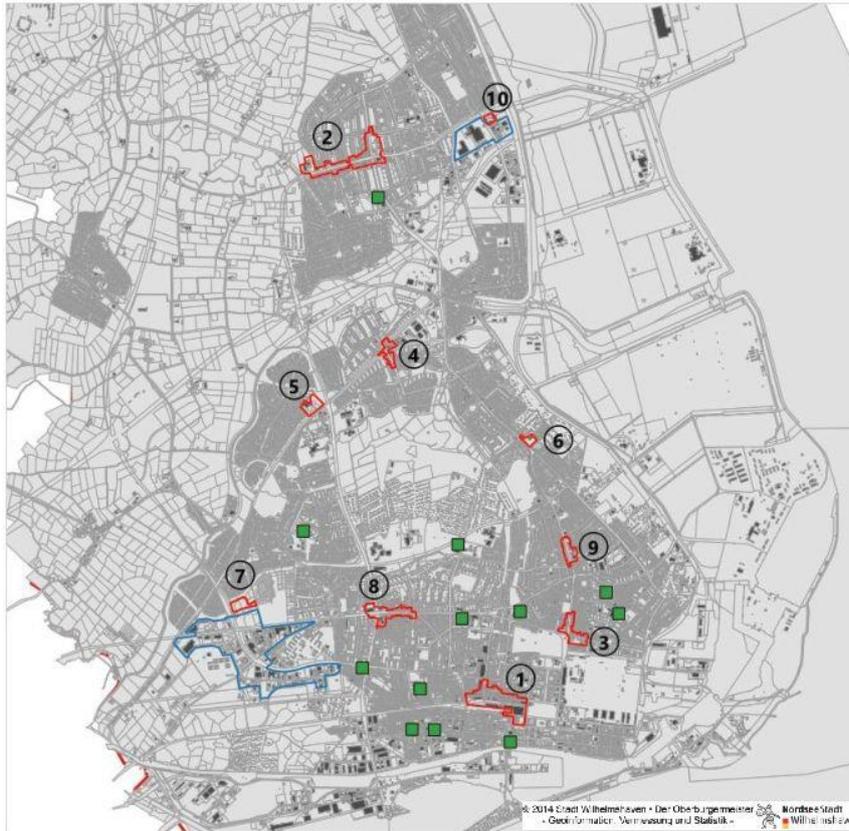
Die Beschränkung zentrenrelevanter Randsortimente bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einem nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment ist strikt einzuhalten. Entsprechend der Vorgaben des LROP Niedersachsen sollte eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche eingehalten werden. Darüber hinaus sollte sich an die Empfehlung des LROP Niedersachsen in Bezug auf die Verkaufsflächenobergrenze von 800 m<sup>2</sup> gehalten werden.

Grundsatz 6:

Grundsätzlich ist bei relevanten Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels abzuklären, dass die Versorgungsfunktion der ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährdet wird. Dieser Grundsatz darf nicht als bloßer Wettbewerbschutz verstanden werden, vielmehr geht es um eine qualitative Absicherung der Versorgungsstrukturen.

## Die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Wilhelmshaven

Abb. 30: Zentrenstruktur Wilhelmshaven im Überblick



Quelle: cima 2019

(aus: 2. Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für das Oberzentrum Wilhelmshaven, Seite 42)

### Zentrenkonzept Stadt Wilhelmshaven

#### Hauptzentrum

1. ZVB Innenstadt

#### Nebenzentren:

2. ZVB Posener Straße/ Preußenstraße
3. ZVB GöBi

#### Nahversorgungszentren:

4. ZVB Werdumer Straße/ Dodoweg
5. ZVB Maadebogen
6. ZVB Freiligrathstraße/ Triftweg
7. ZVB Potenburg\*
8. ZVB Friedrich-Paffrath-Straße/ Bismarckstraße
9. ZVB Göker Straße Nord
10. ZVB Voslapp Süd\*

#### Sonderstandorte

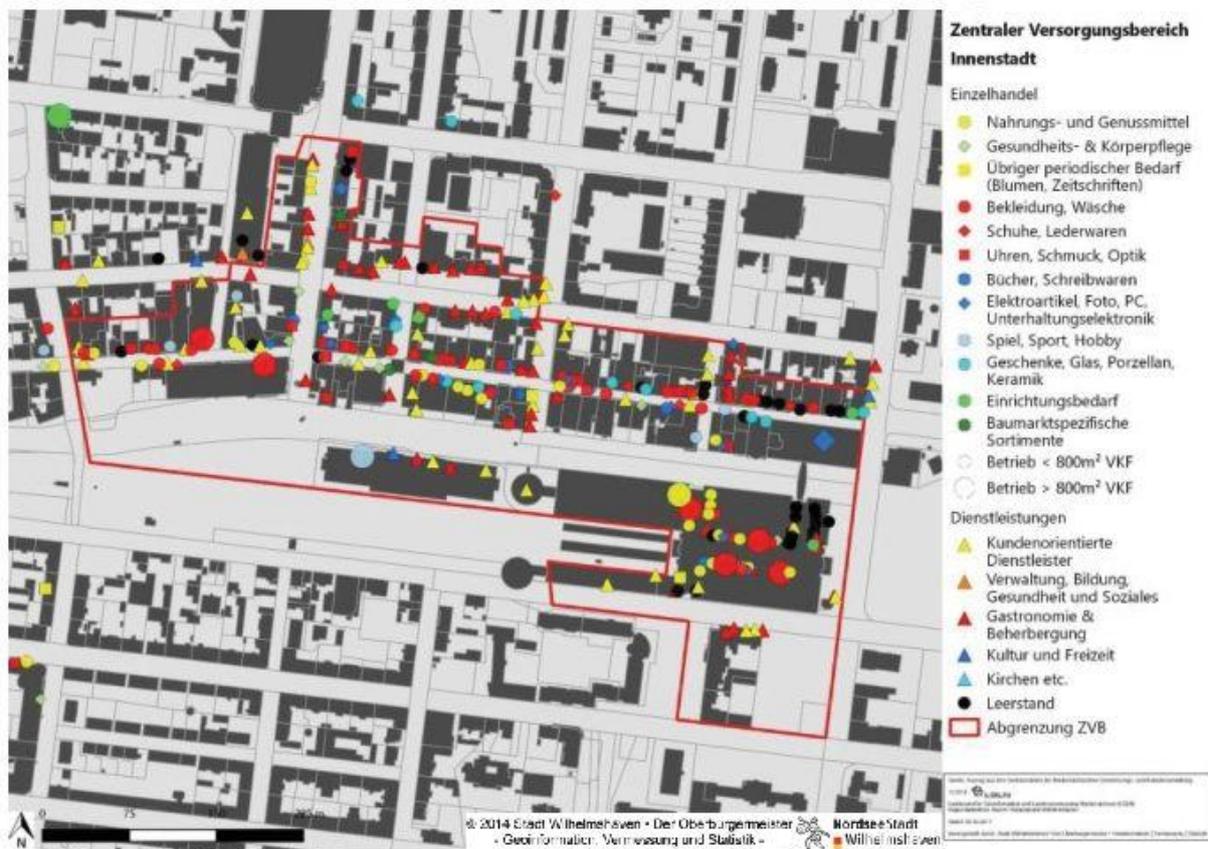
- A. Flutstraße
- B. Ebkeriege

#### Ergänzende integrierte Nahversorgungsstandorte

- Nahversorger in Wohngebietslage

\* Die Abgrenzung dieser perspektivischen zentralen Versorgungsbereiche erfolgte auf Grundlage konkreter städtebaulicher Planungen zur Realisierung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel

Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt“ (Hauptzentrum)



Quelle: cima 2019

(aus: 2. Fortschreibung Einzelhandelskonzept für das Oberzentrum Wilhelmshaven, Seite 43)

Die Innenstadt von Wilhelmshaven ist das Hauptgeschäftszentrum mit erheblicher gesamtstädtischer und regionaler Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur. Sie umfasst hauptsächlich die Marktstraße als Haupteinkaufsstraße. Die Abgrenzung erfolgt den räumlich-funktionalen Nutzungen. Neben der Marktstraße bilden die östliche Bahnhofstraße, Teilabschnitte der Gerichtsstraße, der Grenzstraße, der Kieler Straße, der Mozartstraße und der Parkstraße die Haupteinkaufsbereiche der Innenstadt. Einen weiteren Angebotsschwerpunkt bildet die Nordseepassage. Der Handelsschwerpunkt des innerstädtischen Einzelhandels liegt eindeutig im aperiodischen Bedarfsbereich, insbesondere im persönlichen Bedarf sowie Betriebe im niedrig-preisigem Segment.

Sortimentsliste für den Wilhelmshavener Einzelhandel

Aufgabe einer Sortimentsliste ist es, diejenigen Einzelhandelsbranchen festzulegen, welche wesentlich für die Nutzungsvielfalt und Attraktivität zentraler Versorgungsbereiche verantwortlich sind. Bei der individuellen Definition nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente bzw. nicht-nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevanter Sortimente sind neben dem aktuellen Branchenbesatz des Einzelhandels auch die Möglichkeiten zur qualitätsvollen Ergänzung der Angebotsmischung im Wilhelmshaven zu berücksichtigen.

Nachfolgend sind diejenigen Sortimente, welche in Wilhelmshaven maßgeblich zu einem aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Einkaufserlebnis beitragen oder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereich unterschiedlicher Hierarchiestufe wesentlich bestimmt, in Form der „Wilhelmshavener Sortimentsliste“ dargestellt.

„Wilhelmshavener Sortimentsliste“:

#### Nahversorgungsrelevante Sortimente

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

#### Zentrenrelevante Sortimente

- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Bekleidung und Wäsche
- Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
- Sportbekleidung und -schuhe
- Sport- und Freizeitgroßgeräte
- Schuhe
- Sanitätswesen, Medizinisch-orthopädischer Bedarf
- Bücher
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Spielwaren
- Antiquitäten und Kunstgegenstände, Bilder und Bilderrahmen
- Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat, Geschenkartikel
- Elektrogeräte (Elektroklein- und Elektrogroßgeräte, sog. „Weiße Ware“)
- Lampen, Leuchten und Leuchtmittel
- Unterhaltungselektronik
- Foto und Zubehör
- Augenoptik und Hörgerätekustik
- Uhren und Schmuck
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Computer und Kommunikationselektronik, einschl. Zubehör
- Baby- und Kleinkinderartikel (inkl. Kinderwagen, Kindersitze)

#### Nicht-nahversorgungsrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente

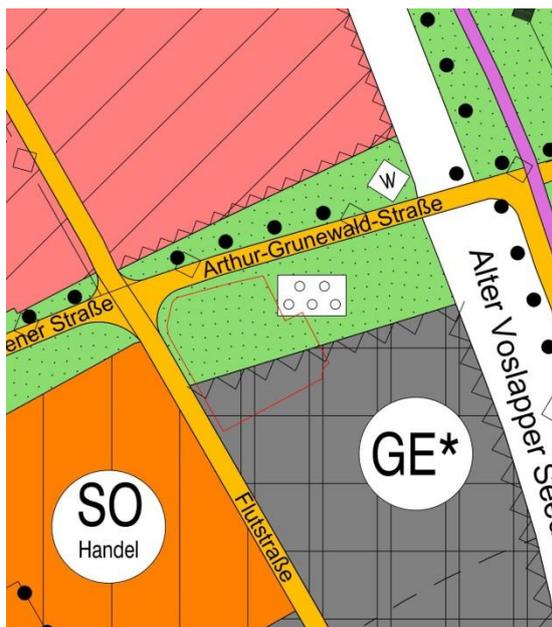
- Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel
- Möbel (inkl. Büromöbel, Küchen, Matratzen, usw.)
- Baumarktspezifisches Kernsortiment (u.a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge, Metall- und Kunststoffwaren)
- Farbe und Lacke, Tapeten

- Teppiche und Bodenbeläge
- Musikalien und Musikinstrumente
- Fahrräder und Fahrradzubehör
- Kfz-Zubehör
- Pflanzen, Pflanzgefäße und Gartenbedarf
- Erotikartikel, Waffen etc.

In Zusammenhang mit dem Wilhelmshavener Sortimentskonzept ist die Problematik von Randsortimenten in „Mehrbranchenunternehmen“ anzusprechen. Um einen geordneten Umgang mit zentrenrelevanten Randsortimenten in solchen Betrieben zu gewährleisten, sollte diese so begrenzt werden, dass sie einen Verkaufsflächenanteil von max. 10% der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Gleichzeitig sollte die Verkaufsfläche einzelner zentrenrelevanter Randsortimente nicht mehr als 300 m<sup>2</sup> beitragen, um zu vermeiden, dass die nach der 10%-Regelung genehmigungsfähige Verkaufsfläche für Randsortimente durch eine einzelne Warengruppe belegt wird und dadurch eine solche Abteilung den Charakter eines Fachmarktes erhält.

#### **2.4.5. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Der wirksame Flächennutzungsplan 1973 der Stadt Wilhelmshaven stellt für den Bereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans neben einer gewerblichen Baufläche (Gewerbegebiet) eine Grünfläche als bepflanzte Schutzzone dar.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1973

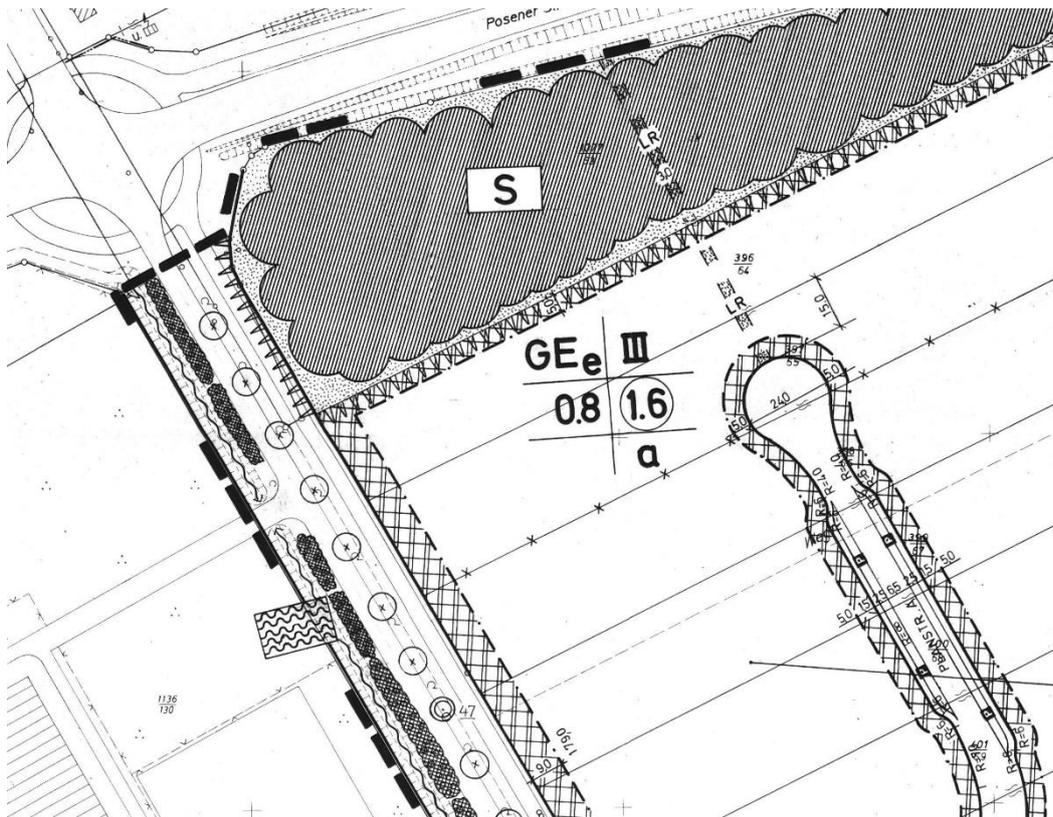
#### **2.4.6. VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG (BEBAUUNGSPLÄNE)**

Bisherige Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 94C – Gewerbegebiet Niedersachsendamm/Friesendamm/Flutstraße –

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des am 08.08.1980 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. 94C, der ein eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO 1977 festsetzt.

Das Gewerbegebiet ist dahingehend eingeschränkt, dass nur „nicht wesentlich störende“ Betriebe und Betriebsteile zulässig sind. Auf der Grundlage der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 94C ist die geplante Verkaufsflächenerweite-

rung nicht zulässig, da der bestehende Aldi-Markt zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb anwachsen würde, der nur in einem Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO zulässig wäre. Für die zum Neubau des Lebensmitteldiscountmarktes benötigte städtische Teilfläche setzt der o.g. Bebauungsplan Nr. 94C eine Schutzgrünfläche mit Pflanzgebot fest. Diese Festsetzung entspricht den Anforderungen aus dem Landschaftsrahmenplan/ Landschaftsplan für ein Sicherung und Entwicklung einer landschaftsgerechten Eingrünung von Industrie- und Gewerbegebieten, der Auf- und Ausbau von Grünflächen sowie die Sicherung eines Biotopverbundsystems im Siedlungsbereich.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 94C

### **2.4.7. DENKMALSCHUTZ**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind in der Bauleitplanung die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu prüfen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 61B befinden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmale.

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen, um Vorsorge bei wertvollen Bodenfunden zu tragen:

*„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Nie-*

*dersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“*

#### **2.4.8. NATUR-, ARTEN- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ (LANDSCHAFTSRAHMENPLAN / LANDSCHAFTSPLAN)**

Neben den Vorgaben aus der Anlage 1 zum Baugesetzbuch werden zusätzlich die Belange des Artenschutzes im Umweltbericht abgehandelt. Zur Erfassung des Ist-Zustandes im Plangebiet waren weitere Bestandserhebungen erforderlich.

Für die vom Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans betroffene Fläche liegen folgende naturschutzfachlichen Bestandserhebungen und -bewertungen vor (siehe Tabelle 1):

Tabelle 1: Zusammenstellung vorhandener Unterlagen für den Planbereich

<b>Titel</b>	<b>Jahr</b>	<b>Gebiet</b>
Büro für Landschaftsplanung v.d. Mühlen: Landschaftsrahmenplan/Landschaftsplan Stadt WHV	2018	gesamtes Stadtgebiet
Büro für biologische Gutachten- Troschke, Torsten (2019): Brutvogel-, Fledermaus- und Biotopkartierung im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 97 „Östliche Flutstraße / Arthur-Grunewald-Straße“ in Wilhelmshaven. Stand: Januar 2019.	2010/ 2011	gesamtes Stadtgebiet

Der Landschaftsrahmenplan der Stadt Wilhelmshaven wurde in seiner Sitzung am 18.04.2018 vom Rat der Stadt zustimmend zur Kenntnis genommen und stellt die aktuelle Sachlage der örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie andere Fachplanungen wie Boden, Wasser und Klima / Luft dar.

Bei der Grünfläche auf dem Flurstück 63/4 handelt es sich um einen Bereich eines Freiflächenverbunds im Siedlungsbereich, die laut Zielsetzung naturnah erhalten, gepflegt und entwickelt werden soll. Dies ist u.a. für besonders geschützte Arten wie z.B. Vögel und Fledermäuse von Bedeutung. Eine bauliche Entwicklung steht somit grundsätzlich im Widerspruch zu den Zielsetzungen des Landschaftsrahmenplans.

Jedoch ist der Landschaftsrahmenplan „nur“ ein Fachplan der Unteren Naturschutzbehörde und hat nicht die Aufgabe, die fachlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit anderen Fachbereichen abzustimmen. Dies ist dem jeweiligen Verfahren vorbehalten, das die Verbindlichkeit eines Vorhabens begründet, insbesondere der Aufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms und der Bauleitpläne, den Planfeststellungs- und Genehmigungsverfahren nach den Fachgesetzen und den förmlichen Verfahren nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz.

### Landschaftsschutz

Das Vorhaben führt zu einer Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen mit Wirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes, so dass die Eingriffsregelung gem. § 14ff. BNatSchG i.V.m. §1a BauGB anzuwenden ist. Diese wird im Rahmen der Aufstellung zur o.g. Bauleitplanung im Umweltbericht integriert, der im Sinne des § 2a BauGB in die Begründung aufgenommen wird.

Für die vorgenannten Umweltfolgeabschätzungen sind die Auswirkungen des Vorhabens auf unterschiedliche Schutzgüter zu beschreiben und hinsichtlich ihrer Auswirkungen zu bewerten. Die Umweltprüfung beschäftigt sich mit den Schutzgütern: Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen sowie Kultur- und sonstiger Sachgüter auf.

Des Weiteren sind die Kartierungen über die Biotoptypen, der Brutvögel und der Fledermäuse erforderlich.

