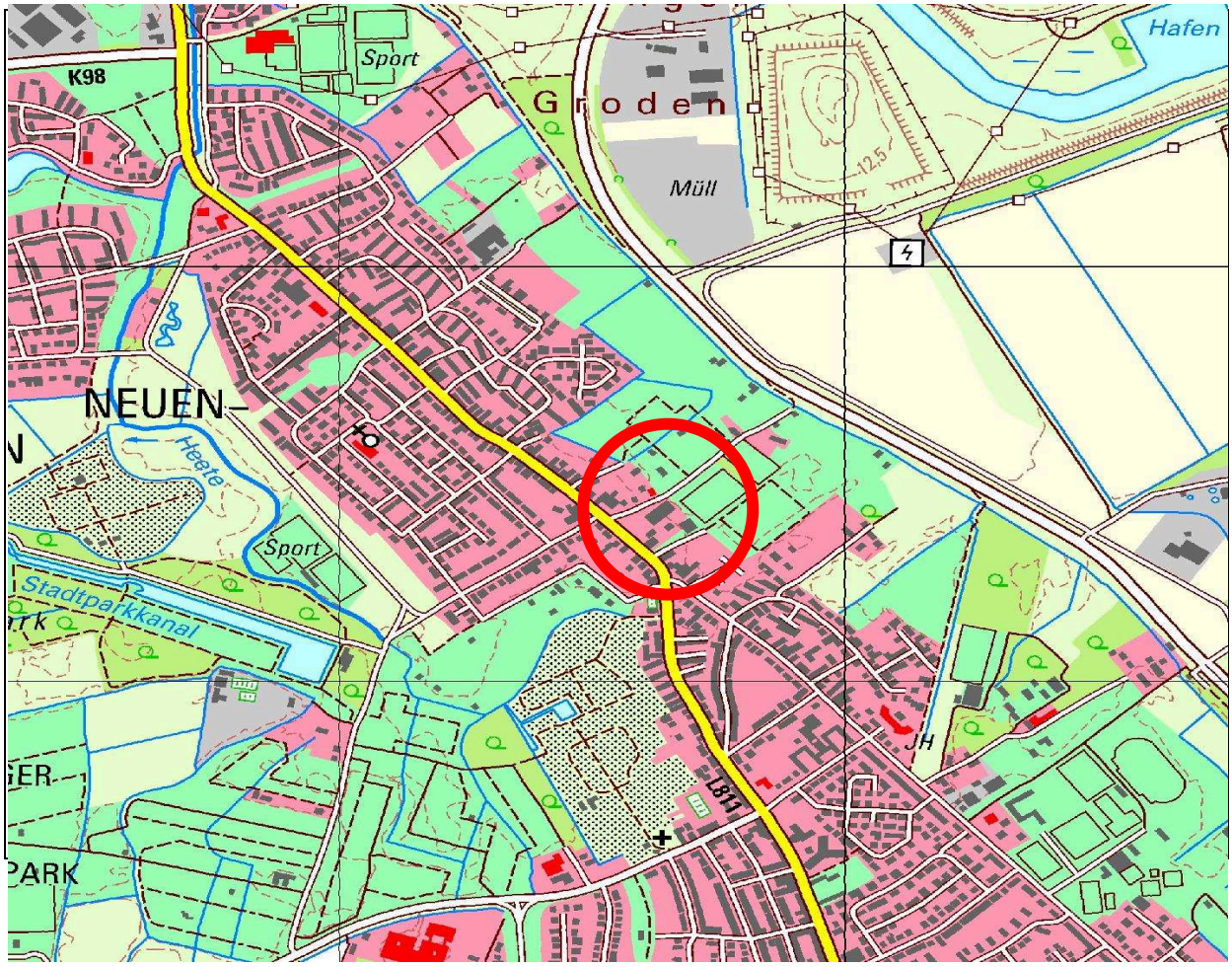
1. vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan Nr. 61B (vorhabenbezogen) / Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 25, 1. Änderung (VEP 025, 1.AE)

- FREILIGRATHSTRASSE SÜDLICH TRIFTWEG –

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB (Baugesetzbuch)

V O R L A G E E N T W U R F S - U N D S A T Z U N G S B E - S C H L U S S

Stand: 01.08.2016



I N H A L T S V E R Z E I C H N I S :

1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL 4

1.1. VERFAHREN 6
1.1.1. PRÜFUNG DER GRUNDVORAUSSETZUNG FÜR DIE ANWENDUNG DES VEREINFACHTEN VERFAHRENS NACH § 13 BAUGB: EINHALTUNG DER GRUNDZÜGE DER PLANUNG 6

