



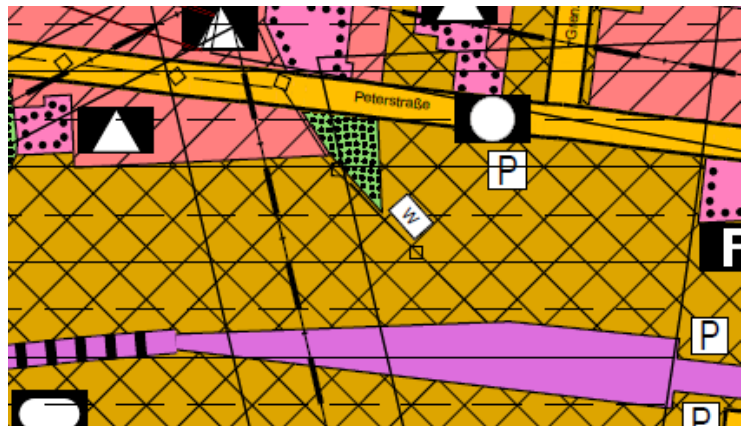
## **Bebauungsplan Nr.164 D VEP 037 – Marktstraße West / Nahversorgung**

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a (1) BauGB

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

Mit der Bauleitplanung zur 89. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 164 D VEP 037 sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Realisierung eines neuen Nahversorgers (Vollsortimenters) an der Marktstraße im zentralen Stadtgebiet von Wilhelmshaven geschaffen werden.

Die Nahversorgung im südlichen Stadtgebiet Wilhelmshavens wird derzeit von mehreren Discountern übernommen. In den Einzelhandelskonzepten der Stadt Wilhelmshaven von 2014 und 2019 wird eine qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im südlichen Stadtgebiet empfohlen. Ziel der Planung ist es daher, die Ansiedlung eines Vollsortimenters als Ergänzung zu den bestehenden Lebensmitteldiscountern zu ermöglichen und somit die westliche Marktstraße städtebaulich aufzuwerten.



Zusammengefasst verfolgt die Planung die folgenden Ziele:

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

### **2. VERFAHRENSABLAUF**

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 164D VEP 037 erfolgt in einem zweistufigen Verfahren mit Umweltbericht. Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan den Zielen der Stadtplanung angepasst und für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereitet.

Der RAT der Stadt Wilhelmshaven hat am 14.07.2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr.164 D –Markstraße West / Nahversorgung –sowie die 89. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) aufzustellen. Für beide Bauleitpläne wurde das Verfahren parallel weitergeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 21.11.2022 bis zum 05.12.2022 durchgeführt. Die Behörden wurden vom 03.11.2022 bis zum 07.12.2022 frühzeitig beteiligt.

Der Entwurf der Bauleitpläne wurde vom 06.06.2023 bis zum 06.07.2023 öffentlich ausgelegt, die Bekanntmachung erfolgte am 27.05.2023 in der Wilhelmshavener Zeitung sowie auf der Internetseite der Stadt Wilhelmshaven.

Am 30.08.2023 wurde durch den Rat der Stadt Wilhelmshaven der Bebauungsplan zur Satzung beschlossen und die 89. Änderung des FNPs förmlich festgestellt. Die FNP Änderung wurde am 23.11.2023 durch das Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems (ARL) genehmigt.

Mit Bekanntmachung der Genehmigung am 21.12.2023 und Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Wilhelmshaven wird der FNP wirksam und erlangt der Bebauungsplan seine Rechtskraft.

### **3. ERGEBNIS DER ABWÄGUNG**

#### **Einleitung**

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

#### **3.1 Einzelhandel- Gutachten Auswirkungsanalyse GMA-**

In Bezug auf die Auswirkungsanalyse wurde das Marktanteilskonzept kritisiert. Diese ist in der Handelswissenschaft weit verbreitet und auch vor Gericht anerkannt und Grundlage für die Beurteilung der Verträglichkeit. Die Verkaufsfläche der aperiodischen Sortimente wurde auf 10% = 285 m<sup>2</sup> der Gesamtverkaufsfläche verringert.

#### **3.2 Versorgungsanlage Transformatorenstation**

Eine Transformatorenstation der GEW muss versetzt werden, da sie innerhalb der Baufläche liegt. Der Vorhabenträger hat sich mit der GEW abgestimmt. Im Durchführungsvertrag werden hierzu Regelungen getroffen.

#### **3.3 Begründung (Teil I) und Umweltbericht (Teil II)**

Die Begründung samt Umweltbericht wurde zu den Themen Bundesraumordnungsplan „Hochwasserschutz“, Landschaftsrahmenplan sowie zum Natur- Arten und Landschaftsschutz redaktionell ergänzt.

### **4. ERGEBNIS DER UMWELTPRÜFUNG**

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

Der Änderungsbereich hat eine Größe von 15.569 m<sup>2</sup>. Durch das bestehende Planrecht ist bereits eine Versiegelung bis zu 100 % der Fläche möglich. Durch die vorliegende Planung wird mit einer geplanten GRZ von 0,8 im Sonstigen Sondergebiet sogar eine Reduzierung der maximal versiegelbaren Fläche ermöglicht. Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung wird eine Sonderbaufläche ohne weitere städtebauliche Dichtewerte dargestellt. Mit dieser Darstellung ist die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung möglich.

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

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

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

Relevante Geruchsemissionen sind nicht zu erwarten.