### **2.4.9. GUTACHTEN**

Für die vorliegende Bebauungsplanung liegen folgende Gutachten zugrunde:

1. Stadt Wilhelmshaven, Fortschreibung Einzelhandelskonzept für das Oberzentrum Wilhelmshaven, CIMA Beratung und Management GmbH, 28.11.2014
2. Stadt Wilhelmshaven, Fortschreibung Einzelhandelskonzept für das Oberzentrum Wilhelmshaven – ergänzendes Standortkonzept, CIMA Beratung und Management GmbH, 27.11.2014
3. Stadt Wilhelmshaven, Wirkungsanalyse zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des ALDI-Marktes, sowie der Neuansiedlung eines Drogeriemarktes im Bereich der Flutstraße der Stadt Wilhelmshaven, CIMA Beratung und Management GmbH, 29.06.2019
4. Stadt Wilhelmshaven, Ergänzende Stellungnahme zum Integrationsgebot gemäß Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen zum Bebauungsplan Nr. 97 (vorhabenbezogen) / Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 23 (VEP 023) –Östlich Flutstraße / Arthur-Grunewald-Straße-, Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Hamburg, 18.06.2020
5. Stadt Wilhelmshaven, Schalltechnische Untersuchung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 97 und die 79. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wilhelmshaven, T&H Ingenieure GmbH Bremen, Dokumenten-Nr. 17-237-GBK-01 vom 30.01.2019
6. Stadt Wilhelmshaven, Verkehrsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 97 (vB-Plan Nr. 97) / Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 23 (VEP 023) – Östlich Flutstraße / Arthur-Grunewald-Straße, IST -Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau, Projektnummer 2107 vom November 2018

### **2.5. ENTWÄSSERUNG**

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über einen Graben westlich der Flutstraße.

Durch die zusätzlich bebauten Flächen wird unter Umständen eine private Regenwasserrückhaltung auf dem beplanten Grundstück erforderlich. Diese ist dann vom Grundstückseigentümer zu errichten und zu betreiben.

Die Schmutzwasserentsorgung geschieht über einen auf dem Grundstück Flutstr. 97 vorhandenen Kanal. Der Schmutzwasserkanal ist durch Leitungsrecht abzusichern.

## **2.6. ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES / VERKEHR**

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch über die Flutstraße (K291) erschlossen, die im südlichen Verlauf zur Autobahn (BAB 29) und in das Wilhelmshavener Stadtgebiet sowie in nördlicher Richtung in das Wohngebiet Voslapp führt. Mit dem Planvorhaben sind keine erschließungstechnischen Änderungen verbunden. Die Flutstraße und die Tiedestraße sind fertige und damit beitragsfreie Erschließungsanlagen.

Die Stadtwerke-Verkehrsgesellschaft Wilhelmshaven GmbH betreibt die Buslinie 6 (Kaiser-Wilhelm-Brücke / Südstrand – Voslapp Süd / JadeweserPort), die die Arthur-Grunewald-Straße entlang verläuft sowie die Buslinie 1 (Hauptbahnhof (ZOB) – Voslapp-Süd / Alt-Voslapp) mit der Endhaltestelle Voslapp-Süd bei Marktkauf.

## **2.7. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

Im Bereich der Flutstraße befindet sich ein Mischkanal. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet weitere Infrastruktureinrichtungen wie Frischwasserleitungen, Stromleitungen sowie Telekommunikationsleitungen.

## **2.8. ALTLASTEN / KAMPFMITTEL / BODENSCHUTZ**

### Kampfmittel:

Nach Auswertung der vorhandenen Luftbilder wurde festgestellt, dass die Aufnahmen keine Bombardierung innerhalb des Planungsbereiches zeigen. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass beim Auffinden anderer Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst (Tel. 0511/30245-500) zu benachrichtigen ist.

### Altlasten:

Der Planungsbereich wird im Altlastenkataster der Stadt Wilhelmshaven nicht geführt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf umweltgefährdende Stoffe oder sonstige Bodenkontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich die Bodenschutzbehörde (Stadt Wilhelmshaven, Fachbereich Umwelt- und Klimaschutz) zu benachrichtigen.<sup>5</sup>

## **2.9. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN / ALTERNATIVEN**

### Zum Sondergebiet:

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

---

<sup>5</sup> Eingefügt nach §4 Abs.2 BauGB mit Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) vom 08.11.2019

zukünftigen Sichtbehinderungen zum Bestandsgebäude Tidestr. 10 (Gebäude in zweiter Reihe) und somit aufgrund der Aufgabe des bestehenden einheitlichen Gebäudeensembles, 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 Grünfläche:

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 Lebensmittel-discountmarktes gewählt. Das jetzige Ausmaß der Grünfläche erlaubt weiterhin die o.g. Zielsetzung und erfüllt weiterhin den Inhalten des Landschaftsrahmenplans.

### **3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des §1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 97 / Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 23 (VEP 023) aufgenommen worden.

#### **3.1. BAUGEBIETE**

##### **3.1.1. VORHABEN**

Mit der geplanten Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes an der Flutstraße soll insbesondere für die Bewohner der umliegenden Wohngebiete Voslapp und Teilen von Fedderwardergroden eine Verbesserung der Nahversorgungssituation durch Abrundung und Ergänzung des bestehenden Angebotes erreicht werden. Geplant ist für den Neubau eine Verkaufsfläche von max. 1.350 m<sup>2</sup> und für die Bestandsnutzung für den Drogeriemarkt von 730 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die Gebäude weisen neben den eigentlichen Verkaufsflächen zudem weitere Nebenflächen sowie Lager- und Kühlräume auf.

Die Anlieferungszone für den Lebensmitteldiscountmarkt ist im hinteren Grundstücksbereich vorgesehen und von der Flutstraße aus nicht einsehbar.

Einzelheiten bezüglich der Gestaltung des Gebäudes, der Freiflächenplanung, den Betriebszeiten sowie der Ein- und Durchgrünung werden in dem zwischen der Stadt Wilhelmshaven und dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag geregelt.

##### **3.1.2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG / EINZELHANDEL**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus zwei Elementen. Dem Teil A – Vorhaben und Erschließungsplan, in dem durch Text und Zeichnung das Vorhaben beschrieben wird, zu dessen Umsetzung sich der Vorhabenträger innerhalb einer bestimmten Pflicht verpflichtet hat und dem Teil B – Bebauungsplan einschl. der textli-

chen Festsetzungen, der einen Rahmen setzt, in den sich das geplante Vorhaben einfügen muss. Da ein Baugebiet nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt wird, sind Änderungen des Vorhabens möglich, wenn der Durchführungsvertrag geändert wird und sich auch das geänderte Vorhaben nach der textlichen Festsetzung §2 Abs. 2 einfügt.

#### Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil A)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus der Vorhabenbeschreibung (A2) und dem Vorhabenplan (A1). Mit diesen beiden Elementen wird das geplante Vorhaben beschrieben (siehe Ausführungen in Kap. 3.1.1. Vorhaben). Auf eine differenzierte Erschließungsplanung kann im vorliegenden Fall verzichtet werden, da es sich um ein bereits vollständig erschlossenes Grundstück handelt.

Die geplanten Nutzungen entsprechen der Zielsetzung für den Stadtteil Voslapp als ein zentraler Versorgungsbereich bzw. Nahversorgungszentrum.

#### Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ mit den Teilgebieten SO<sub>1</sub>, SO<sub>2</sub> und SO<sub>3</sub>(Teil B)

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist der Neubau eines Lebensmitteldiscountmarktes mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment mit einer Verkaufsfläche von 1.350 m<sup>2</sup> geplant. Mit der bestehenden Verkaufsfläche von 750 m<sup>2</sup> (Drogeriemarkt) und der Verkaufsfläche des zurzeit leerstehenden Gebäudes Tidestr. 10 wird eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 2.800 m<sup>2</sup> realisiert.

Nach §11 Abs. 3 BauNVO sind Einzelhandelsvorhaben, die sich nach Art. Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Die Regelvermutungsgrenze, ab der solche Auswirkungen zu erwarten sind, liegt gem. §11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bei 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Neben der Geschossfläche bildet vor allem jedoch die Verkaufsfläche eine Orientierungshilfe zur Beurteilung, ob von einem Vorhaben Auswirkungen i.S.d. §11 Abs. 3 BauNVO ausgehen. Das geplante Vorhaben ist mit dem o.g. Verkaufsflächenumfang als ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des §11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten. Zugleich überschreitet das Vorhaben die ebenfalls im §11 Abs.3 BauNVO enthaltene Regelvermutungsgrenze von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche pro Gebäude bzw. in der kumulativen Betrachtung.

Auswirkungen im Sinne des §11 Abs. 3 BauNVO sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des §3 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zu dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde daher eine entsprechende Wirkungsanalyse zum geplanten Vorhaben eingeholt.<sup>6</sup> Im Rahmen dieser Auswirkungsanalyse wurden dabei die möglichen städtebaulichen, versorgungsstrukturellen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens geprüft und die Vorgaben von Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung sowie die landes- und regionalplanerische Regelungen berücksichtigt.<sup>7</sup>

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 jetzt als verträglich bewertet. Somit eignet sich der Standort sowohl für den großflächigen nahversorgungsrelevanten als auch für den großflächigen zentren- und nicht zentrenrelevanten Einzelhandel. ...*

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Industrie- und Handelskammer Oldenburg<sup>8</sup> Bedenken zu den Verträglichkeitsgutachten im Hinblick auf die Umsatzzahlen vorgebracht. Für die IHK war es nicht nachvollziehbar, „wie der Gutachter die in *Abb. 23 Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Planvorhabens*<sup>9</sup> genannten Leistungskennzahlen herleitet - insbesondere welche Flächenproduktivitäten er für die beiden einzelnen Anbieter jeweils annimmt.“

Die Stadt Wilhelmshaven hat daraufhin die Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Dr. Lademann & Partner beauftragt, diesen Sachverhalt zu überprüfen und eine Plausibilisierung der Umsatzzahlen vorzunehmen.<sup>10</sup>

Die Vorgehensweise wird wie folgt dargestellt:

*Nachdem die tabellarische Darstellung der CIMA zur Umsatzprognose für das Vorhaben tatsächlich nicht sehr verständlich aufgebaut ist und auch die Bestandumsätze für Aldi sowie die Flächenproduktivitäten für die einzelnen Sortimente erst „herausgerechnet“ werden müssen, haben wir zunächst die Umsatzwerte nach CIMA in einer Tabelle aufbereitet.*

---

<sup>6</sup> Siehe Kap. 2.4.9., Nr. 3

<sup>7</sup> In Abstimmung mit dem Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems als obere Landesplanungsbehörde wurde festgestellt, dass, entgegen der Wirkungsanalyse (siehe Kap. 2.4.11., Punkt 3), die zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 97 erarbeitet wurde, der Standort keine städtebaulich integrierte Lage gem. Ziffer 2.3 05 LROP darstellt. Daher hat die Stadt Wilhelmshaven in Ergänzung zum bereits vorliegenden Standortgutachten eine gutachterliche Stellungnahme zum Integrationsgebot erarbeiten lassen (siehe Kap. 2.4.11., Punkt 4),

<sup>8</sup> Eingefügt nach §4 Abs. 2 BauGB mit Stellungnahme der IHK vom 12.12.2019

<sup>9</sup> In: Wirkungsanalyse zur geplanten Verkaufsflächenerweiterung des ALDI-Marktes, sowie der Neuansiedlung eines Drogeriemarktes im Bereich der Flutstraße der Stadt Wilhelmshaven, CIMA Beratung und Management GmbH, 29.06.2019, Seite 30f.

<sup>10</sup> Schreiben der Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Dr. Lademann & Partner, vom 18.06.2020

Umsatzprognose für das Planvorhaben nach CIMA

	VkF Bestand in qm	Umsatz Bestand in Mio. €	Flächenprod. Bestand in €/qm	VkF-Zuwachs in qm	Umsatz-Zuwachs in Mio. €	VkF später in qm	Umsatz später in Mio. €	Flächenprod. später in €/qm
Nahrungs- und Genussmittel	595	3,5	5.900	615	2,9	1.210	6,4	5.300
davon Aldi	595	3,5	5.900	520	2,6	1.115	6,1	5.500
davon Drogeriemarkt	-	-	-	95	0,3	95	0,3	3.200
Drogerieartikel	50	0,2	4.000	455	2,0	505	2,2	4.400
davon Aldi	50	0,2	4.000	25	0,1	75	0,3	4.000
davon Drogeriemarkt	-	-	-	430	1,9	430	1,9	4.400
Sonstige Randsortimente	90	0,3	3.300	245	0,5	335	0,8	2.400
davon Aldi	90	0,3	3.300	70	0,2	160	0,5	3.125
davon Drogeriemarkt	-	-	-	175	0,3	175	0,3	1.700
gesamt	735	4,0	5.400	1.315	5,4	2.050	9,4	4.600
davon Aldi	735	4,0	5.400	615	2,9	1.350	6,9	5.100
davon Drogeriemarkt	-	-	-	700	2,5	700	2,5	3.600

Quelle: Eigene Darstellung nach CIMA 2019, Werte gerundet.

Hier zeigt sich nach einer ersten Prüfung, dass die CIMA gerade in den nicht weiter in der Wirkungsanalyse berücksichtigten „sonstigen Randsortimenten“ zu niedrige Werte angenommen hat, was sich dann tendenziell zu niedrigen Gesamtflächenproduktivitäten für die beiden Betriebe niederschlägt. Nimmt man allein für die sonstigen Randsortimente realistische Werte an (Aldi: rd. 4.400 € je qm Verkaufsfläche und Drogeriemarkt: 3.800 € je qm Verkaufsfläche), steigen rein rechnerisch die Gesamtflächenproduktivitäten der beiden Betriebe auf 5.300 bzw. 4.100 € je qm Verkaufsfläche, ohne die Wirkungsanalyse für die beiden Hauptsortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren zu berühren.

In der Einordnung der Umsatzleistungen für die beiden Betriebe ist zudem festzuhalten, dass das deutsche Baurecht nicht die Betrachtung eines überzogenen worst-Case-Ansatzes fordert, sondern die eines realitätsnahen worst-Case. Das heißt, es ist zu prognostizieren, welchen Umsatz die konkret geplanten Betriebe am konkreten Standort unter den spezifischen Rahmenbedingungen erzielen werden. Dabei sind sowohl die wettbewerbsseitigen als auch die mikrostandörtlichen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Für den Aldi-Markt ist zudem zu berücksichtigen, dass er mit einer geplanten Verkaufsfläche von rd. 1.350 qm schon deutlich über der durchschnittlichen Filialgröße von Aldi Nord (884 qm) liegen wird. Da die Umsätze nicht linear mit der Vergrößerung der Verkaufsfläche anwachsen (Vielmehr dient eine Verkaufsflächenerweiterung auch dazu, den gestiegenen Anforderungen an eine bessere Warenpräsentation und Convenience, z.B. breitere Gänge, niedrigere Regale etc., Rechnung zu tragen), ist mit steigender Verkaufsfläche in der Regel ein Absinken der Flächenleistungen verbunden.

Die Angaben von Handelsdaten.de und des Retail Real Estate Reports der Hahn-Gruppe basieren auf Daten von Trade Dimensions. Im aktuellen Retail Real Estate Report 2019/2020 wird für Aldi Nord eine durchschnittliche Flächenleistung von rd. 6.650 € je qm Verkaufsfläche und für dm von rd. 6.750 € je qm genannt. Darüber hinaus liegen uns von Trade Dimensions auch einzelbetriebliche Daten der Aldi-Standorte in Wilhelmshaven vor (dm ist derzeit noch nicht in Wilhelmshaven vertreten). Eine Auswertung dieser Umsatzzahlen ergibt eine durchschnittliche Flächenleistung von Aldi in Wilhelmshaven von rd. 4.970 €. Damit liegen die Annahmen der CIMA für den Aldi sowohl vor als auch nach der Erweiterung über dem Durchschnittswert der Aldi-Märkte in Wilhelmshaven. Gleichzeitig zeigt sich aber auch, dass die Betriebe in Wilhelmshaven in der Regel nicht die bundesdeutschen Durchschnittswerte erreichen. Gerade dm hat seine Dominanz und Stärke in Regionen mit hoher Kaufkraft. Damit ist auch für dm davon auszugehen, dass der künftige Standort (der damit einer der ersten in Wilhelmshaven wäre) deutlich unterdurchschnittliche Werte erreichen wird, so dass

die Werte der CIMA mit Ausnahme der Annahmen bei den sonstigen Randsortimenten (noch) plausibel erscheinen.

Auch ist darauf zu verweisen, dass die Umsatzprognose für ein Vorhaben in das lokale Einzelhandelsgefüge einzuordnen ist. Da in der Wirkungsanalyse der CIMA nicht für alle untersuchten Standorte in Wilhelmshaven sowohl die Verkaufsflächen- als auch die Umsatzzahlen genannt wurden, haben wir die Daten aus dem parallel erstellten Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Wilhelmshaven (ohne Streulagen) ausgewertet. Diese zeigen folgendes Bild:

Auswertung der Zahlen aus dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Wilhelmshaven

	Periodischer Bedarf gesamt*			Lebensmittel		
	VKF in qm	Umsatz in Mio. €	Flächenprod. in €/qm	VKF in qm	Umsatz in Mio. €	Flächenprod. in €/qm
Innenstadt	3.990	22,2	5.600	2.380	10,6	4.500
Nebenzentrum Posener Straße/Preußenstraße	4.480	24,8	5.500	3.560	17,4	4.900
Nebenzentrum GöBi	730	7,0	9.600	205	1,1	5.400
NVZ Werdumer Straße	860	5,7	6.600	710	3,4	4.800
NVZ Maadebogen	1.715	8,5	5.000	1.580	7,9	5.000
NVZ Freilgrathstraße/Triftstraße	1.720	9,1	5.300	1.000	k.A.*	
NVZ Friedrich-Paffrath-Straße/Bismarckstraße	3.430	17,0	5.000	2.965	13,2	4.500
NVZ Gökerstraße Nord	1.630	8,5	5.200	1.400	7,5	5.400
Sonderstandort Flutstraße	5.480	22,2	4.100	4.985	18,4	3.700
Sonderstandort Ebkeriege	2.965	13,7	4.600	2.680	12,9	4.800

Quelle: Eigene Darstellung nach Einzelhandelskonzept CIMA 2019. Werte gerundet. \*enthält gleichwohl die sehr umsatzstarken Apotheken. \*\*Anmerkung: aus datenschutzrechtlichen Gründen dürfen Einzelhandelsumsätze erst ab mindestens drei Betrieben je Warengruppe ausgewiesen werden.

Dabei zeigt sich, dass insbesondere im direkt vergleichbaren Segment Lebensmittel (Nahrungs- und Genussmittel), die Annahme für das Gesamtvorhaben überwiegend über bzw. in etwa auf dem Niveau der Vergleichswerte liegt. Für den periodischen Bedarf insgesamt ist keine vollständige Vergleichbarkeit herstellbar, da die Werte auch die sehr hohen Umsätze/Flächenleistungen der Apotheken beinhalten, die gleichwohl nicht vorhabenrelevant sind. Werte für das Segment Drogeriewaren werden von der CIMA nicht ausgewiesen.

Aus den Umsätzen und Verkaufsflächen der dargestellten Standortlagen errechnet sich für Wilhelmshaven (ohne Streulagen) eine Flächenproduktivität im periodischen Bedarf (inkl. Apotheken!) von rd. 5.100 je qm VKF. Wendet man diesen Wert (tendenziell zu hoch, da inkl. Apotheken) auch für das Vorhaben an und lässt die Flächenleistung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel gleich (da schon hoch im Durchschnitt von Wilhelmshaven), müsste die durchschnittliche Flächenproduktivität im Segment Drogeriewaren auf rd. 4.700 € „hochgezogen“ werden. Dann steigen die Umverteilungsquoten für das nächst gelegene Nebenzentrum Posener Straße/Preußenstraße von rd. 8,8 auf rd. 9,3 % und für den Sonderstandort Flutstraße von rd. 25,1 auf rd. 26,8 %. Bei letzterem handelt es sich jedoch um keinen schützenswerten Standort im Sinne des Baurechts. Zudem ist an dem Standort kein Drogeriemarkt vorhanden, das Angebot wird als Randsortiment von Marktkauf vorgehalten. Ein „Kippen“ der Auswirkungen wäre bei dieser gleichwohl überzogenen überschlägigen Beispielsrechnung nicht zu erwarten.

Insgesamt zeigt sich, 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.

## Zentraler Versorgungsbereich Voslapp Süd (Nahversorgungszentrum)



(aus: 2. Fortschreibung Einzelhandelskonzept für das Oberzentrum Wilhelmshaven, Seite 54)

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Sondergebiet gem. §11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Mit den Teilgebieten SO<sub>1</sub>, SO<sub>2</sub> und SO<sub>3</sub> ermöglichen diese Festsetzungen die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteldiscountmarktes und eines Drogeriemarktes.

Entsprechend der gutachterlichen Stellungnahme zum Planvorhaben wird für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zudem bestimmt, dass für die Nahversorgung noch folgende Sortimente zulässig sind:

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

Zentrenrelevante Randsortimente dürfen einen Verkaufsflächenanteil von max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Folgende Sortimente sind zulässig: Parfümerie und Kosmetikartikel, Bekleidung, Wäsche, Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör), Sportbekleidung und -schuhe, Sport- und Freizeitgroßgeräte, Schuhe, medizinisch-orthopädischer Bedarf, Bücher, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf, Spielwaren, Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder und Bilderrahmen, Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat, Elektrogeräte, Lampen und Leuchten, Unterhaltungselektronik, Tonträger, Foto und Zubehör, optische und akustische Artikel, Uhren, Schmuck, Lederwaren, Koffer und Taschen, Computer und Kommunikationselektronik (einschließlich Zubehör), Baby- und Kleinkinderbedarf (Kinderwagen, Kindersitze etc.).

Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere des Stadtzentrums von Wilhelmshaven, werden größere Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht zugelassen. Die Definition der entsprechenden Sortimente wurde der Fortschreibung Einzelhandelskonzept für das Oberzentrum Wilhelmshaven (Seite 92ff.) entnommen.