2. DAS PLANGEBIET 6

2.1. LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES 6
2.2. STÄDTEBAULICHE SITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNGEN 7
2.3. KARTENMATERIAL 7
2.4. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN 7
2.4.1. RAUMORDNUNG 7
2.4.2. EINZELHANDELSKONZEPT 2007 8
2.4.3. EINZELHANDELSENTWICKLUNGSKONZEPT 2014 9
2.4.4. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 13
2.4.5. VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG (BEBAUUNGSPLÄNE) 14
2.4.6. DENKMALSCHUTZ 14
2.4.7. LANDSCHAFTSSCHUTZ 15
2.4.8. GUTACHTEN 15
2.5. ENTWÄSSERUNG 15
2.6. ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES / VERKEHR 15
2.7. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR 15
2.8. ALTLASTEN / KAMPFMITTEL 15

3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES 16

3.1. BAUGEBIETE 16
3.1.1. VORHABEN 16
3.1.2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG / EINZELHANDEL 16
3.1.3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, GRUNDFLÄCHE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ... 19
3.1.4. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN 19
3.1.5. BAUWEISE 20
3.1.6. NEBENANLAGEN 20
3.2. VERKEHRSFLÄCHEN 20
3.2.1. VERKEHRSERZEUGUNG 20
3.2.2. RUHENDER VERKEHR 20
3.2.3. ANBINDUNG AN DEN ÖPNV 20
3.2.4. FUSS- UND RADWEGE 20
3.3. GRÜNFLÄCHEN 20
3.4. LÄRMSCHUTZ 21
3.4.1. GEWERBELÄRM 21
3.5. VER- UND ENTSORGUNG 22
3.5.1. VERSORGUNG 22
3.5.2. SCHMUTZ- UND OBERFLÄCHENWASSER 22
3.6. AUF LANDESRECHT BERUHENDE REGELUNGEN 23

3.6.1. DACHLANDSCHAFT 23
3.6.2. WERBEANLAGEN 23
3.6.3. EINFRIEDUNGEN UND STÜTZMAUERN 23
3.6.4. BEGRÜNUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN 23

4. BELANG VON NATUR UND LANDSCHAFT / UMWELTPRÜFUNG 24

4.1. EINLEITUNG 24
4.2. UMWELTSCHUTZZIEL AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG 25
4.2.1. VOGELSCHUTZRICHTLINIE 25
4.2.2. FLOR-FAUNA HABITAT-RICHTLINIE 27
4.2.3 ARTENSCHUTZ 27
4.2.4. GESCHÜTZTE TEILE VON NATUR UND LANDSCHAFT 27
4.2.5. LANDSCHAFTSRAHMENPLAN (LANDSCHAFTSRAHMENPLAN/ LANDSCHAFTSPLAN) DER STADT WILHELMSHAVEN (LRP/LP), ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN AUSSAGEN 27
4.3. EINGRIFFSREGELUNG 27
4.4. GRÜNPLANERISCHE ZIELSETZUNGEN IM RAHMEN DER BAULEITPLANUNG 28

5. FLÄCHENBILANZIERUNG 28

6. KOSTEN 28

7. VERFAHRENSVERMERKE 29

7.1. RECHTSGRUNDLAGEN 29
7.2. VERFAHRENSÜBERSICHT 29
7.3. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT 30
7.4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN 30

8. UNTERSCHRIFTEN / VERFASSER 30

BEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL

Die Lidl-Vertriebs GmbH & Co. KG hat einen Antrag auf Änderung des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 61B / Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 25 (VEP 025) für den bestehenden Standort des Verbrauchermarktes an der Freiligrathstraße gestellt.

Das neue Konzept betrifft nur den Neubau des Lebensmitteldiscountmarktes. Hier soll nach Aussage des Investors ein neuer Typus verwirklicht werden, wobei kleinere Flächenarrondierungen erforderlich werden; sonstige Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans bleiben weitestgehend bestehen.

Das Konzept entspricht ebenfalls den Vorstellungen der Stadt Wilhelmshaven und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für den Stadtteil Neuengroden. Im Rahmen dieser geordneten städtebaulichen Entwicklung 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 Gökerstraße (Stadtteil Heppens-Pädagogenviertel) 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 Freiligrathstraße ist aufgrund des Bestandes, der integrierten Lage und der Wohnortnähe gut geeignet, diesen Standort zu erweitern und die bestehende Versorgungslücke hinsichtlich des Angebotes an Waren des kurzfristigen Bedarfs zu leisten, sodass künftig das gesamte nahversorgungsrelevante Grundsortiment auf kurzem Wege erreicht werden kann.