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. In diesem Vertrag werden weitergehende Vereinbarungen getroffen.

### **3.1.3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, GRUNDFLÄCHE**

Für die Vorhaben wird eine maximal zulässige Grundfläche (GR) festgesetzt, die von den Gebäuden überbaut werden darf. Die aus dem Bebauungsplan Nr. 94C festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird durch die Festsetzung der Grundfläche aufgehoben, damit die geplante Bebauung einheitlich gestaltet werden kann.

Vorliegend kann davon ausgegangen werden, dass Überschreitungen, die sich bei dem Vorhaben in erster Linie auf Zuwegungen, Nebenanlagen und Stellplätze beziehen, nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens haben werden. Mit der Grundfläche und den weiteren Festsetzungen soll für die Bauvorhaben eine mögliche Erschwerung in einer zweckentsprechenden Grundstücksnutzung entgegengesteuert werden. Somit kann insbesondere auch in den Hauptgeschäftszeiten eine ausreichende Bereitstellung von Stellplätzen gewährleistet werden.

Andererseits soll durch die Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz mit deren funktionale Ergänzung bzw. Erweiterung eine an diesem herausragenden Standort zur Funktionsstärkung des Stadtteils Voslapp eine intensivere Nutzung dieses Grundstücks durch die vorgesehene Grundfläche und den weiteren Festsetzungen zulässig sein.

Mit diesen Festsetzungen ist sowohl den geplanten Vorhaben ein ausreichender Rahmen gesetzt als auch sichergestellt, dass sich kein Betrieb im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit möglicherweise negativen städtebaulichen und infrastrukturellen Auswirkungen entwickelt.

### **3.1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen mit einer entsprechenden Bemaßung zur Zulässigkeit von den Vorhaben im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren.<sup>11</sup> Sie sichern erstens die Möglichkeit zur Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz für die geplante Nutzungsänderung und zweitens um auch für die Neubebauung einen ausreichenden Rahmen zu schaffen.

### **3.1.5. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN**

Da die Niedersächsische Bauordnung nur eine Mindesthöhe für ein Vollgeschoss vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt. Insbesondere im Hinblick auf die angrenzende Wohnnachbarschaft

---

<sup>11</sup> Eingefügt nach §4 Abs. 2 BauGB mit Stellungnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde vom 07.11.2019

wird daher ergänzend die maximal zulässige Gebäudehöhe (hier: Firsthöhe) festgesetzt, sodass die zukünftige Höhenentwicklung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eindeutig festgelegt wird. Es erfolgt eine Anpassung der Gebäude, sodass ein harmonischer Übergang ermöglicht werden kann. 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. Die geplante Bebauung wird hierdurch gestattet. Technische Aufbauten dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen überschreiten.

Der Bezugspunkt für die Höhe ist ein definierter Geländepunkt. Mit dieser Höhenfestsetzung werden luftfahrtrechtliche Belange nicht tangiert.<sup>12</sup>

### **3.1.6. BAUWEISE**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Bauweise als eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Es wird bestimmt, dass Gebäude auch in einer Länge von über 50,0 m zulässig sind. Dadurch soll erreicht werde, dass trotz der verdichteten Bauweise weiterhin ein aufgelockertes positives innerstädtischer Ortsbildrand erkennbar bleibt. Die seitlichen Grenzabstände sowie die unabhängig davon die in der Niedersächsischen Bauordnung geregelten jeweiligen Abstandsbestimmungen müssen eingehalten werden.

### **3.1.7. NEBENANLAGEN**

Um das Aufstellen von Nebenanlagen abschließend zu bestimmen, setzt der Bebauungsplan Flächen fest, dass auch innerhalb der Stellplatzfläche Abfallsammelanlagen, Sammelstellen für Einkaufswagen und Stellplätze zulässig sind.

## **3.2. VERKEHRSFLÄCHEN**

Die äußere Erschließung soll über die bestehende Flut- und Tidestraße erfolgen. Die Zufahrten auf das Grundstück erfolgen ebenfalls von diesen. Die Errichtung weiterer Zu- und Abfahrten ist nicht vorgesehen.

Für den Zufahrtsbereich Flutstraße bleibt es aufgrund der Verkehrsuntersuchung bei der bisherigen Regelung.

### **3.2.1. VERKEHRSERZEUGUNG**

Im Hinblick auf die erstmalige Ansiedlung des Lebensmitteldiscountmarktes an der Flutstraße wurde keine Verkehrsuntersuchung erstellt. Durch den Neubau erzeugte Mehrverkehre machten jetzt eine Untersuchung erforderlich u.a. mit dem Ziel der Ermittlung der zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrsstärken und der Verteilung der Verkehrsströme sowie der Dimensionierungs- und Prognosebelastungen des Knotenpunktes Flutstraße / Arthur-Grunewald-Straße mit entsprechenden Kapazitätsnachweisen erstellt.

Zusammenfassend können folgende Empfehlungen der Untersuchung herausgestellt werden (vgl. Untersuchung, Seite 9):

*Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens (Neubau eines Lebensmittel-Discounters und Neuansiedlung eines Drogeriemarktes) auf das Untersuchungsgebiet wurden abgeschätzt. Es hat sich gezeigt, dass die zu erwartenden Veränderungen durch das Vorhaben*

---

<sup>12</sup> Ergänzt nach Behandlung der Stellungnahmen durch den Rat der Stadt am 23.09.2020

*leistungsfähig abgewickelt werden können. Es wird jedoch empfohlen, die Anlieferverkehre ausschließlich über die Tidestraße und den Kfz Verkehr über die Zu- und Ausfahrt abzuwickeln. Eine Anlieferung außerhalb der Öffnungszeiten ist über die Flutstraße unschädlich. Verkehrsregelnde Beschilderungen sind daher nicht erforderlich.*

### **3.2.2. RUHENDER VERKEHR**

Für das geplante Vorhaben können innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Sondergebietes ausreichend Stellplätze bereitgestellt werden, von denen auch Stellplätze in entsprechender Anzahl als Behindertenparkplätze extra breitangelegt werden können. Vorgesehen ist die Anlage von rd. 141 Pkw-Stellplätzen, sodass auch der Stellplatznachweis geführt werden kann. Die diesbezüglichen Einzelheiten können jedoch dem Planvollzug und dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleiben.

### **3.2.3. ANBINDUNG AN DEN ÖPNV**

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und somit insbesondere auch die Anbindungen an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) zu berücksichtigen.

Die nächstgelegenen Haltepunkte des Busverkehrs befinden sich rd. 100 m vom Plangebiet entfernt und sind somit in nur wenigen Gehminuten fußläufig zu erreichen.

### **3.2.4. FUSS- UND RADWEGE**

Radfahrer und Fußgänger können den Planstandort aus Richtung der umliegenden Wohngebiete über die bestehenden Wegebeziehungen und über straßenbegleitende Geh- und Radwege sehr gut erreichen. Das Plangebiet ist somit sehr gut in das bestehende Fußgänger- und Radwegenetz eingebunden.

## **3.3. GRÜNFLÄCHEN**

Die im Gebiet im nördlichen vorhandene Gehölzstruktur, welche für diverse Schutzgüter (u.a. Schutzgut Tiere und Pflanzen – insbesondere Fledermäuse und Vögel, Schutzgut Landschaft – Vielfalt, Eigenart und Schönheit) eine besondere Bedeutung aufweisen und im Rahmen des Neubaus eines Lebensmitteldiscountmarktes in einer ausreichenden Fläche erhalten werden können, werden weiterhin als Grünfläche dargestellt.

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 Bebauungsplan und im Durchführungsvertrag gesichert wurden.<sup>13</sup> Mit diesen Grüninseln wird u.a. auch der Verkehrs-

---

<sup>13</sup> Ergänzt nach Behandlung der Stellungnahmen durch den Rat der Stadt am 23.09.2020

raum gegliedert. Zusätzlich dienen diese Maßnahmen der positiven Gestaltung des Umfeldes (Beitrag zum Ortsbild und Schaffung eines Grünanteils) und weiterer ökologischer Verbesserungen (Klima, Lufthygiene).

### **3.4. LÄRMSCHUTZ**

Im Rahmen der Abwägung nach §1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissions-schutzes entsprechend zu würdigen. Aufgrund der Situation im Umfeld des Plangebietes wurden im Rahmen der Voruntersuchung zur vorliegenden Planung auch potenzielle Schallemissionen untersucht.

In der direkten Umgebung des Plangebietes befindet sich die örtliche Hauptverkehrsstraße Flutstraße. Schienenwege von denen Verkehrslärmemissionen ausgehen sind nicht vorhanden. Gewerbegebiete von denen Lärmemissionen bzw. Luftschadstoffe ausgehen befinden sich ebenfalls nicht in der näheren Umgebung. Auch Sportanlagen oder sonstige Gebiete in denen vermehrt Freizeitlärm verursacht wird befinden sich nicht im Bereich des Plangebietes.

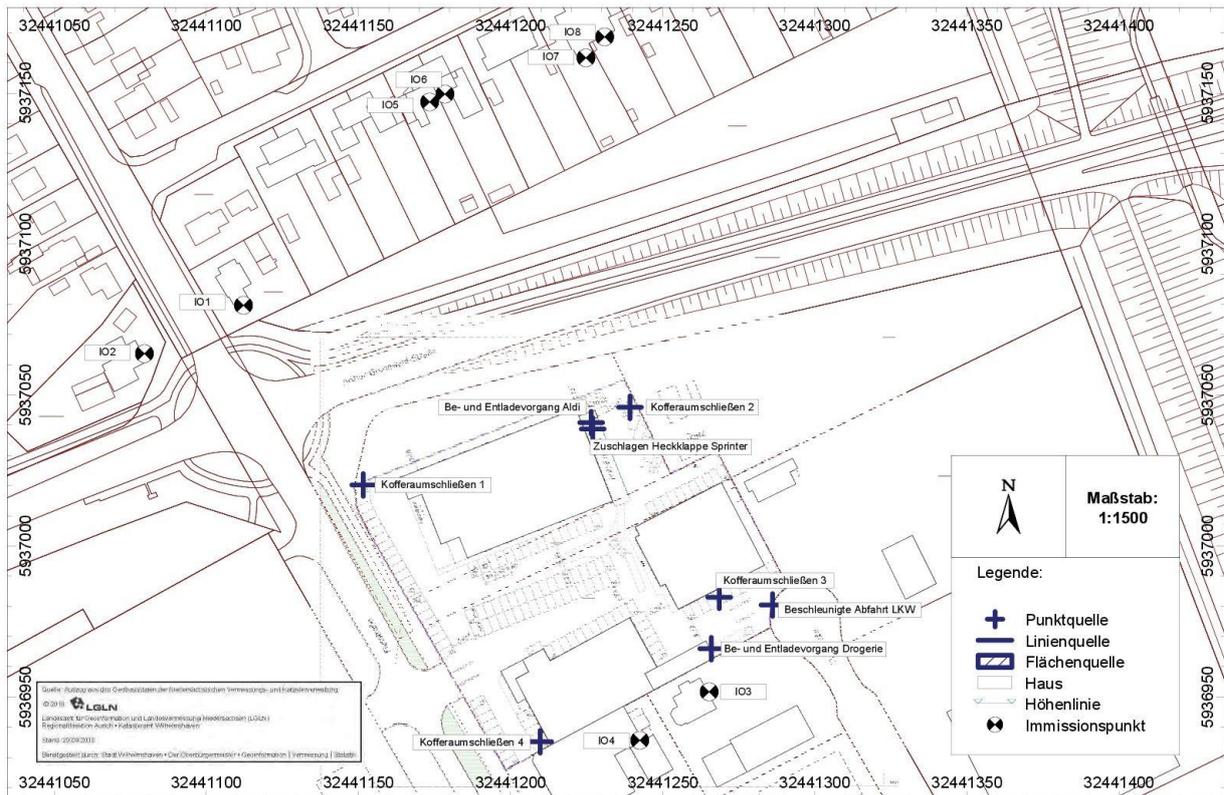
Bei Einzelhandelsvorhaben sind als potenzielle Emittenten darüber hinaus jeweils der Kunden- und Beschäftigtenverkehr, der Anlieferungsverkehr sowie die betriebsnotwendigen technischen Anlagen wie z.B. luftgekühlte Kondensatoren, Kälteanlagen, Lüftungs- und Klimaanlageanlagen, Papierpresscontainer, Müllentsorgung etc. anzusprechen. Schutzbedürftig sind im vorliegenden Fall die Bewohner in dem insbesondere nördlich angrenzenden Wohngebiet Voslapp.

Um die diesbezüglich zu erwartenden Auswirkungen zu ermitteln und zu bewerten, wurde eine detaillierte schalltechnische Untersuchung eingeholt.

Im Gesamten werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 BauGB erfüllt.

#### **3.4.1. GEWERBELÄRM**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde schalltechnisches Gutachten für die geplante Umnutzung in einen Drogeriemarkt und für den Neubau des Lebensmitteldiscountmarktes in Auftrag gegeben. Hier soll anhand einer Schallimmissionsprognose nachgewiesen werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen Wohnbebauungen eingehalten werden. Sofern dies nicht der Fall ist, sollen Schallminderungsmaßnahmen ausgearbeitet werden. In der Umgebung des Betriebsgeländes wurden insgesamt 8 Immissionsorte ermittelt.



(aus: Schalltechnische Untersuchung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 97 und die 79. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wilhelmshaven, T&H Ingenieure GmbH Bremen, Dokumenten-Nr. 17-237-GBK-01 vom 30.01.2019, Anlagen, Seite 3)

Zusammenfassend kann aus dem Gutachten festgestellt werden:

Die Berechnungen ergaben, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tagsüber an allen Immissionsorten um mind. 10 dB durch den Beurteilungspegel unterschritten werden. Im Sinne der TA Lärm, Nr. 2.2 liegen diese Immissionsorte somit in der Tageszeit außerhalb des Einwirkungsbereiches der Anlage.

Nachts wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm am Immissionsort IO 4 um mind. 10 dB durch den Beurteilungspegel unterschritten. Im Sinne der TA Lärm, Nr. 2.2 liegt dieser Immissionsort somit nachts ebenfalls außerhalb des Einwirkungsbereiches der Anlage.

Weiterhin zeigen die Berechnungen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachts an den Immissionsorten IO 1 bis IO 3 um mindestens 6 dB durch den Beurteilungspegel unterschritten werden. Damit sind die Geräuschimmissionen, verursacht durch den geplanten Betrieb des ALDI- und Drogeriemarktes, gemäß Nr. 3.2.1 der TA Lärm als nicht relevant einzustufen.

An den übrigen Immissionsorten IO 5 bis IO 8 wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm nachts ebenfalls eingehalten. Eine relevante, gewerbliche Vorbelastung ist hier nicht zu erwarten.

Die Berechnungen ergaben weiterhin, dass einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen, die zu einer Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums nach TA Lärm, Nr. 6.1 führen, tags und nachts nicht zu erwarten sind.

Daher ist die Aufnahme von Regelungen zum Schallschutz als textliche Festsetzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht erforderlich.

### **3.5. VER- UND ENTSORGUNG**

#### **3.5.1. VERSORGUNG**

Die Versorgung mit elektrischer Energie sowie die Gasversorgung des Plangebietes erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der Gas- und Elektrizitätswerke Wilhelmshaven GmbH (GEW).

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das Trinkwasserversorgungsnetz der GEW Wilhelmshaven GmbH.

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom und Kommunikation erfolgt über die bereits bestehenden Leitungen. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden keine Maßnahmen oder Nutzungen vorbereitet, die nicht über das Netz versorgt werden können.

#### **3.5.2. SCHMUTZ- UND OBERFLÄCHENWASSER**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Abwassernetz.

Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes soll ebenfalls durch Ableitung des Niederschlagswassers in das örtlich vorhandene Entwässerungssystem erfolgen.

Eine Quantifizierung des Schmutz- und Oberflächenwassers einschl. einer Rückhaltung kann zum jetzigen Planungszeitpunkt jedoch noch nicht abschließend bestimmt werden. Die Detailabstimmung mit den zuständigen Behörden erfolgt im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens.

#### **3.5.3. VERWERTBARER ABFALL**

Die Abfallentsorgung des Plangebietes erfolgt durch den Eigenbetrieb der Stadt Wilhelmshaven, den Technischen Betriebe Wilhelmshaven (TBW) und durch die Eigengesellschaft Wilhelmshavener Entsorgungszentrum und Logistik GmbH (WEL). Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

#### **3.5.4. BODENSCHUTZ**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Oberboden (Mutterboden) ist vor einer Überbauung besonders schonend abzutragen. Nach Möglichkeit ist eine Wiederverwendung als Oberboden vor Ort anzustreben. Boden bzw. Bodenaushub unterschiedlicher Bodenart oder unterschiedlicher chemischer Beschaffenheit dürfen weder untereinander noch mit anderen Stoffen vermischt werden.

Bei externer Verwertung von Oberboden ist eine Verwendung auf oder in einer durchwurzelbaren Bodenschicht unter Berücksichtigung bodenschutzrechtlicher Anforderungen anzustreben. Aufgrund der Verdichtungsanfälligkeit der lokalen Böden sind außerhalb dauerhaft zu überbauender Bereiche nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu vermeiden bzw. durch geeignete Schutzmaßnahmen zu minimieren.

Die Vorgaben von DIN 18915:2018-06 und DIN 19731:1998-05 zum schonenden Umgang mit Boden und Bodenaushub sind zu beachten. Dieser Hinweis wird in die Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.<sup>14</sup>

### **3.6. FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN**

Für den Neubau des Lebensmitteldiscounters wird eine Teilfläche abgetrennt. Der östliche Bereich ist verpachtet und wird von einem Hundesportverein genutzt. Zur Sicherstellung der uneingeschränkten Zuwegung der Mitglieder wird ein Geh- und Fahrrecht gemäß §9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.<sup>15</sup>

Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechts erfolgt immer dann, wenn Zuwegungen und/oder Versorgungsleitungen über private Grundstücke geführt werden sollen. Das privatrechtliche Nutzungsrecht muss anschließend durch Baulasten, Verträge oder dingliche Rechte begründet werden.

### **3.7. AUF LANDESRECHT BERUHENDE REGELUNGEN**

Auf der Grundlage der Ermächtigung des §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §81 NBauO sind Gestaltungsvorschriften in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen worden: Gegenstand der Dachlandschaft, die Gestaltung und Ausführung von Werbeanlagen, Einfriedungen, Abfall- und Wertstoffbehältern und von Wegen und Stellplätzen sowie Begrünungsmaßnahmen.

#### **3.7.1. DACHLANDSCHAFT**

Das Gebäude des geplanten Lebensmitteldiscountmarktes soll sich in Maßstab und Ausführung am bestehenden Gebäude und in die Umgebung einfügen. Die Möglichkeit der Selbstdarstellung soll gewährt, ein aufdringliches Äußeres aber vermieden werden. Nähere Einzelheiten werden im weiteren Verfahren geklärt.

#### **3.7.2. WERBEANLAGEN**

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht regelmäßig die Option der Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestaltung auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild allerdings auch negativ auswirken. Die stadträumliche Präsenz und die Lage unmittelbar an der Flutstraße begründen die Notwendigkeit die Zulässigkeit von Werbeanlagen zu regeln. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt daher diesbezüglich fest, dass Werbeanlagen innerhalb des bisherigen Standortes sowie im Bereich der Grundstückszufahrten zulässig sind. Unzulässig sind Werbeanlagen auf Dachflächen und Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen. Ausgenommen hiervon ist die Fläche des Vordaches über dem Eingangsbereich.

Werbeanlagen sind so anzuordnen, dass sie sich nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander dem Erscheinungsbild des Ge-

---

<sup>14</sup> Eingefügt nach §4 Abs.2 BauGB mit Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) vom 08.11.2019

<sup>15</sup> Eingefügt nach §4 Abs. 2 BauGB mit Stellungnahme des Eigenbetriebes Grundstücke und Gebäude der Stadt Wilhelmshaven (GGS) vom 07.11.2019

bäudes unterordnen. Im Bereich der Grundstückszufahrt zur Flußstraße ist eine Mastwerbeanlage (Pylon) zulässig. Mastwerbeanlagen dürfen an ihrem höchsten Punkt nicht höher als 8,0 m über der Geländeoberfläche sein.

Details werden in dem zwischen den Vorhabenträger und der Stadt zu schließenden Durchführungsvertrag geregelt.

### **3.7.3. ABFALL- UND WERTSTOFFBEHÄLTER**

Auch der im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild auswirken. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist daher eine Fläche im hinteren Grundstücksteil vorgesehen.

### **3.7.4. EINFRIEDUNGEN UND STÜTZMAUERN**

Einfriedungen dürfen 2,0 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Massive Sockel und geschlossene Elemente sind unzulässig, um den offenen Charakter zu wahren und eine hiermit unverträgliche Abgrenzung, wie es z.B. bei Mauern oder Profilblechen zu erwarten wäre, auszuschließen, gleichwohl aber auch dem berechtigten Sicherheitsbedürfnis Rechnung zu tragen.

### **3.7.5. BEGRÜNUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN**

Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur Begrünung der nördlichen Wand werden getroffen. Auf die in den Festsetzungen des Bebauungsplans enthaltene Artenliste sowie auf die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Wilhelmshaven in Bezug auf die Begrünung von Stellplätzen wird entsprechend verwiesen. Details werden in dem zwischen den Vorhabenträger und der Stadt zu schließenden Durchführungsvertrag geregelt.

## **4. BELANG VON NATUR UND LANDSCHAFT / UMWELTPRÜFUNG**

### **4.1. EINLEITUNG**

In der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft gem. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 19 Abs. 2 BNatSchG).

Die Flächen im Bebauungsplan sind bereits bisher als Gewerbegebiet festgesetzt und entsprechend, bis auf den Neubau des Lebensmitteldiscountmarktes, bebaut. Durch diese weitere Versiegelung und Aufgabe einer Freifläche fällt dieses Vorhaben daher in den Anwendungsbereich des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Eine förmliche Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind daher im Rahmen der vorliegenden Planung erforderlich. Obwohl das Plangebiet nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines europäischen Vogelschutzgebietes im

Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist, ergeben sich Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Gebiete.

Der Plangeber hat durch die Erstellung des Umweltberichtes und den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung einschl. der Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. §44 Abs. 1 BNatSchG gezeigt, dass eine Durchführung der Planung möglich ist.

#### **4.2. UMWELTSCHUTZZIEL AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG**

§ 44 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 - bzw. der EG-Verordnung Nr. 318/2008 in der Fassung vom 31.03.2008 zur Änderung der EG-Verordnung 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).

Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit der Bebauungsplanänderung in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es 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.

##### **4.2.1. VOGELSCHUTZRICHTLINIE**

Im Planungsraum können verschiedene europäische Vogelarten potenziell vorkommen, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind. Es werden aufgrund der vorgeprägten Strukturen vornehmlich Arten des Siedlungsbereiches vorkommen. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotope auszuweichen. Weiterhin handelt es sich hier vorwiegend um Arten, die an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt sind.

##### **Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)**

Hinsichtlich der Fortpflanzungsstätten sind verschiedene Vogelgruppen zu unterscheiden, die unterschiedliche Nistweisen und Raumansprüche aufweisen. Aufgrund der gegebenen Strukturen (Spielplatz mit Gehölzstrukturen) und der umgebenden Strukturen (Hausgärten, befestigte Flächen, Gehölzstrukturen) sind im Plangebiet Arten der Gehölzbrüter am wahrscheinlichsten. Sollte im Rahmen der Planumsetzung die Entfernung von Gehölzen erforderlich werden, so sind diese nur außerhalb der Brutzeit (01. März bis 15. Juni) zu beseitigen, um eventuell vorhandene Nistplätze oder Individuen nicht zu zerstören bzw. zu beeinträchtigen. Sämtliche potenziell vorkommende Arten sind nicht an einen Niststandort gebunden und deshalb in der Lage, in Ausweichhabitats, die im räumlichen Zusammenhang ausreichend vorhanden sind, auszuweichen.

Tötungen von Individuen z. B. im Rahmen von Bauarbeiten sind ebenfalls auszuschließen, da es sich bei dem Plangebiet um einen nicht besonders stark von Vögeln frequentierten Raum handelt und die Bauarbeiten zeitlich beschränkt sind. Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG können nach entsprechender Beurteilung ausgeschlossen werden und sind daher nicht einschlägig.

#### Prüfung des Störungsverbots (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

In Bezug auf das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten lassen sich Störungen in Form von Lärmimmissionen aufgrund der geplanten Wohnnutzung nicht ganz vermeiden. Störungen während sensibler Zeiten sind daher möglich, erfüllen jedoch nur dann den Verbotstatbestand, wenn sie zu einer Verschlechterung der lokalen Population der betroffenen Arten führen.

Von erheblichen Störungen während der Mauserzeit, die zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, ist nicht auszugehen. Dies hängt damit zusammen, dass es nur zu einer Verschlechterung käme, wenn die Störung von Individuen während der Mauserzeit zum Tode derselben und damit zu einer Erhöhung der Mortalität in der Population führen würde. Die im Plangebiet potentiell vorkommenden Arten bleiben jedoch auch während der Mauser mobil und können gestörte Bereiche verlassen und Ausweichhabitate in der Umgebung aufsuchen.

Weiterhin sind erhebliche Störungen während Überwinterungs- und Wanderzeiten auszuschließen. Das Plangebiet stellt keinen Rast- und Nahrungsplatz für darauf zwingend angewiesene Vogelarten dar.

Die im Plangebiet zu erwartenden Vögel sind an die verkehrs- und siedlungsbedingten Beunruhigungen (auch durch die bereits bestehende Nutzung) gewöhnt und in der Lage, bei Störungen in der Umgebung vorhandene ähnliche Habitatstrukturen (Gehölzbestände) aufzusuchen. Durch die Planung kommt es zu keinen ungewöhnlichen Scheueffekten, die zu starker Schwächung und zum Tod von Individuen führen wird.

Hinsichtlich des Störungsverbot während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit ist ebenfalls nicht mit der Erfüllung von Verbotstatbeständen zu rechnen. Die zu erwartenden Arten sind nicht auf einen Niststandort angewiesen. Gestörte Bereiche kommen daher für die Nistplatzwahl von vornherein nicht in Frage. Sollten einzelne Individuen durch plötzlich auftretende erhebliche Störung zum dauerhaften Verlassen des Nestes und zur Aufgabe ihrer Brut veranlasst werden, führt dies nicht automatisch zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der im Plangebiet zu erwartenden Arten. Nistausfälle sind auch durch natürliche Gegebenheiten, wie z. B. Unwetter und Fraßfeinde gegeben. Durch Zweitbruten und die Wahl eines anderen Niststandortes sind die Arten i.d.R. in der Lage solche Ausfälle zu kompensieren. Es kann zudem aufgrund der bereits stark vorgeprägten Strukturen im und um das Plangebiet davon ausgegangen werden, dass die vorkommenden Arten an gewisse für Siedlungen typische Störquellen gewöhnt sind.

#### **4.2.2. FLORA-FAUNA-HABITAT-RICHTLINIE**

Für den Planungsraum liegen derzeit keine Informationen über besondere Wertigkeiten vor. Aufgrund der vorhandenen Strukturen und Nutzungen im Plangebiet und daran angrenzend wird ein Vorkommen von Tierarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie zum gegenwärtigen Zeitpunkt ausgeschlossen.

#### **4.2.3 ARTENSCHUTZ**

Für die Belange des Artenschutzes wurden Erhebungen durchgeführt, da aus den örtlichen Gegebenheiten und das Abstimmungsgespräch mit der Naturschutzbehörde dahingehende Besonderheiten erkennen bzw. erwarten lassen. Somit wurden diese Belange im Rahmen der Betrachtung des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“ sowie einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) geprüft. Im Ergebnis der Betrachtung wird auf den Umweltbericht, Kapitel 2.1.3, verwiesen.

#### **4.2.4. GESCHÜTZTE TEILE VON NATUR UND LANDSCHAFT**

Gemäß der „Kartierung der besonders geschützten Biotope nach § 28a und § 28b NNatG in Wilhelmshaven“ der Bürogemeinschaft Landschaftsplanung v.d.Mühlen – Dietrich – Jeschull aus dem Jahre 2018 befinden sich im Planungsgebiet keine besonders geschützten Biotope. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

#### **4.2.5. LANDSCHAFTSRAHMENPLAN (LANDSCHAFTSRAHMENPLAN/ LANDSCHAFTSPLAN) DER STADT WILHELMSHAVEN (LRP/LP), ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN AUSSAGEN**

Die Verwaltungsebene der Unteren Naturschutzbehörde und die der Gemeinde sind in der kreisfreien Stadt Wilhelmshaven deckungsgleich, so dass der Landschaftsrahmenplan in seiner Tiefenschärfe so konzipiert und detailliert ist, dass er sowohl die Funktion eines Landschaftsrahmenplanes als Fachplan des Naturschutzes als auch der Landschaftspflege auf kommunaler Ebene übernimmt. Für die Stadt Wilhelmshaven liegt dieser aus dem Jahr 2018 vor (Büro für Landschaftsplanung 2018).

Für die Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“, „Vielfalt, Eigenart und Schönheit“, „Boden“, „Wasser“, „Klima/ Luft“ wurden keine besonderen Wertigkeiten festgestellt.

Schutzgebiete und -objekte gemäß §§ 24-28 b NNatSchG sind nicht vorhanden.

#### **4.3. EINGRIFFSREGELUNG**

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere des § 1a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden. Grundsätzlich sind ausschließlich diejenigen Eingriffe auszugleichen, die durch die Planänderung gegenüber den bisherigen Festsetzungen verursacht werden. Mit der geplanten Bebauung werden zusätzliche Eingriffe ermöglicht. Nach dem im Umweltbericht ermittelten Kompensationsumfang

werden die beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen einschl. Finanzierung verbindlich umgesetzt und im Durchführungsvertrag gesichert.<sup>16</sup> Die konkrete Ausgestaltung der Maßnahmengestaltung und Pflege der Flächen wird im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 97 geregelt und bleibt der mit der Maßnahmendurchführung und –betreuung zuständigen Fachdienststelle der Stadt Wilhelmshaven überlassen. Für den im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ermittelten Verlust von 14.195 Werteinheiten steht eine externe Kompensationsfläche von 7.098 m<sup>2</sup> im Bereich des städtischen Kompensationsflächenpools „Hessener Marsch“ (Flurstück 607/77 tlw. in der Flur 11 der Gemarkung Rüstringen zur Verfügung.

#### Baumschutzsatzung

Der noch z.T. vorhandene Baumbestand unterliegt zum Teil den Schutzbestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven.

Demnach sind Ersatzpflanzungen für die Entfernung von geschützten Bäumen erforderlich. Vor deren Entfernung ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung von den Bestimmungen der städtischen Baumschutzsatzung beim Amt für Umweltschutz und Bauordnung zu stellen.

#### **4.4. GRÜNPLANERISCHE ZIELSETZUNGEN IM RAHMEN DER BAULEITPLANUNG**

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sind Laubbäume und Sträucher in Anlehnung an die Pflanzenliste (s. Pkt. 12 unter Hinweise) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind in der Mindestqualität Hochstamm 12-14 am, die Sträucher als „leichte“ Sträucher, mindestens 1x verpflanzt, Höhe 100/150 cm zu verwenden. Der Pflanzabstand von Pflanzreihen untereinander soll i.d.R. 1,50 m betragen. Der Abstand innerhalb einer Reihe soll ebenfalls 1,50 m betragen. Diese Planung ist mit den Technischen Betrieben der Stadt Wilhelmshaven, Abteilung „Stadtgrün“ abzustimmen.

## **5. FLÄCHENBILANZIERUNG**

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>Flächengröße in m<sup>2</sup></b>	<b>Anteil an Gesamtfläche in %</b>
Sondergebiete (überbaubare Grundstücksfläche)	4.688	39,2
Stellplatzfläche	5.565	46,5
Öffentliche Grünfläche	1.372	11,5
Private Grünflächen	325	2,8
<b>Gesamtfläche</b>	<b>11.950</b>	<b>100</b>

<sup>16</sup> Eingefügt nach §4 Abs.2 BauGB mit Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) vom 07.11.2019 mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan erst rechtskräftig werden kann, wenn eine Kompensationsvereinbarung zwischen Vorhabenträger und Stadt / UNB beidseitig unterzeichnet wurde. Dieser Hinweis ist falsch. 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 ist vor Satzungsabschluss zum Bebauungsplan zu unterzeichnen.

## **6. KOSTEN**

Die Kosten für die Bauleitplanung trägt der Vorhabenträger.

## **7. BODENORDNENDE MASSNAHMEN**

- Verkauf einer Teilfläche einer festgesetzten Grünfläche (Eigentümer: Stadt) an den Vorhabenträger zur Errichtung eines Lebensmitteldiscountmarktes.

## **8. VERFAHRENSVERMERKE**

### **8.1. RECHTSGRUNDLAGEN**

Rechtsgrundlage des vorliegenden Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020. (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

Eine weitere gesetzliche Grundlage ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

Des Weiteren gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057) aufgrund von § 9a Nr.4 BauGB.

Weitere Grundlagen sind das Bundesbodenschutzgesetz, die Niedersächsische Bauordnung, das Niedersächsische Naturschutzgesetz, das Bundesnaturschutzgesetz und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz.

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).

### **8.2. VERFAHRENSÜBERSICHT**

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss (Vorlagen-Nr. 316/2017) vom 15.11.2017 eingeleitet.

Unter den amtlichen Bekanntmachungen der örtlichen Tagespresse wurde der Aufstellungsbeschluss zum o.g. Bebauungsplan am 23.12.2017 örtlich bekannt gemacht.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.08.2019 den o.g. Bebauungsplan mit Begründung vom 01.08.2019 als Entwurf (Vorlagen-Nr. 176/2019) beschlossen.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.07.2020 den o.g. Bebauungsplan mit Begründung vom 30.06.2020 erneut als Entwurf (Vorlagen-Nr. 156/2020) beschlossen.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.09.2020 den o.g. Bebauungsplan gemäß Vorlage (Vorlagen-Nr. 206/2020) zur Satzung und einen erneuten Satzungsbeschluss

am 16.12.2020 (Vorlagen-Nr. 316/2020) beschlossen, der am 20.02.2021 rechtskräftig geworden ist.

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Datum</b>	<b>Beteiligte / Ausführende</b>
<b>Aufstellungsbeschluss</b>	15.11.2017	Rat
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §(3)1 BauGB – Bürgerversammlung	02.01. bis einschl. 16.01.2018	Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
<b>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</b> gem. §4(1) BauGB	29.12.2017 – 02.02.2018	Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
<b>Entwurfsbeschluss</b> / Beschluss über die öffentliche Auslegung	28.08.2019	Rat
<b>Veröffentlichung</b> der öffentlichen Auslegung	28.09.2019	Wilhelmshavener Zeitung
<b>Öffentliche Auslegung</b> gem. §3(2) BauGB	08.10. bis einschl. 08.11.2019	Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
<b>Erneuter Entwurfsbeschluss</b> / Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung mit Fristverkürzung	15.07.2020	Rat
<b>Veröffentlichung</b> der öffentlichen Auslegung	18.07.2020	Wilhelmshavener Zeitung
<b>Erneute öffentliche Auslegung</b> gem. §4a Abs. 3 BauGB	28.07. bis einschl. 18.08.2020	Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Behandlung der Stellungnahmen und <b>Satzungsbeschluss</b>	23.09.2020	Rat
Erneuter <b>Satzungsbeschluss</b>	16.12.2020	Rat
<b>Rechtskraft</b> des Bebauungsplans	20.02.2021	Wilhelmshavener Zeitung

### **8.3. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde mit Bekanntmachung vom 23.12.2017 in der Tagespresse vom 02.01. bis einschließlich 16.01.2018 durchgeführt. Unter den amtlichen Bekanntmachungen der örtlichen Tagespresse wurde der Entwurf zum o.g. Bebauungsplan am 28.09.2019 örtlich bekannt gemacht. Die Auslegung fand vom 08.10. bis einschließlich 08.11.2019 statt. Der Öffentlichkeit wurde somit ausreichend Gelegenheit zur Stellungnahme sowie den Einwendern und Betroffenen Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.07.2020 den o.g. Bebauungsplan mit Begründung vom 30.06.2020 erneut als Entwurf (Vorlagen-Nr. 156/2020) beschlossen. Mit Veröffentlichung vom 18.07.2020 in der Tagespresse wurde erneut eine öffentliche Auslegung bekannt gemacht, die unter Anwendung einer Fristverkürzung auf drei Wochen vom 28.07. bis einschl. 18.08.2020 durchgeführt wurde. Der Rat der Stadt hat die Fristverkürzung als ausreichend empfunden, dass die Bürgerinnen und Bürgern sich angemessen an der Planung beteiligen bzw. sich äußern können, zumal die Grundzüge der Planung von der Überarbeitung nicht betroffen waren.

### **8.4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**

Mit Schreiben vom 29.12.2017 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert eine Stellungnahme abzugeben. Diese Beteiligung fand vom 02.01. bis einschließlich 02.02.2018 statt.

Mit Schreiben vom 07.10.2019 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert eine Stellungnahme abzugeben. Diese Beteiligung fand vom 08.10. bis einschließlich 08.11.2019 statt. Den Betroffenen wurde somit ausreichend Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Nach erneutem Entwurfsbeschluss wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut mit Schreiben vom 27.07.2020 an der Planung beteiligt. Durch Beschluss einer Frist-verkürzung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB hat der Rat eine ausreichende Gelegenheit zur Stellungnahme gesehen.

## **9. UNTERSCHRIFTEN / VERFASSEN**

Wilhelmshaven, den 25.09.2020/19.02.2021  
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
Im Auftrage

---

gez. Amerkamp  
Städt. Baudirektor

gez. Klebba  
Dipl.-Ing. Stadtplaner

Baudezernat

---

gez. i.V. Bruns  
Stadtrat

STADT WILHELMSHAVEN

---

gez. Feist  
Oberbürgermeister

## Inhaltsverzeichnis Teil II Umweltbericht

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b> .....	<b>47</b>
<b>1.1</b>	<b>INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES (KURZDARSTELLUNG)</b> .....	<b>47</b>
1.1.1	ANGABEN ZUM STANDORT.....	47
1.1.2	ART UND UMFANG DES VORHABENS.....	49
1.1.3	BEDARF AN GRUND UND BODEN .....	49
<b>1.2</b>	<b>UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG</b> .....	<b>50</b>
1.2.1	VOGELSCHUTZRICHTLINIE.....	50
1.2.2	FLORA-FAUNA HABITATS-RICHTLINIE (FFH-RICHTLINIE).....	50
1.2.3	ARTENSCHUTZ.....	51
<b>1.3</b>	<b>ÖRTLICHE ZIELE DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE (LANDSCHAFTSRAHMENPLAN / LANDSCHAFTSPLAN) UND ANDERE FACHPLANUNGEN)</b> .....	<b>51</b>
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b> .....	<b>52</b>
<b>2.1</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG</b> .....	<b>52</b>
2.1.1	FESTLEGUNG DES UNTERSUCHUNGSRRAUMS.....	52
2.1.2	SCHUTZGUT MENSCH.....	52
2.1.3	SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN .....	56
2.1.4	SCHUTZGUT BIOLOGISCHE VIELFALT.....	62
2.1.5	SCHUTZGUT FLÄCHE .....	63
2.1.6	SCHUTZGUT BODEN.....	63
2.1.7	SCHUTZGUT WASSER.....	64
2.1.8	SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA .....	65
2.1.9	SCHUTZGUT LANDSCHAFT.....	66
2.1.10	SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER .....	66
2.1.11	WECHSELWIRKUNGEN / KUMULIERENDE WIRKUNGEN / ZUSAMMENFASSUNG .....	66
<b>2.2</b>	<b>ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES</b> .....	<b>68</b>
<b>2.3</b>	<b>VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b> .....	<b>68</b>
2.3.1	VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG .....	68
2.3.2	AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN / GRÜNORDERISCHE MAßNAHMEN	72
<b>2.4</b>	<b>ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN / PLANUNGALTERNATIVEN ...</b>	<b>74</b>
<b>3</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b> .....	<b>74</b>
<b>3.1</b>	<b>BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN</b> .....	<b>74</b>
3.1.1	ANALYSEMETHODEN UND -MODELLE .....	74
3.1.2	FACHGUTACHTEN .....	75
3.1.3	SCHWIERIGKEITEN BEI DER ERHEBUNG .....	75
<b>3.2</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG</b> .....	<b>75</b>
<b>4</b>	<b>LITERATUR</b> .....	<b>77</b>
<b>5</b>	<b>VERFASSER</b> .....	<b>78</b>

## **Teil II Umweltbericht**

### **1 EINLEITUNG**

Im Rahmen der Bauleitplanung ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 des Baugesetzbuches (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden unter Anwendung der Anlage 1 BauGB in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB). Das Leistungsbild eines Grünordnungsplanes (§ 4 NAGBNatSchG, § 24 HOAI i.V.m. Anlage 5 HOAI) wird zudem inhaltlich mitberücksichtigt.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Für die beiden Bauleitplanungen – 79. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wilhelmshaven (FNP) und dem Bebauungsplan Nr. 97, beide mit dem Titel: „ÖSTLICHE FLUTSTRASSE / ARTHUR-GRUNEWALD-STRASSE“, wird der Umweltbericht in einer gemeinsamen Fassung erstellt. Inhaltlich werden die Umweltbelange für die Entwicklung eines vorhabenbezogenen Projektes erarbeitet. Die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 97 detailliertere Darstellung betrifft ebenso in allgemeinerer Form auf die Flächennutzungsplanänderung zu.

#### **1.1 INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES (KURZDARSTELLUNG)**

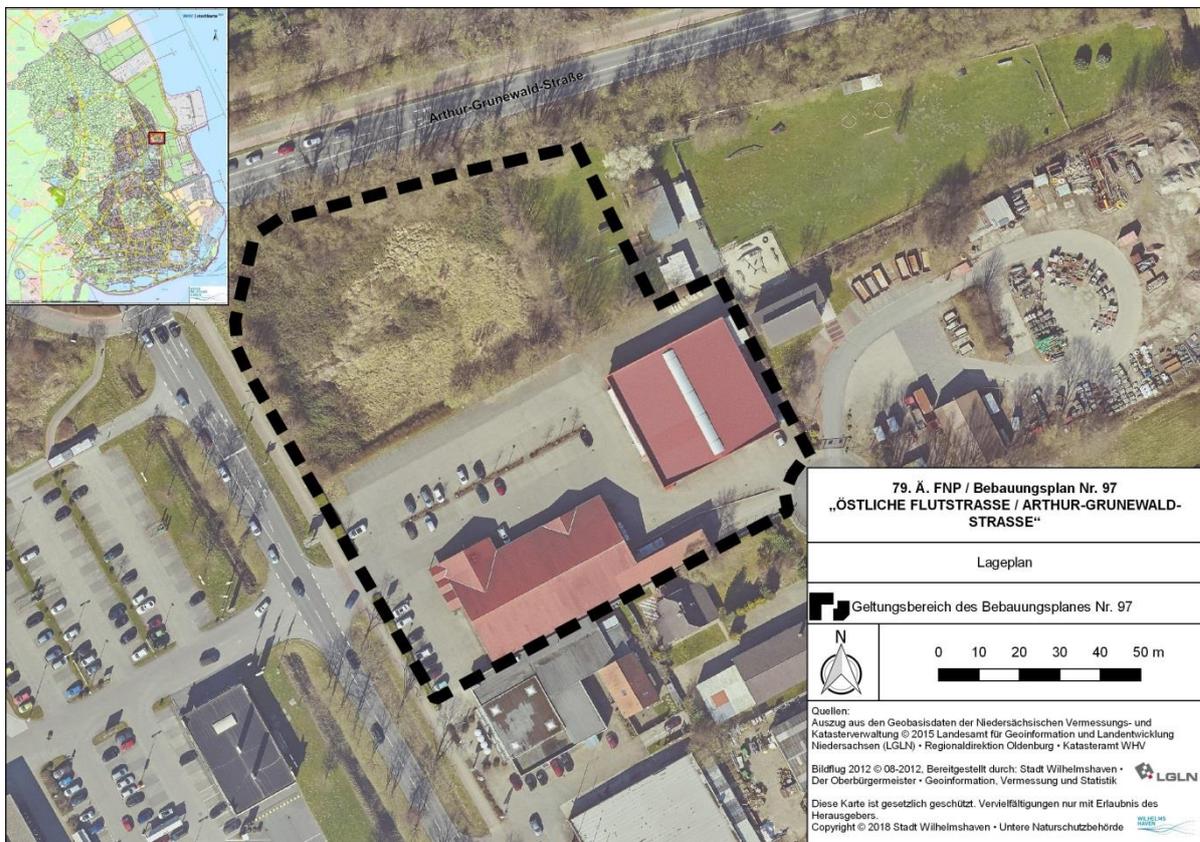
Das Ziel der 79. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) und des Bebauungsplans Nr. 79 „ÖSTLICHE FLUTSTRASSE / ARTHUR-GRUNEWALD-STRASSE“ ist die planungsrechtliche Umnutzung einer Schutzgrünfläche zu einem Sondergebiet „Einzelhandel“. Der geplante Bebauungsplan liegt im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 94 C „GEWERBEGEBIET NIEDERSACHSENDAMM / FRIESENDAMM / FLUTSTRASSE“. Dieser setzt 0,53 ha der Fläche des B-Plans Nr. 97 als Grünfläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Strauchgruppen fest. Diese Fläche soll nun zusätzlich als Sondergebiet festgesetzt werden um den Bau eines Discountermarktes an dieser Stelle zu ermöglichen.

Eine detaillierte Beschreibung der Inhalte und Ziele der Bauleitplanungen ist Teil I (Kapitel 1) der Begründung zu entnehmen.

##### **1.1.1 ANGABEN ZUM STANDORT**

Der Geltungsbereich der Bauleitplanungen befindet sich im Osten Wilhelmshavens im Stadtteil Voslapp (vgl. Abb. 1). Das Gebiet wurde erstmals 1980 mit der Aufstellung des Bebauungsplans 94 C beplant. Von 1980 bis heute wurde der Bebauungsplan mehrmals geändert (aktuell 5. Änderung). Der Großteil des Plangebiets des überlappenden Teils von B-Plan 94 C und dem nun geplanten B-Plan 97 blieb allerdings immer als Gewerbegebiet erhalten. Die städtische Schutzgrünfläche mit Bindung für den Erhalt von Bäumen und Strauchgruppen hat sich durch Sukzessionsprozesse zu einem wertvollen Biotopkomplex

aus Hochstaudenfluren, Gebüsch und Weiden entwickelt, die von einem älteren Gehölzbestand eingerahmt werden. Lediglich ein Teil der Grünfläche wird als Hundeübungsplatz genutzt.



**Abbildung 1:** Lageplan B-Plan. Eigene Darstellung auf Grundlage des Luftbildes 2012 (LGLN 2012)

Die gewerbliche Nutzung wurde bisher im festgesetzten Bebauungsplangebiet Nr. 94 C stark beansprucht. Es wurden zwei Versorgungsgebäude und ein Parkplatz im Bereich des geplanten Bebauungsplans Nr. 97 gebaut. Nun soll ein weiteres Gebäude nördlich des Parkplatzes, also auf der Grünfläche, errichtet werden. Eines der Gebäude (ehem. Zoonhandel) steht zum jetzigen Zeitpunkt leer.

Der Geltungsbereich der 79. Änderung FNP entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97. Der Flächennutzungsplan stellt das gesamte Stadtgebiet im Maßstab 1:10.000 bzw. 1:12.500 dar. Sehr kleine Flächen sind kaum darstellbar. Die Grundkonzeption der beiden Bauleitplanungen stimmt überein.

Das Gebiet befindet sich in der Gemarkung Rüstringen. Es handelt sich um die Flurstücke 66/1, 63/2 und 63/3 in Flur 27. Westlich der Flutstraße grenzt der Bebauungsplan 87 A - 3. Änderung „Baugroden“ (2001) an das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 97. Südlich des Plangebiets befindet sich das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 94 C „Gewerbegebiet Niedersachsensdamm / Friesendamm / Flutstraße“, welcher auch teilweise überplant wird. Nordwestlich schließt der Bebauungsplan Nr. 55 - 1. Änderung „Voslapp-Südwest“ (1968) an.

### **1.1.2 ART UND UMFANG DES VORHABENS**

#### **Art der baulichen Nutzung**

In der 79. Änderung FNP wird eine Sondergebietsfläche dargestellt. Im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 97 wird eine Sondergebietsfläche „Einzelhandel“ festgesetzt. In diesem Bereich ist die Errichtung eines weiteren Versorgungsbauwerkes sowie zugehöriger Nebenanlagen und Stellplätze vorgesehen. Eine bisher als 'öffentliches Schutzgrün' festgesetzte Fläche soll entfernt werden um den Bau eines Discountmarktes zu ermöglichen.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Sondergebietes wird eine erweiterte Baukörperausweisung festgesetzt, so dass hier planungsrechtlich eine vollständige Versiegelung zulässig ist.

#### **Erschließung**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt bereits zum jetzigen Zeitpunkt über die im Westen verlaufende Flutstraße. Im Zuge der vorgesehenen Baumaßnahme wird diese Erschließung weiterhin genutzt. Darüber hinaus gibt es eine Anbindung an die Tidestraße. Für den ruhenden Verkehr der Versorger sind, neben den bereits vorhandenen, weitere Stellplätze im Geltungsbereich geplant. Die verkehrlichen zu erwartenden Veränderungen des Vorhabens auf das Untersuchungsgebiet können gem. einer Verkehrsuntersuchung (IST 2018) leistungsfähig abgewickelt werden. Es wird allerdings empfohlen den Anlieferverkehr über die Tidestraße abzuwickeln.

Eine detaillierte Beschreibung von Art und Umfang des Vorhabens ist Teil I, Kapitel 1 der Begründung zu entnehmen.

### **1.1.3 BEDARF AN GRUND UND BODEN**

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die folgenden Aussagen beziehen sich auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 79 ÖSTLICHE FLUTSTRASSE / ARTHUR-GRUNEWALD-STRASSE, da diese Planung konkreter ist und detailliertere Aussagen erlaubt. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden etwa 1,2 ha als Sondergebietsfläche „Einzelhandel“ und zugehörige Stellplätze vorbereitet. Somit werden 100 % der zugeordneten Fläche versiegelt (s.o.). Zum jetzigen Zeitpunkt ist bereits eine Fläche von 0,68 ha vollversiegelt. Da es sich bei dem Plangebiet und seiner Umgebung um eine bereits stark von Überbauung geprägte Fläche handelt, ist dieses Gebiet grundsätzlich für die Baumaßnahmen geeignet. Vor dem Hintergrund eines schonenden sowie sparsamen Umgangs mit Grund und Bodes ist die Festsetzung einer Sondergebietsfläche statt einer Schutzgrünfläche im Plangebiet allerdings nicht geeignet. Für die Erschließung des Geländes ist kein Neubau von Verkehrsflächen erforderlich.

Unversiegelte Flächen verbleiben kleinräumig zwischen Parkplatzreihen oder hinter dem geplanten Gebäude im Norden des Plangebiets. Eine besondere ökologische Leistung kann von diesen Streifen nicht übernommen werden. Eine kompensatorische Wirkung besitzen diese Flächen daher nicht.

## **1.2 UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG**

Umweltschutzziele sind unter anderem in der TA-Luft, TA-Lärm sowie in der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau formuliert. Diese werden im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt und umgesetzt. Bodenschutzziele ergeben sich aus dem Bundesbodenschutzgesetz als auch nach dem Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“. Diese werden als zu berücksichtigender Maßstab für die Bewertung der Umweltauswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Boden angewendet. Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) wurden bei der Planung berücksichtigt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden entsprechend der Grundsätze und Ziele des § 13 BNatSchG und des § 1a BauGB vermieden, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen minimiert und kompensiert.

Nachfolgend wird auf die im Rahmen dieser Planung relevanten übergeordneten Fachgesetze und Fachplanungen näher eingegangen.

### **1.2.1 VOGELSCHUTZRICHTLINIE**

Die Vogelschutz-Richtlinie betrifft die Erhaltung sämtlicher wildlebenden Vogelarten, die im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten heimisch sind. Sie hat den Schutz, die Bewirtschaftung und die Regulierung dieser Arten zum Ziel und regelt die Nutzung dieser Arten (Artikel 1 Vogelschutz-Richtlinie). Für die in Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie aufgeführten Arten sind europäische Vogelschutzgebiete ausgewiesen. Im Stadtgebiet Wilhelmshavens sind der Voslapper Groden-Nord (Nr. V62, EU-Kennzeichen DE2314-431) sowie der Voslapper Groden-Süd (Nr. V61, EU-Kennzeichen DE2414-431) als europäische Vogelschutzgebiete ausgewiesen. Diese befinden sich außerhalb des Plangebietes sowie in räumlicher Distanz zum Untersuchungsraum (ca. 700 m Luftlinien-Entfernung). Relevante Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die genannten Vogelschutzgebiete können sich somit ausschließlich durch Fernwirkungen ergeben, welche geeignet sind die jeweiligen Schutz- und Erhaltungsziele der Gebiete erheblich zu beeinträchtigen. Vorliegend werden keine Nutzungen vorbereitet, von welchen entsprechende Fernwirkungen ausgehen. Eine Verträglichkeitsuntersuchung nach § 34 Bundesnaturschutzgesetz hinsichtlich einer möglichen Beeinträchtigung dieser Schutz- und Erhaltungsziele ist nicht erforderlich.

### **1.2.2 FLORA-FAUNA HABITATS-RICHTLINIE (FFH-RICHTLINIE)**

Zur Wiederherstellung oder Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensräume und der Arten von gemeinschaftlichem Interesse sind besondere Schutzgebiete auszuweisen (auch als FFH-Gebiete bezeichnet). Im Stadtgebiet Wilhelmshavens sind solche Gebiete für die Teichfledermaus ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um das FFH-Gebiet „Teichfledermaushabitate im Raum Wilhelmshaven“ (Nr. 180, EU-Kennzeichen 2312-331) zu denen Teile der Maade, der Barghauser See und das Fort Rüstertsiel gehören. In Rüstertsiel befindet sich in einem Privathaus ein Wochenstubenquartier der Teichfledermaus. Zum Schutze dieser Population wurden die vorgenannten FFH-Gebiete ausgewiesen, um die Nahrungsgewässer im Umfeld dieser Population zu schützen. Das Quartier selbst konnte nicht als FFH-Gebiet ausgewiesen werden, da es sich hierbei um ein Privatgebäude handelt. Dieses Quartier befindet sich ca. 1,3 km Luftlinie vom Plangebiet entfernt. Die Maade, als Teil des genannten FFH-Gebietes, befindet sich in etwa 2

km Entfernung zum Plangebiet. Im Rahmen der Bestandserfassung der Flora und Fauna wurden auch Fledermäuse erfasst. Eine essentielle Beziehung zwischen dem Plangebiet und dem Wochenstubenquartier bzw. der Maade als Jagdgebiet der Teichfledermaus ist anhand der Ergebnisse nicht anzunehmen. Die Schutz- und Erhaltungsziele dieser Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Eine Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG hinsichtlich einer möglichen Beeinträchtigung dieser Schutz- und Erhaltungsziele ist nicht erforderlich.

### **1.2.3 ARTENSCHUTZ**

§ 44 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten (Tier und Pflanzenarten. Diese sind in Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung – (EG) Nr. 338/97 - aufgeführt, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der BArtSchV). § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz führt die sogenannten Zugriffsverbote auf. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen und strengen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist. Die Belange des Artenschutzes werden im Rahmen der Betrachtung des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“ sowie einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) geprüft.

### **1.3 ÖRTLICHE ZIELE DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE (LANDSCHAFTSRAHMENPLAN / LANDSCHAFTSPLAN) UND ANDERE FACHPLANUNGEN)**

In der kreisfreien Stadt Wilhelmshaven gibt der Landschaftsrahmenplan (LRP) mit Stand 2018, der die aktuelle Sachlage der örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie andere Fachplanungen wie Boden, Wasser und Klima/ Luft darstellt.

Die Grünfläche sowie der straßenbegleitende Gehölzsaum an der Arthur-Grunewald-Straße sind Teil des innerörtlichen Freiflächenverbunds von Wilhelmshaven. „Auf allen Ebenen der Stadtplanung wie auch in der Stadtentwicklungsplanung ist der Erhalt und die Weiterentwicklung des innerörtlichen Freiflächenverbunds als zentraler Belang in die Planungen einzustellen“ (LRP 2018). Dies ist u.a. für besonders geschützte Arten wie z.B. Vögel und Fledermäuse von Bedeutung. Eine bauliche Entwicklung steht somit im Widerspruch zu den Zielsetzungen des LRP.

## **2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Die mit der vorliegenden Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden nachfolgend beschrieben und bewertet. Dies erfolgt anhand einer Bestandsaufnahme unter Berücksichtigung der nachfolgend behandelten Schutzgüter. Hierbei wird der gegenwärtige Umweltzustand dargestellt, einschließlich der mit der vorliegenden Planung zu erwartenden umweltrelevanten Auswirkungen. Die Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander werden berücksichtigt. Zudem erfolgt eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung (sogenannte „Nullvariante“).

### **2.1 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG**

Nachfolgend wird der Bestand schutzgutsbezogen beschrieben und bewertet.

#### **2.1.1 FESTLEGUNG DES UNTERSUCHUNGSRRAUMS**

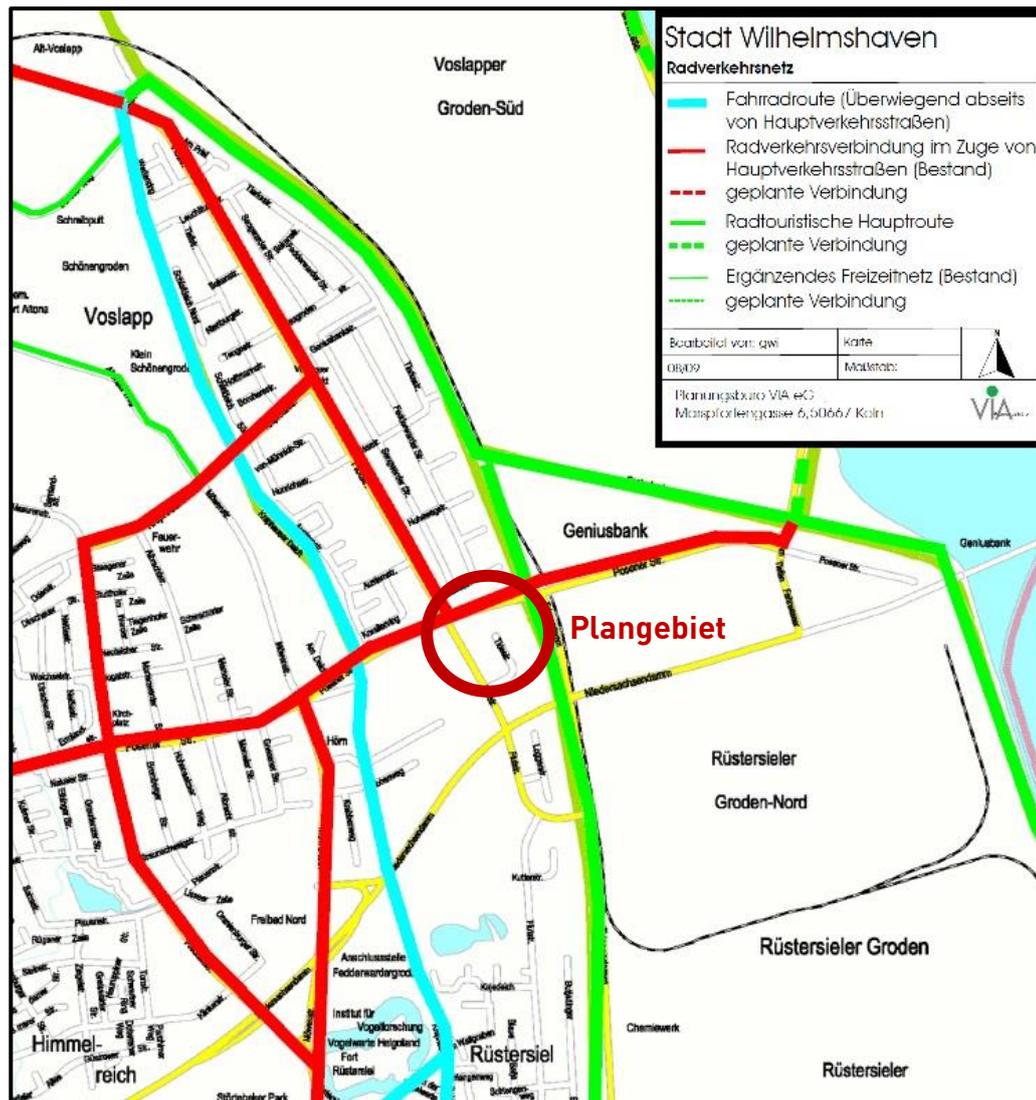
Der Untersuchungsraum umfasst im Wesentlichen das Plangebiet einschließlich der unmittelbar angrenzenden Flächen. Dabei richtet sich die Größe des Untersuchungsraumes nach den jeweiligen Spezifika des betroffenen Schutzgutes. So ist z.B. beim Schutzgut Landschaft ein weiträumiger Untersuchungsraum anzunehmen, um z.B. Blickbeziehungen herausarbeiten zu können. Der Untersuchungsraum ist somit variabel. Er beinhaltet jedoch immer das Plangebiet selbst und die unmittelbar angrenzenden randlichen Strukturen.

#### **2.1.2 SCHUTZGUT MENSCH**

Betrachtungsgegenstand beim Schutzgut Mensch sind sämtliche Faktoren der Umwelt, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden auswirken können. Hierunter fallen vor allem schädliche Umwelteinwirkungen durch Immissionen (z. B. Lärm-, Licht-, Luft- und Geruchsbelastung) sowie Beeinträchtigungen der Erholungsmöglichkeiten und des Naturgenusses.

#### **Erholung**

Das Plangebiet weist als Naherholungsraum nur eine geringe Bedeutung auf, auch wenn eine Radverkehrsverbindung entlang der Arthur-Grunwald-Straße verläuft (vgl. Abb. 2), die auf eine der radtouristischen Haupttrouten über den Schlafdeich an den Grodenflächen führt. Eine negative Beeinträchtigung des Radverkehrsnetzes ist durch Realisierung der vorliegenden Planung nicht zu besorgen.



**Abbildung 2:** Ergänzter Ausschnitt aus dem Radverkehrskonzept der Stadt Wilhelmshaven. Quelle: PLANWERK STADT & VIA (2009)

Das betrachtete Plangebiet wird wesentlich durch die viel befahrene Flutstraße sowie die großflächige Überbauung durch Gebäude, Straßen sowie Stellplätze geprägt. Parkähnliche Aufenthaltsbereiche oder anderweitige innerstädtische Aufenthaltsbereiche (z.B. Plätze mit Sitzmöglichkeiten o.ä.) sind nicht vorhanden.

Lediglich die öffentliche Schutzgrünfläche hat einen positiven Einfluss auf den Naturgenuss in diesem sonst stark gewerblich genutzten Gebiet. Da die Planung eine vollständige Versiegelung der Fläche vorsieht hat dies einen negativen Einfluss auf den Naturgenuss der Umgebung.

### Lärmimmissionen

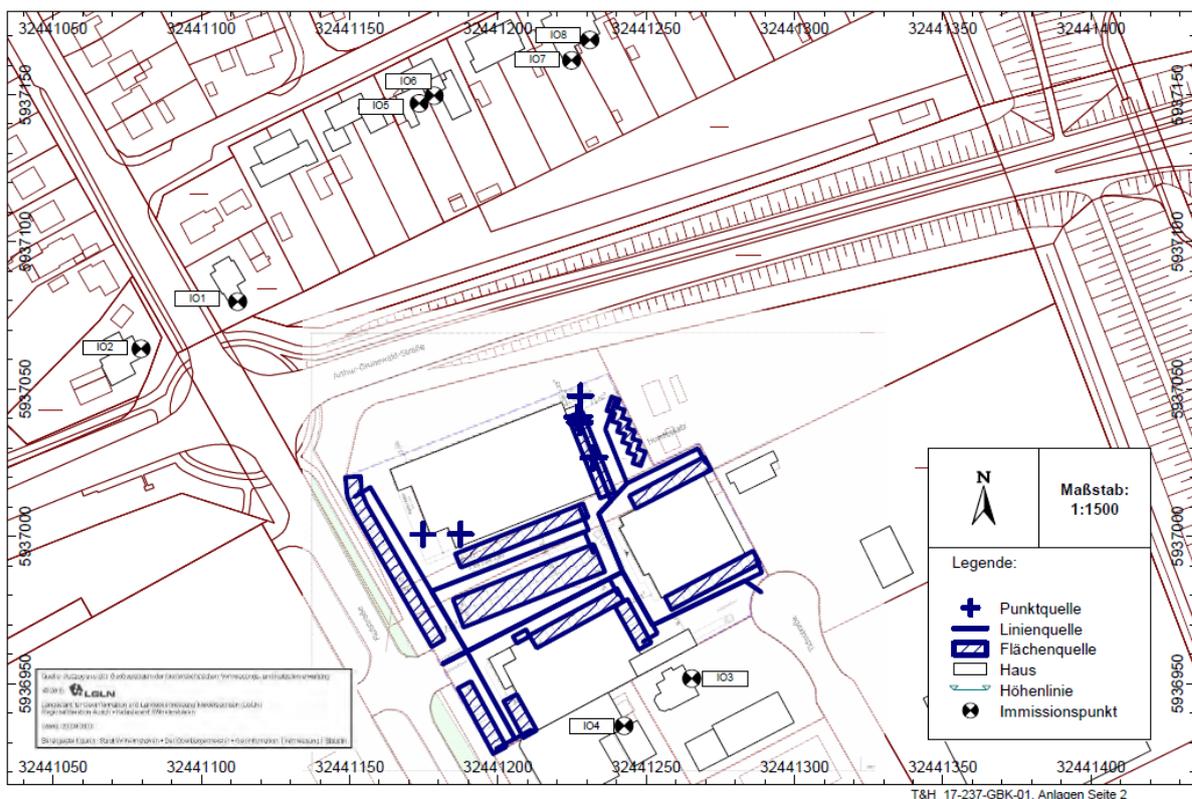
Belastungen durch Lärm sind in Bezug auf das Schutzgut Mensch besonders relevant. Starke und insbesondere dauerhafte Lärmbelastungen können die Lebensqualität erheblich beeinträchtigen. Zur Beurteilung der Erheblichkeit von Lärmbelastungen sind die TA Lärm sowie die DIN 18005 zum Schallschutz im Städtebau heranzuziehen. Hier werden so

genannte Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte genannt, welche in verschiedenen Gebieten eingehalten werden sollen.

Lärmbelastungen können vorliegend durch Gewerbe- sowie Verkehrslärm verursacht werden, der von der geplanten Nutzung ausgeht. Es wurde anhand von Schallimmissionsprognosen geprüft, ob die Immissionsschutzwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen Wohnbebauungen eingehalten werden. Zur Ermittlung der Verkehrs- und Gewerbelärmsituation wurde ein schalltechnischer Bericht durch die T&H Ingenieure (T&H INGENIEURIE 2019) erarbeitet. Im Folgenden wird die ermittelten Lärmbelastungen beschrieben und unter Berücksichtigung der TA Lärm bewertet. Das methodische Vorgehen kann dem Gutachten entnommen werden.

In Abbildung 3 sind die festgesetzten Immissionsorte sowie die Lärmquellen zu erkennen. Als typische Lärmquellen wurden beispielsweise Kofferraumschließen, PKW parken, Abfallpresse, Kühlaggregat mit Dieselbetrieb, Wärmeverbandsanlagen, Be- und Entladung der Märkte, Zuschlagen von Heckklappen oder das beschleunigte Abfahren von PKW betrachtet.

Als Vorbelastung wurden die umliegenden gewerblichen Nutzungen des Gewerbegebietes an der Flutstraße wie ein Hagebaumarkt, ein Marktkauf oder eine Tankstelle herangezogen.



**Abbildung 3:** Lageplan mit Immissionsorten und Schallquellen (Zielgröße: Maximalpegel) (Anlage 1.1 aus T&H INGENIEURIE 2019)

Die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung ergaben, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tagsüber an allen Immissionsstandorten um mehr als 10 dB (Dezi-

bel) unterschritten werden. Somit liegen die Immissionsorte tagsüber außerhalb des Einwirkungsbereichs der geplanten Anlage (Tab. 1). Für Immissionsort 4 gilt dies auch für die gesamte Nachtzeit. Die Immissionsorte 1 und 3 wurden nachts mindestens um 6 dB unterschritten und an den übrigen Orten werden die Immissionswerte der TA Lärm des Nachts noch eingehalten. Mit einzelnen und kurzzeitigen Geräuschspitzen, die das Spitzenkegelmesskriterium nach TA Lärm überschreiten ist zu keiner Tageszeit zu rechnen (Tab. 2).

**Tabelle 1:** mathematisch gerundete Beurteilungspegel für das geplante Vorhaben (T&H INGENIERUE 2019, S. 17 f)

Immissionsort	Beurteilungspegel dB (A)		Immissionsrichtwert in dB(A)	
	tags	nachts	tags	nachts
IO 1	40	32	55	40
IO 2	41	33	55	40
IO 3	48	43	65	50
IO 4	36	30	65	50
IO 5	37	36	55	40
IO 6	37	38	55	40
IO 7	37	38	55	40
IO 8	37	38	55	40

**Tabelle 2:** mathematisch gerundete Maximalpegel für das geplante Vorhaben (T&H INGENIERUE 2019, S. 18 f)

Immissionsort	Maximalpegel dB (A)		Zulässiger Maximalpegel in dB(A)	
	tags	nachts	tags	nachts
IO 1	51	51	85	60
IO 2	50	50	85	60
IO 3	66	65	95	70
IO 4	48	48	95	70
IO 5	49	49	85	60
IO 6	51	51	85	60
IO 7	50	50	85	60
IO 8	50	50	85	60

Insgesamt ist abzusehen, dass das Vorhaben bei einer Ausweisung als Sondergebiet „Einzelhandel“ keine einschränkenden Auswirkungen auf die umliegenden (Wohn-) Nutzungen in diesem Bereich hat.

### Lichtimmissionen

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen durch Lichtimmissionen auf die schützenswerten Nutzungen sind die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI 2012) zu berücksichtigen. Bei Bedarf sind im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungsebene Beeinträchtigungen durch entsprechende Auflagen zu vermeiden. Konkrete Lichtauswirkungen sind im jeweiligen Genehmigungsverfahren abschließend zu bewerten.

## **Luftschadstoffe**

Aufgrund der vorliegenden Planung werden keine Schadstoff- und / oder Geruchsimmissionen erwartet, welche die Irrelevanz- bzw. Immissionsrichtwerte der TA Luft bzw. der GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie) überschreiten. Dies gilt es in den nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu überprüfen.

### **2.1.3 SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN**

Das Plangebiet liegt im Naturraum „Ostfriesische Seemarschen und Inseln“ (611) der naturräumlichen Region 1 „Watten und Marschen“ (MU 2019). Der Standort zählt zur Landschaftseinheit Nr. 2 „Siedlungsbereich“ (LRP 2018). Laut LRP 2018 kommen lediglich Biotopie mit geringer Bedeutung vor. Das Landschaftsbild wird als von sehr geringer Bedeutung eingestuft. Lediglich die Bäume in der Grünfläche tragen positiv zum Landschaftsbild bei. Viele der Bäume sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven in der Fassung vom 07.10.2016 geschützt. Es befinden sich keine Schutzgebiete im Plangebiet.

Zur Erfassung des Ist-Zustandes wurden im Jahr 2018 Bestandserhebungen von Biotopen, Brutvögeln sowie Fledermäusen im Geltungsbereich der Bauleitplanungen durchgeführt. Außerdem wurde auf sonstige Arten wie beispielsweise Amphibien oder Libellen geachtet. Die Ergebnisse dieser Kartierungen sind in dem Gutachten inkl. Kartendarstellung, BÜRO FÜR BIOLOGISCHE GUTACHTEN (2019): „Brutvogel-, Fledermaus- und Biotoptypenkartierung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 97 `Östliche Flutstraße / Arthur-Grunewald-Straße´ in Wilhelmshaven“, dargestellt. Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse zusammenfassend dargestellt und bewertet.

#### **Brutvögel**

Insgesamt wurden 22 Vogelarten im Untersuchungsgebiet und dem nahen Umfeld festgestellt. Für insgesamt 14 Arten konnte ein Brutnachweis oder ein Brutverdacht erbracht werden. Für drei Arten liegt eine Brutzeitfeststellung vor, d.h. dass diese Arten ebenfalls als potenzielle Brutvögel in Betracht kommen. Fünf weitere Arten wurden als überfliegende Arten oder Nahrungsgäste identifiziert. Zu den häufigsten Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet gehören die größtenteils im Siedlungsbereich weit verbreiteten und für das Untersuchungsgebiete zu erwartenden Arten Amsel, Heckenbraunelle, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Zaunkönig und Zilpzalp (BÜRO FÜR BIOLOGISCHE GUTACHTEN 2018).

Es wurden keine Arten der im Anhang 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgeführten Vogelarten nachgewiesen. Von den festgestellten Brutvogelarten ist keine Art als gefährdet eingestuft. Zwei Arten werden auf der Vorwarnliste geführt (vgl. Tab. 3). Alle europäischen Vogelarten sind gemäß BNatSchG besonders geschützt.

**Tabelle 3:** Brutvogelarten der Roten Liste im Untersuchungsgebiet. Quelle: Eigene Darstellung nach den Ergebnissen des BÜROS FÜR BIOLOGISCHE GUTACHTEN 2018, S 7

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL D	RL Nds.	RL W/M	BArt-SchV	Status
<b>Arten der Vorwarnliste</b>						
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	*	V	V	§	BV
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	V	V	V	§	BV
Status: B Brutnachweis, BV Brutverdacht, BZF Brutzeitfeststellung; RL NDS 2015 - Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel, 8. Fassung, Stand 2015: * ungefährdet, V Vorwarnliste, 3 gefährdet; RL W/M: entspr. für die Region Watten und Marschen; RL D 2016 - Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 5. Fassung, 2015: * ungefährdet, 3 gefährdet; BNatSchG: § Besonders geschützte Art gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG, §§ streng geschützte Art gemäß § 7 Abs. 2 Nr.14 BNatSchG; EU-VRL: Anh. I Vogelart gemäß Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie.						

Die **Gartengrasmücke** und der **Haussperling** wurden mit einem Brutverdacht in den Gehölzbeständen im nördlichen Teil des Plangebietes (Flurstücks 63/3) sowie im Gehölzbestand zwischen der Grünfläche und dem Hundeübungsplatz aufgenommen. Insgesamt stellt die Grünfläche einen geeigneten Lebensraum für die beiden Arten dar. Die Gehölze können bei einer vollständigen Versiegelung nicht erhalten bleiben. Die Vögel können sich



allerdings in den direkt angrenzenden Grünstreifen an der Arthur-Grunewald-Straße sowie den gegenüberliegenden Grünstreifen an dieser Straße zurückziehen, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der hier brütenden Arten zu erwarten sind.

**Abbildung 4:** Gartengrasmücke. Quelle: www.nabu.de / Foto: Mathias Schäf

Die Gartengrasmücke (Abb. 4) ist ein Vogel, der bevorzugt Feldgehölze mit dichtem Gras-, Stauden- und Strauchbewuchs aufsucht. Im Untersuchungsgebiet wurde die Gartengrasmücke v.a. im Nordwesten Nahe der Kreuzung Flutstraße / Arthur-Grunewald-Straße zwischen den Gehölzen und Stauden festgestellt.

Der Hausperling (Abb. 5) wurde im Bereich des Hundeübungsplatzes nachgewiesen. Diese Vogelart benötigt das ganze Jahr Sämereien und geeignete Nistplätze. Hierbei sind Vorstadtbezirken sowie Parkanlagen von besonderer Bedeutung für den Haussperling.



**Abbildung 5:** Haussperling. Quelle: www.nabu.de / Foto: Frank Derer

Abgesehen von einem Mäusebussard wurden keine Greifvögel nachgewiesen. Es ergaben sich keine Hinweise auf einen Brutplatz dieser Art im Untersuchungsgebiet. Die beiden festgestellten Spechtarten (Buntspecht und Grünspecht) traten ebenfalls nur als Nahrungsgäste und nicht als Brutvögel auf. Eulen konnten im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt werden.

Insgesamt weist das Plangebiet keine hervorzuhebende Bedeutung als Brutgebiet besonders seltener und gefährdeter Arten auf. Es stellt allerdings neben geeigneten Fortpflanzungs- und Ruhestätten auch Flächen mit einer Vielzahl an Nahrungstieren, insbesondere Insekten, bereit, die als wichtige Nahrungshabitate für Vögel dienen. Demnach besorgt die vorliegende Planung eine erhebliche Beeinträchtigung der Brutvögel im Untersuchungsgebiet.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf Gartengrasmücke und Heckenbraunelle führen zu keinem Verlust der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang. Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich, die Belange der betroffenen Brutvogelarten sind bei der Gestaltung der Kompensationsflächen für die geplanten Eingriffe mit zu berücksichtigen. Auch eine größere Bedeutung des Gebietes für Nahrungsgäste und Rastvögel ist nicht anzunehmen. Für einen Ausgleich der Nahrungsgrundlage der vorhandenen Brutvögel im Gebiet ist allerdings Sorge zu tragen. Erforderliche Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Brutvögel innerhalb des Plangebietes wie beispielsweise die erneute Kontrolle auf Habitatbäume vor Rodungsarbeiten sind dem Kapitel 2.3.1 zu entnehmen.

### Fledermäuse

Fledermäuse gehören zu den am stärksten bedrohten Tierartengruppen und sind gemäß BArtSchV streng geschützt. Viele der in Niedersachsen heimischen Arten zählen zudem zu den in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Säugetierarten.

Im Rahmen der durchgeführten Kartierungen von Fledermäusen im Jahr 2018 (BÜRO FÜR BIOLOGISCHE GUTACHTEN 2019) wurden im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 97 insgesamt fünf Fledermausarten nachgewiesen (vgl. Tabelle 4). Zwei weitere Arten konnten nur auf Gattungsebene bestimmt werden (*Myotis spec.* / *Nyctalus spec.*) und treten hier nicht näher auf, da sie vermutlich den anderen fünf Arten zugerechnet werden können.

**Tabelle 4:** Fledermausarten im Untersuchungsgebiet. Quelle: Eigene Darstellung nach den Ergebnissen von BÜRO FÜR BIOLOGISCHE GUTACHTEN 2019, S. 10)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL D	RL NDS
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	G	2
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	V	2
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	*	2
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	*	3
Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	D	k.A.

RL D – Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere Deutschlands, Stand Oktober 2008: \* ungefährdet, D Daten unzureichend, G Gefährdung unbekanntes Ausmaßes, V Vorwarnliste; RL NDS – Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Säugetierarten: \* ungefährdet, 1 vom Aussterben bedroht, 2 stark gefährdet, 3 gefährdet, k.A. keine Angabe

Die am häufigsten vorkommenden Fledermausarten im Untersuchungsgebiet sind Breitflügelfledermaus (Abb. 6) und Zwergfledermaus (Abb. 7). Sie wurden regelmäßig im Untersuchungsgebiet angetroffen. Vor allem die **Zwergfledermaus** scheint das Gebiet als Jagdrevier zu nutzen. Zwar wurde von dieser Art kein Quartier nachgewiesen, die häufigen Sozialrufe werden allerdings als Hinweis für ein nahegelegenes Quartier an der Arthur-Grunewald-Straße gesehen. Die **Breitflügelfledermaus** scheint eher auf der Hundewiese

und westlich der Flutstraße zu Jagen. Im Untersuchungsgebiet konnten dennoch viele Kontakte festgestellt werden. Großer Abendsegler, Rauhautfledermaus und Mückenfledermaus kamen während der Untersuchungen nur vereinzelt und unregelmäßig vor. „Fledermausquartiere konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Als Jagdgebiet wird die Fläche überwiegend von einzelnen Tieren in Form von kurzzeitigen Zwischenstopps genutzt. Als Flugroute wird der straßenbegleitende Gehölzsaum an der Arthur-Grunewald-



Straße regelmäßig von Breitflügelfledermäusen und Zwergfledermäusen sowie vereinzelt von Rauhautfledermäusen genutzt. Aufgrund der lebensraumverbindenden Funktion zwischen den westlich gelegenen Siedlungsgebieten und den Grodenflächen im Osten wird der Gehölzstreifen als Strukturelement mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse eingestuft (saP 2019)“.

**Abbildung 6:** Breitflügelfledermaus.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die Grünfläche als Jagdhabitat vollkommen zerstört. Natürlich ist dieser Bereich damit auch als potenzieller Quartierplatz nicht mehr von den Tieren nutzbar. Da angrenzende Gehölze an der Arthur-Grunewald-Straße (auf städtischem Grund) erhalten bleiben sind allerdings noch Ausweichmöglichkeiten für die Fledermäuse gegeben.

**Abbildung 7:** Zwergfledermaus. Quelle: MUNLV 2007, S. 72



Erforderliche Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Fledermäuse innerhalb des Plangebietes wie beispielsweise die erneute Kontrolle auf Quartiere vor Rodungsarbeiten sind dem Kapitel 2.3.1 zu entnehmen. Die Belange der betroffenen Fledermausarten sind bei der Gestaltung der Kompensationsflächen für die geplanten Eingriffe mit zu berücksichtigen.

### **Sonstige Fauna (Säugetiere, Amphibien, Insekten, etc.)**

Ein vorkommen seltener oder gefährdeter Säugetierarten, ausgenommen Fledermäuse, ist innerhalb des Plangebietes aufgrund der naturräumlichen Ausstattung nicht zu erwarten. Gleiches gilt für eine seltene bzw. gefährdete Insektenfauna. Es sind keine weiteren Artengruppen von der vorliegenden Planung betroffen, welche in die Betrachtung einzubeziehen sind.

### Pflanzen / Biotoptypen

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um ein Gewerbegebiet (OGG) sowie eine Grünfläche, die im Zuge von Kartierungen durch das Büro für biologische Gutachten untersucht wurde. Im Untersuchungsgebiet wurden zum Zeitpunkt der Kartierung im Jahr 2018 acht verschiedene Biotoptypen sowie 32 Einzelbäume erfasst. Der überwiegende Bereich des Untersuchungsgebietes ist durch Brombeergestrüpp bzw. Rubus- und Lianengestrüpp (BRR), Halbruderale Gras- und Staudenflure feuchter Standorte (UHF) sowie dem Hundeübungsplatz (PSZ) geprägt (z.B. Abb. 8). Die öffentliche Grünfläche wird hauptsächlich von sonstigen Standortgerechten Gehölzbeständen (HPS) umgeben. Nur kleinräumig finden sich in der Einrahmung Zierhecken (BZE), Zierhecken aus nicht heimischen Gehölzarten (BZH) und Halbruderale Gas- und Staudenflure mittlerer Standorte (UHM). Südlich des Hundeübungsplatzes befindet sich eine kleine Baumreihe (HEA).



**Abbildung 8:** Bäume im Hintergrund, Rubusgestrüpp und halbruderale Gras- und Staudenflur im Vordergrund (eigene Aufnahme 21.09.2018)

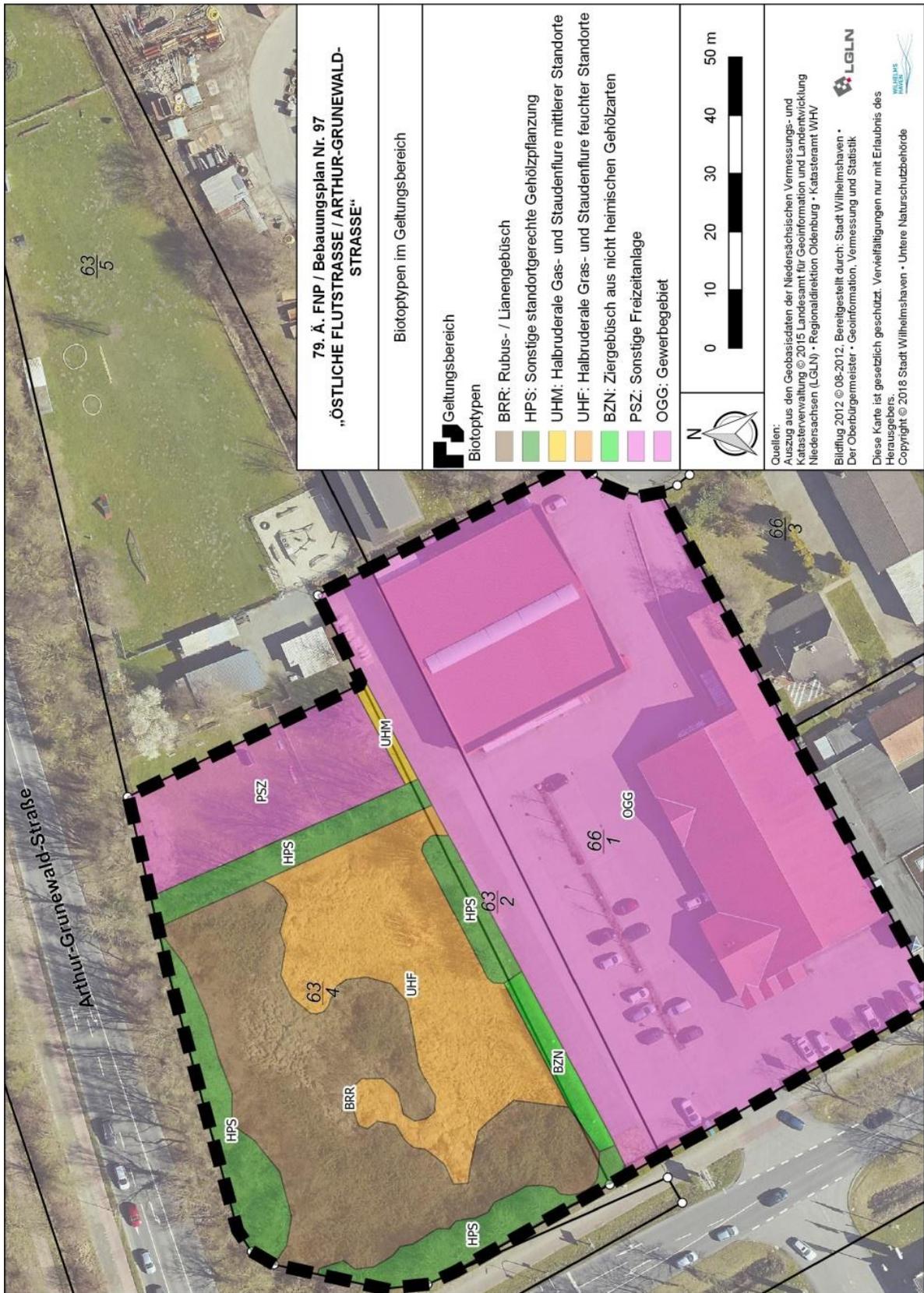
Die Halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte sowie die Baumreihe des Siedlungsbereichs sind gem. der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2012) gefährdet (vgl. auch BÜRO FÜR BIOLOGISCHE GUTACHTEN 2019, S. 18). Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit § 24 NAGBNatSchG ist die Zerstörung oder sonstige erhebliche Beeinträchtigung der Biotope verboten. Von den Verboten kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausreichend ausgeglichen werden können. Zu diesem Zweck ist bei der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wilhelmshaven ein Antrag auf Ausnahme von § 30 Abs. 2 BNatSchG zu stellen.

„Im Untersuchungsgebiet wurden keine geschützten Biotope gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG festgestellt (BÜRO FÜR BIOLOGISCHE GUTACHTEN 2019, S. 20).“

„Im Untersuchungsgebiet wurde keine besonders bzw. streng geschützte Pflanzenarten gem. BNatSchG oder nach der Roten Liste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen in ihrem Bestand gefährdete Pflanzenarten (GARVE 2004) festgestellt (BÜRO FÜR BIOLOGISCHE GUTACHTEN 2019, S. 20).“

In den Gehölzbeständen im Untersuchungsgebiet befinden sich insgesamt 32 nach der Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven in der Fassung vom 07.10.2016 geschützte Bäume. Zu diesem Zweck ist bei der Unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung / Befreiung von der Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven zu stellen. Im Untersuchungsgebiet wurden zum Zeitpunkt der Kartierungen keine Habitatbäume festgestellt.

Die Verteilung und Ausdehnung der oben beschriebenen Biotoptypen kann folgender Abbildung entnommen werden:



**Abbildung 9:** Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Eigene Darstellung nach BÜRO FÜR BIOLOGISCHE GUTACHTEN 2019, S. 19

Insgesamt wird eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen / Biotoptypen vorbereitet welche zu kompensieren ist. Der Kompensationsbedarf ist Kapitel 2.3.2 zu entnehmen.

Nicht berücksichtigt wurden dabei die betroffenen Bäume, welche den Schutzbestimmungen der städtischen Baumschutzsatzung unterliegen. Diese Bäume dürfen erst nach Erteilung einer entsprechenden Ausnahmegenehmigung entfernt werden, welche bei der Stadt Wilhelmshaven – Amt für Umweltschutz und Bauordnung – zu beantragen ist. Der erforderliche Ersatz für diese Bäume wird im Rahmen der Ausnahmegenehmigung ermittelt, wenn die Anzahl der tatsächlich betroffenen Bäume bekannt ist. Bei Entfernung von Bäumen ist zudem der allgemeine und besondere Artenschutz verbindlich zu beachten, dies gilt insbesondere wenn Horst- oder Höhlenbäume betroffen sind.

#### **2.1.4 SCHUTZGUT BIOLOGISCHE VIELFALT**

Die Vielfalt des Lebens auf unserer Erde, die biologische Vielfalt (oder kurz: Biodiversität), ist die Variabilität lebender Organismen und der ökologischen Komplexe zu denen sie gehören. Sie umfasst die folgenden drei Ebenen:

- die Vielfalt an Ökosystemen bzw. Lebensgemeinschaften, Lebensräumen und Landschaften
- die Artenvielfalt
- die genetische Vielfalt innerhalb der verschiedenen Arten

Entsprechend der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist die biologische Vielfalt dauerhaft zu sichern (§ 1 Bundesnaturschutzgesetz).

Das Plangebiet ist Teil eines Gewerbegebietes. Im Siedlungsbereich weisen diese überwiegend einen geringen Anteil natürlich wirkender Elemente auf. Durch Sukzession entwickelte Vegetationsbestände auf ungenutzten Grundstücken oder Reste kulturhistorischer Landschaftselemente (z.B. Wurten) können vereinzelt erhalten sein. Meist sind diese infolge der Versiegelung oder Bebauung kaum wahrnehmbar (vgl. LRP, S. 82). Für den Erhalt der Artenvielfalt sind sie allerdings in diesen Bereichen besonders wichtig, da sie Rückzugsorte für Tiere und Pflanzen darstellen. Im Untersuchungsgebiet finden sich naturnahe Strukturen auf der Grünfläche, welche überplant wird. Gemeinsam mit der ost-west verlaufenden Gehölzreihe an der Arthur-Grunewald-Straße handelt es sich um einen wertvollen Bereich für Flora und Fauna im Siedlungsbereich. Er stellt einen Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten dar, welche teilweise gefährdet und / oder streng geschützt sind. Zudem befinden sich geschützte Bäume innerhalb des Plangebietes. Die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf diese Arten und Biotope wurden bereits unter 2.1.3 beschrieben und bewertet. Unter 2.3.1 und 2.3.2 werden aufgrund der vorliegenden Planung erforderliche Vermeidungs-, Verminderungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen benannt.

Durch die Planung werden ca. 0,53 ha unbebauter Fläche überplant. Die Fläche war bisher eine Grünfläche, die im Zuge der Sukzession mit Brombeeren, jungen Weiden und Gräsern und Stauden feuchter Standorte bewachsen war.

Die Schutzgrünfläche besitzt nur wenig besonderes Entwicklungspotenzial für Natur und Landschaft sowie für Freizeit und Erholung, stellt allerdings bereits einen wichtigen Rückzugsstandort für Tiere und Pflanzen im Siedlungsbereich dar. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Boden sparsam und schonend umzugehen. Für die Landwirtschaft, als Wald oder für

Wohnzwecke genutzt Flächen sollen nur im notwendigen Maß umgenutzt werden. Dies ist im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB im vorliegenden Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Insgesamt wird das Schutzgut Biologische Vielfalt bei der vorliegenden Planung im Bereich der Schutzgrünfläche erheblich beeinträchtigt.

### **2.1.5 SCHUTZGUT FLÄCHE**

Die Fläche nimmt eine vielfältige Funktion im Ökosystem ein, da sie alle weiteren Schutzgüter beinhaltet. Dementsprechend hohe Bedeutung hat die Fläche für den Menschen und seine Umwelt. Gemäß § 1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Dies ist im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB im vorliegenden Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist durch den Bebauungsplan Nr. 94 C und die fortschreitende Siedlungsentwicklung mittlerweile stark überprägt. Durch die vorliegende Planung soll allerdings die zusätzliche Versiegelung von 0,53 ha und damit die Vollversiegelung der Fläche vorbereitet werden. Insgesamt wird eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche vorbereitet welche zu kompensieren ist.

### **2.1.6 SCHUTZGUT BODEN**

Dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS LBEG 2018) ist zu entnehmen, dass es sich bei dem Boden im Geltungsbereich der Bauleitplanung um Kalkmarsch handelt. Es handelt sich um eine Seemarsch aus marinen, kalkhaltigen Schluffen und Tonen. Altlasten und Verdachtsflächen sind nicht bekannt. Daten zur Bodenbelastung sind nicht vorhanden.

Durch die vorliegende Planung wird insgesamt die Vollversiegelung von einer etwa 0,53 ha unversiegelte Fläche vorbereitet. Insgesamt ist damit der gesamte Geltungsbereich vollversiegelt, so dass die bisherigen Bodenfunktionen durch die vorliegende Planung erheblich beeinträchtigt werden. Eine Versieglung des Bodens stellt einen kompensationspflichtigen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Gemäß dem Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ sind die drei Bodenfunktionen „Lebensraum für Pflanzen“, „Funktion des Bodens im Wasserhaushalt“ und „Archivfunktion“ zu betrachten:

#### **Bodenfunktion Lebensraum für Pflanzen**

Auf dem unversiegelten Boden des Plangebietes hat sich eine Pflanzenwelt entwickelt, welche insbesondere ungenutzt ist und sich daher durch Sukzession langsam entwickelt (vgl. Kapitel 2.1.3 Pflanzen / Biotoptypen). Nach einer gewissen Zeit würde sich ein waldähnlicher Gehölzbestand auf dieser Fläche entwickeln.

Eine weitergehende Betrachtung und Bewertung der Auswirkungen der vorliegenden Planung auf Pflanzen und Biotoptypen ist dem Kapitel 2.1.3 Abschnitt „Pflanzen und Biotoptypen“ zu entnehmen.

### **Bodenfunktion für den Wasserhaushalt**

Im Plangebiet handelt es sich um einen Bereich mit potenziell hohem direktabflussbedingtem Wasser- und Stoffaustrag. Die Grundwasserneubildung liegt bei 200 bis 250 mm/a (LBEG 2018). Das Grundwasser ist durch die Nähe zum Meer allerdings versalzen. Die Vollversiegelung der Fläche führt zu einem Verlust der Sickerfähigkeit und damit der Grundwasserneubildungsrate. Durch die Versalzung des Grundwassers kann der Verlust der Grundwasserneubildung an diesem Standort allerdings nicht als relevant angesehen werden. Weiterhin wird die Durchlässigkeit der Deckschichten durch die Versiegelung auf Null reduziert. Insgesamt werden durch die vorliegende Planung erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktion für den Wasserhaushalt vorbereitet.

### **Archivfunktion des Bodens**

Es sind keine natur- oder kulturgeschichtlich bedeutsamen Bodenstandorte bekannt. Darüber hinaus sind im Bereich des Plangebiets keine Bodendenkmäler festgesetzt. Insgesamt ist also von keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Archivfunktion des Bodens auszugehen.

### **Zusammenfassung**

Durch die geplanten Versiegelungen im Bereich der Sondergebiete gehen teilweise Funktionen der Böden im Geltungsbereich verloren. So stehen die bisher unversiegelten Bereiche nicht länger als Lebensraum für Pflanzen und als Versickerungsbereich zur Verfügung. Unversiegelte Flächen sind in der Planung nicht vorgesehen.

Im Zuge der Bauarbeiten sind Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Einwirkungen auf den Boden in unversiegelten Bereichen festzusetzen (2.3.1). Dem Schutz des Mutterbodens kommt dabei eine besondere Bedeutung zu (§ 202 BauGB).

## **2.1.7 SCHUTZGUT WASSER**

Wasserschutzgebiete sowie Anlagen für die Trinkwassergewinnung sind weder im Plangebiet bzw. Untersuchungsraum noch in der näheren Umgebung vorhanden. Besonders wertvolle Bereiche für das Schutzgut Wasser sind somit von der vorliegenden Planung nicht betroffen. Nachfolgend werden die Auswirkungen der Planung auf vorhandene Oberflächengewässer sowie auf das Grundwasser beschrieben und bewertet.

### **Oberflächengewässer**

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

### **Grundwasser**

Das Grundwasser gehört laut MU 2019 zum Grundwasserkörper Jade Lockergestein links. Sowohl mengenmäßiger, als auch chemischer Zustand des Wassers ist gut. Schadstoffüberschreitungen sind nicht bekannt. Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit natürli-

cherweise oberflächennah anstehendem Grundwasserspiegel. Infolge bestehender Entwässerung, Bebauung und Versiegelung ist von einer starken Beeinflussung des Grundwasserstandes im Plangebiet auszugehen.

Durch die vorliegende Planung werden großräumige Versiegelungen vorbereitet. Insgesamt werden etwa 0,53 ha bisher unversiegelter Fläche vollständig versiegelt. Diese versiegelten Bereiche stehen somit für die Wasserversickerung und Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung. Diese Reduzierung der Grundwasserneubildung kann durch die Versalzung des Grundwassers allerdings nicht als relevant angesehen werden.

Insgesamt wird durch die vorliegende Planung somit eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung verursacht. Da das Plangebiet keine besondere Bedeutung in Bezug auf die Grundwassersituation aufweist und weder Wasserschutzgebiete noch Anlagen zur Trinkwassergewinnung in der näheren Umgebung vorhanden sind, muss vorliegend nicht von einer erheblichen Auswirkung auf die Grundwasserneubildung insgesamt ausgegangen werden.

### **2.1.8 SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA**

Bei der Bearbeitung des Schutzgutes Luft und Klima wird unterschieden in einen klimatischen und einen lufthygienischen Aspekt. Der klimatische Aspekt umfasst im Wesentlichen das Wechselspiel aus Sonneneinstrahlung, Temperatur, Wind, Niederschlag und Luftfeuchtigkeit. Der lufthygienische Aspekt umfasst die Luftqualität und ihre Belastung mit luftfremden Stoffen.

#### **Klimatischer Aspekt**

Es werden keine planungsrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima in Bezug auf den Stadtraum Wilhelmshaven erwartet (lokales Klima). Hinsichtlich der mikroklimatischen Verhältnisse mit lokal begrenztem Entstehungsbereich kühler Frischluft ist jedoch mit negativen Auswirkungen zu rechnen, wenn die wenigen unversiegelten Flächen vollversiegelt werden. Da einige Gehölze gefällt werden, die Staubteilchen aus der Luft filtern und für Verdunstungsprozesse über die Blattflächen sorgen kann ein Teil der Luft durch diese Bäume nicht weiter mit Feuchtigkeit und Sauerstoff angereichert werden.

Insgesamt werden durch die Planung erheblichen Beeinträchtigung des Mikroklimas vorbereitet, welche zu kompensieren ist. Die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie die Kompensationsmaßnahmen sind den Kapiteln 2.3.1 und 2.3.2 zu entnehmen.

#### **Lufthygienischer Aspekt**

Belastungen des Schutzgutes Luft und Klima können auch aufgrund eines vermehrten Ausstoßes von Luftschadstoffen entstehen. Durch den geplanten Bau neuer Stellplätze ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Es ist dennoch davon auszugehen, dass planungsrelevante Auswirkungen auf das Schutzgut Luft, die über das übliche Maß hinausgehen, zu erwarten sind.

### **2.1.9 SCHUTZGUT LANDSCHAFT**

Das Landschaftsbild wird sowohl durch natürliche als auch durch anthropogene Einflüsse wesentlich geprägt. Es spiegelt den jeweiligen Charakter eines Landschaftsraumes wider. Zum Schutzgut Mensch bestehen enge Wechselbeziehungen, da das Landschaftsbild vom Betrachter vor allem optisch wahrgenommen wird.

Gemäß Landschaftsrahmenplan der Stadt Wilhelmshaven kommt dem Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes eine geringe Bedeutung zu. Derzeit ist das Plangebiet vor allem anthropogen geprägt. Überwiegend handelt es sich im Stadtteil Voslapp hauptsächlich um Wohnbebauung mit einer relativ einheitlichen Baugestaltung. Die Freiflächen bilden meist größere zusammenhängende Räume bei gleichzeitig überwiegend individueller Gestaltung (Siedlungsgärten, Mietergärten). Im Untersuchungsgebiet handelt es sich allerdings bereits um ein stark gewerblich genutztes Gebiet.

Nur die überplante Grünfläche mit ihren Bäumen wertet im Gebiet das Landschaftsbild auf.

Insgesamt wird das Landschaftsbild durch die vorliegende Planung verändert und erheblich Beeinträchtigt. Es sind Maßnahmen zur Verminderung dieser Beeinträchtigung notwendig. Diese werden in Kapitel 2.3.1 dargestellt.

### **2.1.10 SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER**

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Untersuchungsgebiet bekannt.

### **2.1.11 WECHSELWIRKUNGEN / KUMULIERENDE WIRKUNGEN / ZUSAMMENFASSUNG**

#### **Wechselwirkungen**

Zwischen den Schutzgütern bestehen Wechselwirkungen. Hierbei handelt es sich ausschließlich um als üblich anzusehende Wechselbeziehungen, die z.B. zwischen dem Schutzgut Mensch und dem Schutzgut Landschaft in Form der Erholungseignung bestehen. Darüber hinausgehende Wechselbeziehungen sind nicht bekannt.

#### **Kumulierende Wirkungen**

Aus mehreren, für sich allein genommen geringen Auswirkungen kann durch Zusammenwirken anderer Pläne und Projekte und unter Berücksichtigung der Vorbelastungen eine erhebliche Auswirkung entstehen (EU-Kommission 2000). Für die Ermittlung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen sollte darum auch die Zusammenwirkung mit anderen Plänen und Projekten einbezogen werden.

Um kumulativ wirken zu können, müssen folgende Bedingungen für ein Projekt erfüllt sein: Es muss zeitlich zu Überschneidungen kommen, ein räumlicher Zusammenhang bestehen und ein gewisser Konkretisierungsgrad des Projektes gegeben sein.

Derzeit liegen keine Kenntnisse über Pläne oder Projekte vor, die im räumlichen Wirkbereich des geplanten Vorhabens liegen und einen hinreichenden Planungsstand haben sowie im gleichen Zeitraum umgesetzt werden.

#### **Zusammengefasste Umweltauswirkungen**

Durch die vorliegenden Bauleitplanungen werden umfangreiche Baumaßnahmen im Bereich der geplanten Einzelhandelsmärkte vorbereitet. Hierfür wird im Geltungsbereich der 79. Änderung FNP eine Sonderbaufläche dargestellt, während im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 97 „ÖSTLICHE FLUTSTRASSE / ARTHUR-GRUNEWALD-STRASSE“ ein Sondergebiet „Einzelhandel“ mit seinen Stellplätzen und Nebenanlagen festgesetzt wird. Es wird eine Grundfläche von ca. 12.000 m<sup>2</sup> festgesetzt, die überbaut werden darf. Das Plangebiet ist bereits eine anthropogen überprägte Fläche, die durch bestehende Märkte und ihre Parkplätze geprägt ist. Allerdings wird eine 0,53 ha Grünfläche, als naturnahe Struktur versiegelt um dieses Gewerbegebiet zu erweitern. Durch den Flächeneingriff entsteht durch den Verlust von Gehölzstrukturen und gem. Baumschutzsatzung geschützten Bäumen eine erhebliche Beeinträchtigung im Schutzgut Pflanzen und Biotope. Darüber hinaus wird Lebensraum für die Fauna zerstört.

**Tabelle 5:** Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Umweltauswirkung	Bewertung der Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auswirkungen auf das Landschaftserleben</li> <li>• Lärm-, Licht- sowie Luftschadstoffimmissionen</li> </ul>	- -
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,53 ha Verlust durch Versiegelung</li> </ul>	+
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beeinträchtigung von geeigneten Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie das Nahrungsangebot für Vögel (insb. Gartengrasmücke &amp; Haussperling)</li> <li>• Beeinträchtigung einer Ost-West-Flugroute (Arthur-Grundwald-Straße) der Fledermäuse sowie eines Jagdreviers für Zwerg- und Breitflügel-Fledermaus.</li> </ul>	+
Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zerstörung von Lebensraum für verschiedene Arten</li> </ul>	+
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine Fläche von 0,53 ha wird für eine Versiegelung vorbereitet.</li> </ul>	+
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelungen</li> <li>• Verringerung der Sickerwasserrate / Durchlässigkeit</li> </ul>	+ +
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einschränkung der Grundwasserneubildung</li> </ul>	-
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veränderung des Mikroklimas</li> <li>• Luftschadstoffimmissionen</li> </ul>	+ -
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veränderung des Landschaftsbildes und der Erlebbarkeit</li> </ul>	+
Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• /</li> </ul>	-

+ erheblich, - nicht erheblich

## **2.2 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES**

### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Bei Durchführung der Planung wird der für ein Teil der Flächen geltende Bebauungsplan Nr. 94 C aufgehoben. Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird von einer Gewerbefläche sowie einer Schutzgrünfläche zu einer Sondergebietsfläche „Einzelhandel“.

Durch die Versiegelung der Schutzgrünfläche wird eine vollständige Versiegelung des Plangebietes vorbereitet. Unversiegelte und / oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bleiben nicht.

### **Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet wie bisher durch seine zwei gewerblich genutzten Gebäude seinen Zweck als Einzelhandelsstandort erfüllen. Die Schutzgrünfläche würde sich durch Sukzessionsprozesse langsam in einen waldartigen Gehölzstandort mit eigenem Mikroklima entwickeln und wäre damit ein gutes Habitat sowie Nahrungsgrundlage für Tiere verschiedener Arten. Darüber hinaus würde die Habitateignung für Arten steigen, die den straßenbegleitenden Gehölzsaum als Flugroute nutzen und auf der Grünfläche Zwischenstopps machen um Nahrung zu sammeln bzw. zu jagen. Der Ostteil dieser Fläche könnte weiterhin als Hundeübungsplatz genutzt werden.

## **2.3 VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Grundsätzlich sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden (§ 13 BNatSchG). Erst wenn eine Vermeidung nicht möglich ist, sind erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Hierzu werden Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 97 getroffen. Im Folgenden werden zunächst die Vermeidungs- sowie Minimierungsmaßnahmen beschrieben. Anschließend wird auf die darüber hinaus erforderlichen Kompensationsmaßnahmen eingegangen.

### **2.3.1 VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG**

Die unter 2.3.2 beschriebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes dienen gleichzeitig der Vermeidung bzw. Minimierung der Auswirkungen der vorliegenden Planung. So bleiben Lebensräume für Flora und Fauna erhalten bzw. werden neu geschaffen, die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden verringert und es werden positive Auswirkungen auf die Erholungseignung des Gebietes erzielt. Weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind Tabelle 6 zu entnehmen.

**Tabelle 6:** Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

<b>Schutzgut Tiere und Pflanzen</b>	
<b>Maßnahmen</b>	<b>textl. Festsetzung (F) Hinweis (H)</b>
Rodungsarbeiten und Baufeldräumung haben ausschließlich außerhalb der Vegetationsperiode, zwischen 01. November und 28. Februar des Folgejahres zu erfolgen.	F § 7 Abs. 3
Alle Bauarbeiten im Bebauungsplangebiet haben zwischen Sonnenaufgang und Sonnenuntergang zu erfolgen. Außerhalb der festgesetzten Bauarbeitszeit ist die Baustelle nicht zu beleuchten oder alternativ mit Fledermausverträglichen Strahlern auszuleuchten.	F § 7 Abs. 4
Durch eine extensive Dachbegrünung mit einer Aufbaudicke von mindestens 10-20 cm und einer Tragfähigkeit von mindestens 100 kg/m <sup>2</sup> sowie der Einsatz von Regiosaat für extensive Dachbegrünung (50 % Kräuter, 50 % Gräser) sowie die Begrünung der Nordseite des geplanten Gebäudes mit rankenden Pflanzen oder einer Pflanzenklimaschutzfassade zur Arthur-Grunewald-Straße, im Bereich der Grünfläche, ist das Gebäude dem straßenbegleitendem Grünstreifen anzupassen. Der Einsatz von Pestiziden ist untersagt. Die Begrünung des Gebäudes ist mit der Unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich abzustimmen.	F § 7 Abs. 6
Durch eine Fledermausverträgliche Beleuchtung des geplanten Gebäudes sind Störungen der Flugroute entlang der Arthur-Grunewald-Straße zu mindern. Eine direkte Bestrahlung des straßensäumenden Gehölzstreifens an der Arthur-Grunewald-Straße ist von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr unzulässig. Die Beleuchtung der Südseite des geplanten Gebäudes ist nicht betroffen. Die Außenbeleuchtung des Gebäudes ist einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.	F § 7 Abs. 8
Es ist der allgemeine und besondere Artenschutz gem. § 39 & 44 BNatSchG verbindlich umzusetzen. Vor Durchführung von Rodungsmaßnahmen ist zu prüfen, ob Fledermausquartiere und/oder Brutplätze betroffen sind. Sollte dies der Fall sein, so sind in einvernehmlicher Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu ergreifen.	F § 7 Abs. 5
Es sind die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven zu beachten und verbindlich umzusetzen. Der Wurzelbereich von Bäumen (Bodenfläche unterhalb der Baumkrone + 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.	F § 7 Abs. 7

<b>Schutzgut Tiere und Pflanzen</b>	
<b>Maßnahmen</b>	<b>textl. Festsetzung (F) Hinweis (H)</b>
Bei allen Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 18920 verbindlich einzuhalten. Sollten Schnittmaßnahmen an nicht geschützten Bäumen notwendig werden ist die ZTV-Baumpflege (2017) zu beachten. Jegliche Beeinträchtigungen des Wurzelbereiches zu erhaltender Gehölze, z.B. durch Befestigungen, Bodenverdichtungen, Bodenauffüllungen oder Lagerung von Materialien aller Art, sind unzulässig. Die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz von Gehölzbeständen sowie sonstiger verbleibender Vegetationsflächen, insb. der Maßnahmenflächen, sind vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen einvernehmlich mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.	§ 7 Abs. 7  H Nr. 11
<b>Schutzgut Boden</b>	
<b>Maßnahmen</b>	<b>textl. Festsetzung (F) Hinweis (H)</b>
Im Zuge von Baumaßnahmen ist der Oberboden nach DIN 18915 zu sichern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Eignung des Oberbodens zur Wiederverwertung gesondert zu prüfen/festzustellen.	F § 7 Abs. 1
Bei allen Baumaßnahmen ist Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen und zu lagern sowie vorrangig einer Wiederverwendung (z.B. bei der Anlage der Lärmschutzanlagen oder auf den Baugrundstücken (Erdmassenausgleich)) zuzuführen. Bei Geländemodellierungen ist der Oberboden vorher abzuschleppen und gesichert zu lagern. Eine Durchmischung mit dem anstehenden Mineralboden ist nicht zulässig.	F § 7 Abs. 1
Im Rahmen der folgenden Genehmigungsverfahren sowie bei Durchführung der Baumaßnahmen ist grundsätzlich durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass die bodenschutzrechtlichen Grenzwerte zur Vermeidung einer Gefährdung von Mensch und Umwelt eingehalten werden.	F § 7 Abs. 1
Es ist zu beachten, dass bei erhöhten Bodenschadstoffgehalten – auch ohne Vorliegen altlastenrelevanter Gehalte – abfallrechtlich eine eingeschränkte Verwertungsmöglichkeit bzw. die Erforderlichkeit einer fachgerechten Entsorgung vorliegen kann. Dies ist im Rahmen einer baubegleitenden abfallrechtlichen Untersuchung zu überprüfen.	F § 7 Abs. 1

<b>Schutzgut Mensch / Immissionsschutz</b>	
<b>Maßnahmen</b>	<b>textl. Festsetzung (F) Hinweis (H)</b>
Zur Vermeidung negativer Auswirkungen durch Lichtimmissionen auf die schützenswerten Nutzungen sind die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI 2012) zu berücksichtigen. Bei Bedarf sind im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungsebene Beeinträchtigungen durch entsprechende Auflagen zu vermeiden. Konkrete Lichtauswirkungen sind im jeweiligen Genehmigungsverfahren abschließend zu bewerten.	H Nr. 10

Die Einhaltung des schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a [2] BauGB) könnte durch die Bebauung bereits versiegelter Flächen gewährleistet werden. Diese aus naturschutzfachlicher Sicht notwendige Maßnahme zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Schutzguts Fläche wird allerdings nicht betrachtet. Eine entsprechende Erklärung ist Teil 1 der Begründung zu diesem Bebauungsplan zu entnehmen.

### **Verminderungsmaßnahmen**

Als Verminderungsmaßnahme wird die Begrünung des geplanten Gebäudes wie in Tabelle 6 F § 7 Abs. 6 beschrieben festgesetzt. Die Dach- und Fassadenbegrünung soll die Störung der Fledermausflugroute entlang der Arthur-Grunwald-Straße mindern und als potenzielle Nahrungsfläche für Vögel und Fledermäuse dienen. Darüber hinaus werden die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Landschaftsbild und Mikroklima vermindert, da das geplante Gebäude dem straßensäumenden Gehölzstreifen angepasst wird. Das Verbot Pesticiden auf der Gebäudebegrünung zu nutzen vermeidet negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser sowie Tiere und Pflanzen. Zwar kann die Dachbegrünung die Beeinträchtigungen mindern, allerdings bleiben weiterhin Beeinträchtigungen die auf externen Flächen zu kompensieren sind (Kapitel 2.3.2).

Die Beleuchtung des Gehölzsaumes ist darüber hinaus gem. F § 7 Abs. 8 in der Zeit zwischen 22:00 bis 6:00 Uhr verboten um Störungen der Flugroute entlang der Arthur-Grunewald-Straße zu vermeiden. Eine Fledermausverträgliche Beleuchtung der West- und Ostseite des Gebäudes mindert zudem zusätzlich die Störung. Durch diese Maßnahmen sollen die negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere & Pflanzen vermieden bzw. vermindert werden. Die Beleuchtung der Südseite des geplanten Gebäudes ist nicht von dieser Festsetzung betroffen, da dieser Bereich ohnehin ausgeleuchtet und durch die bereits vorhandene Nutzung entsprechend vorbelastet ist.

Die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen haben keinen positiven Einfluss auf die Entwicklungsziele des LRP 2018 nach denen diese Grünbereiche des innerörtlichen Freiflächenverbunds erhalten und entwickelt werden sollen. Das geplante Vorhaben widerspricht demnach weiterhin den Vorgaben des Landschaftsrahmenplans.

### **2.3.2 AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN / GRÜNORDERISCHE MAßNAHMEN**

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Aufgrund der vollständigen Versiegelung des Plangebietes sind keine Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet durchführbar. Im Folgenden wird eine Eingriffsbilanzierung vorgenommen, welche den Kompensationsbedarf außerhalb des Plangebietes ermittelt.

#### **Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung**

Der § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt die Eingriffe in Natur und Landschaft im Verhältnis zum Baurecht. Sind nach § 18 Abs. 1 BNatSchG aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. § 1a BauGB regelt das Verhältnis von Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Bauleitplanung im Hinblick auf die Abwägung. Dabei ist nach § 1a Abs. 3 die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 14 BNatSchG) zu berücksichtigen. Dieses wird durch § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB modifiziert, wonach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Durch die vorliegenden Bauleitplanungen wird eine Fläche überplant, welche bereits zum jetzigen Zeitpunkt anthropogen stark vorgeprägt und zum größten Teil versiegelt ist. Naturnahe Strukturen befinden sich hauptsächlich im Nordosten (Brombeergestrüpp, Gras- und Staudenflure, Gehölzbestände). Derzeit sind etwa 0,68 ha des Bebauungsplangebietes überbaut. Im Rahmen der vorliegenden Planung werden zusätzliche Versiegelungen in einer Größenordnung von etwa 0,53 ha ermöglicht. Unversiegelte Bereiche bleiben im Plangebiet nicht.

In der folgenden Tabelle 7 wird die vorhandene Wertigkeit des Plangebietes der Wertigkeit nach Realisierung der Planungen gegenübergestellt. Bereiche ohne Veränderungen der Wertigkeiten werden in der tabellarischen Übersicht nicht mit aufgeführt. Zudem wurden die vorhandenen Bäume, welche den Schutzbestimmungen der städtischen Baumschutzsatzung unterliegen, nicht in der Bilanzierung berücksichtigt. Deren Ersatz ist gemäß Baumschutzsatzung zu erbringen (Vermeidung von Mehrfachkompensation) und wird im Rahmen der erforderlichen Genehmigungen verbindlich geregelt. Der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetags (2013) zugrunde gelegt. Entsprechend dem Biotopwertverfahren werden die aktuell vorhandenen Flächenwerte (Ausgangs-Flächenwert) den Flächenwerten entsprechend dem Planungsziel (Planungs-Flächenwert) gegenübergestellt und der verbleibende Kompensationsumfang hiernach ermittelt. Grundlage der folgenden Bilanzierung ist zudem, dass die unter 2.3.1 sowie unter 2.3.2 beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungs- verbindlich umgesetzt werden.

**Tabelle 7:** Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung. WF=Wertfaktor; WE=Werteinheit

<b>Ausgangsflächenwert</b>			
<b>Nutzungs- / Biotoptyp</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>WF</b>	<b>WE</b>
Sonstige standortgerechte Gehölzpflanzung (HPS)	1.012	3	3.036
Rubus-/ Lianengestrüpp (BRR)	1.959	3	5.877
Halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF)	1.364	3	4.092
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)	44	3	132
Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten (BZN)	124	2	248
Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage (PSZ)	810	1	810
<b>Summe Eingriffsfläche</b>	<b>5.313</b>		<b>14.195</b>

<b>Planungsflächenwert</b>			
<b>Nutzungs- / Biotoptyp</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>WF</b>	<b>WE</b>
<b>Sondergebiet „Einzelhandel“ (GRZ 1,0)</b>	<b>5.313</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Gesamtbilanz Bebauungsplan Nr. 97</b>	
<b>Planungsflächenwert</b>	<b>0 WE</b>
<b>Ausgangsflächenwert</b>	<b>14.195 WE</b>

**Wertverlust:14.195 WE**

Durch die vorliegende Planung gemäß der vorangegangenen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wird ein Wertverlust von etwa 14.195 Werteinheiten verursacht. Der externe Kompensationsbedarf ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Darüber hinaus sind gem. der städtischen Baumschutzsatzung Ersatzpflanzungen für die Entfernung von gem. Baumschutzsatzung geschützten Bäumen erforderlich. Vor deren Entfernung ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung von den Bestimmungen der städtischen Baumschutzsatzung beim Amt für Umweltschutz und Bauordnung zu stellen.

### **Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**

Die Kompensationsmaßnahmen haben keinen positiven Einfluss auf die Entwicklungsziele des LRP 2018 nach denen diese Grünbereiche des innerörtlichen Freiflächenverbunds erhalten und entwickelt werden sollen. Das geplante Vorhaben widerspricht demnach weiterhin den Vorgaben des Landschaftsrahmenplans.

## **2.4 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN / PLANUNGALTERNATIVEN**

Ziel der vorliegenden Planung ist die planungsrechtliche Sicherung eines Sondergebietes um ein Gebäude und Nebenanlagen.

Eine ausführliche Darstellung der betrachteten Alternativen ist Kapitel 2.10 der Begründung (Teil I) zur 79. Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen

## **3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **3.1 BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN**

#### **3.1.1 ANALYSEMETHODEN UND -MODELLE**

##### **Kartierungen von Brutvögeln, Fledermäusen und Biotoptypen**

Zur Erfassung der Flora und Fauna im Plangebiet wurden zwischen März und Oktober 2018 durch das Büro für biologische Gutachten Bestandserhebungen von Biotoptypen, Brutvögeln sowie Fledermäusen durchgeführt. Daneben wurden Zufallsbeobachtungen weiterer Arten, v.a. von Amphibien, dokumentiert. Die Ergebnisse der Kartierungen wurden in einem Bericht inkl. Kartendarstellung (BÜRO FÜR BIOLOGISCHE GUTACHTEN 2019) zusammengefasst. Die Biotoptypenkartierung erfolgte nach DRACHENFELS (2016). Die Fledermauskartierung erfolgte im Rahmen von insgesamt sechs Begehungen zwischen April und Ende August mittels Ultraschalldetektoren und ergänzenden Sichtbeobachtungen. Die Brutvogelkartierung erfolgte im Rahmen von acht Begehungen sowie drei zusätzlichen Nachtkontrollen (inkl. Einsatz von Klangattrappen zur Erfassung von Eulen und Spechten) zwischen Ende Februar und Juli. Die Erfassung und Statureinschätzung (Brutnachweis, Brutverdacht, Brutzeitfeststellung) erfolgte gemäß SÜDBECK et al. (2005). Weitere Arten, insbesondere Amphibien, wurden im Rahmen von Zufallsbeobachtungen dokumentiert. Detaillierte Angaben zur Methodik können dem Fachgutachten (BÜRO FÜR BIOLOGISCHE GUTACHTEN 2019) entnommen werden.

##### **Schalltechnische Berichte**

Zur Ermittlung der Verkehrs- und Gewerbelärmsituation wurde ein schalltechnischer Bericht durch die Firma T&H Ingenieure GmbH (T&H INGENIEURE 2019) erarbeitet. Für die Beurteilung der Schallimmissionen wurde die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) herangezogen. Es erfolgte eine Schallimmissionsprognose in der geprüft wurde, ob die Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen Wohnbebauungen eingehalten werden.

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass im Einwirkungsbereich des Plangebietes – unter Berücksichtigung der vorhandenen Gewerbelärmvorbelastungen im Bereich der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft insgesamt keine unzulässigen Lärmimmissionen zu erwarten sind (vgl. T&H INGENIEURE 2019). Zusätzlich wurde die Verkehrslärmsituation ermittelt und beurteilt. Die Ergebnisse der Verkehrslärmberechnungen zeigen, dass weitestgehend keine Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte zu erwarten sind.

Weitergehende Ausführungen zur verwendeten Methodik können dem Schalltechnischen Bericht (T&H INGENIEURE 2019) entnommen werden.

### **Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan und sonstige Grundlagen**

Weiterhin wurde zur Bewertung der einzelnen Schutzgüter im Bestand auch auf den LRP der Stadt Wilhelmshaven aus dem Jahr 2018 zurückgegriffen, sofern hier eine Bewertung erfolgte. Zur Bewertung des Schutzgutes Boden wurde u.a. der Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ (2009) der LABO angewendet. Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter erfolgte mittels verbal-argumentativer Methode.

#### **3.1.2 FACHGUTACHTEN**

- BÜRO FÜR BIOLOGISCHE GUTACHTEN – TROSCHKE, TORSTEN (2019): Brutvogel-, Fledermaus-, und Biotopkartierung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 97 „Östliche Flutstraße / Arthur-Grunewald-Straße“ in Wilhelmshaven. Stand: Januar 2019.
- T&H INGENIEURE GMBH – KLEFEKER, BJÖRN (2019): Schalltechnische Untersuchung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 97 und die 79. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wilhelmshaven. Stand: Januar 2019.
- VON DER MÜHLEN, BÜRO FÜR LANDSCHAFTSPLANUNG (2018): Landschaftsrahmenplan der Stadt Wilhelmshaven.

#### **3.1.3 SCHWIERIGKEITEN BEI DER ERHEBUNG**

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Erhebung auf.

### **3.2 ZUSAMMENFASSUNG**

Durch die vorliegende Bauleitplanung wird 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. Darüber hinausgehende Maßnahmen sind ggf. im Rahmen der folgenden Genehmigungsverfahren verbindlich zu regeln

## 4 **LITERATUR**

- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ - BFN (2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands, Band 1 Wirbeltiere
- DRACHENFELS, OLAF V. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Juli 2016. -Naturschutz Landschaftspflege in Niedersachs
- DRACHENFEL, OLAF V. (2012): Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen. Korrigierte Online-Fassung vom 25.08.20115. Inform. D. Naturschutz Nieders. 2012, Bd. 1/2012, S. 1-60
- GARVE, ECKHARD (2004): Rote Liste und Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen. In: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 1/04
- IST 2018 – Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau (2018): Verkehrsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 97 (vB-Plan Nr. 97) / Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 23 (VEP023) – Östlichen Flutstraße / Arthur-Grunewald-Straße, Stand November 2018
- LABO – BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB. Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung
- LBEG – LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (2018): NIBIS-Kartenserver. Unter: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?lang=en> Stand: 02.10.2018
- MU 2018 – Ministerium für Umwelt Energie, Bauen und Klimaschutz (2019): <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/> Stand: 24.06.2019
- MUNLV – MINISTERIUM FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (2007): Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen – Vorkommen, Erhaltungszustand, Gefährdung, Maßnahmen
- NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung
- PLANWERK STADT & VIA (2009): Radverkehrskonzept für die Stadt Wilhelmshaven
- SÜDBECK, PETER; BAUER, HANS-GÜNTHER; BOSCHERT, MARTIN; BOYE, PETER & KNIEF, WILFRIED (2007): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 4. Fassung, 30. November 2007
- T&H INGENIEURE GMBH – KLEFEKER, BJÖRN (2019): Schalltechnische Untersuchung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 97 und die 79. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wilhelmshaven. Stand: Januar 2019.
- VON DER MÜHLEN, BÜRO FÜR LANDSCHAFTSPLANUNG (2018): Landschaftsrahmenplan der Stadt Wilhelmshaven

## 5 **VERFASSER**

Wilhelmshaven, den 01.08.2019  
Amt für Umweltschutz und Bauordnung

gez. Sebastian Hermes  
M.Sc.