Durch den vorgesehenen Lebensmitteldiscountmarkt (Neubau) mit der festgesetzten Verkaufsfläche von 1.300 m^2 werden keine Sortimentserweiterungen vorgenommen. Dieses ist mit einer großzügigeren und kundenfreundlichen Warenpräsentation mit breiteren Laufwegen zwischen den Regalen, niedrigeren Regelhöhen und zusätzlichen Querungsmöglichkeiten innerhalb der Regalreihen zu begründen („barrierefreies Einkaufen für Senioren und Menschen mit Beeinträchtigungen“).

Eine Erweiterung der bisher festgesetzten Verkaufsfläche für den Lebensmitteldiscountmarkt ist nicht beabsichtigt.

Das bestehende Planungsrecht bietet keine Genehmigungsgrundlage für das o.g. Änderungsvorhaben. Daher ist die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 61B / Vorhaben- und Erschießungsplan Nr. 25, 1. Änderung (VEP 025, 1.AE) und die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel (Lebensmitteldiscountmarkt)“ gemäß §11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erforderlich. Hierdurch sollen nur die überbaubaren Grundstücksflächen geändert werden. Die Baugrenzen werden

an die neue Kubatur des Lebensmitteldiscountmarktes angepasst. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung soll wie folgt erhöht werden:

Die festgesetzte Grundfläche des Gebäudes soll von 2.000 m² auf 3.000 m² erhöht werden.

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 sozialgerechten Bodennutzung, einer menschenwürdigen Umwelt sowie dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, hat sich die Stadt für diesen Bebauungsplan folgende besondere Ziele gesetzt:

- Beordnung von Flächen im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung gem. §1 Abs. 3 BauGB
- Sicherung der Nahversorgungssituation im Stadtteil Neuengroden

Das Plangebiet im Luftbild

1.1. VERFAHREN

1.1.1. PRÜFUNG DER GRUNDVORAUSSETZUNG FÜR DIE ANWENDUNG DES VEREINFACHTEN VERFAHRENS NACH § 13 BAUGB: EINHALTUNG DER GRUNDZÜGE DER PLANUNG

Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 61B / VEP 025 wird im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB erfolgen. Nach §13 Abs. 1 Satz 1 BauGB kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Der rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 61B / VEP 025 soll in folgenden Punkten geändert werden:

- Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen auch zugunsten von Freiflächen
- Erweiterung der bestehenden Baugrenzen in Anpassung an die neue Kubatur

Im Ergebnis eröffnet die Planänderung damit lediglich keine zusätzliche Versiegelung.
Weder diese geringfügige Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung noch die Erweiterung der Baugrenze haben Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung im Plangebiet. Auch stehen sie nicht im Widerspruch zum Leitbild der ursprünglichen Planungsabsicht; die grundsätzliche planerische Konzeption bleibt unverändert.
Damit werden im vorliegenden Fall die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Das vereinfachte Verfahren ist allerdings ausgeschlossen, wenn

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVPG oder Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet wird oder
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b genannter Schutzgüter bestehen.

Dadurch, dass die Ursprungsplanung durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 61B / VEP 025 bereits nach §13a BauGB durchgeführt wurde, wo ebenfalls diese Tatbestände nicht zutrafen, ist festzustellen, dass ebenso beide Sperrtatbestände in der vorliegenden Änderung nicht vorliegen.

2. DAS PLANGEBIET

2.1. LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Neuengroden an der Freiligrathstraße und hat eine Größe von ca. 3.950 m². Es umfasst große Fläche und umfasst die Flurstücke 102/1 und 412/102 sowie in Teilbereichen die Flurstücke 102/2, 102/3, 102/56, 1397/102 und 1398/102 in der Flur 4 der Gemarkung Rüstringen. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Eine Zusammenlegung der Flurstücke ist beantragt.

2.2. STÄDTEBAULICHE SITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNGEN

Nutzungen im Plangebiet

Im Plangebiet befinden sich derzeit keine Nutzungen. Die vorhandenen Wohngebäude wurden zwischenzeitlich abgerissen.

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 06.06.2016 im Maßstab 1:1.000 erstellt. Die Daten sind georeferenziert gemäß ETRS 89_UTM.

2.4. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

2.4.1. RAUMORDNUNG

Die aktuell gültige Fassung des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen ist mit der „Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes- Raumordnungsprogramm Niedersachsen – Teil II –“ vom 21. Januar 2008 (Nds. GVBl. S. 26) rechtskräftig geworden.

§ 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, - Haupteisenbahnstrecke, - 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.

Zum Kongruenz-, Konzentrations,- Integrations- und Beeinträchtigungsgebot wird auf das Kapitel 4.3.2 im Gutachten der CIMA, Gutachterliche Stellungnahme zur Ein-

zelhandelsentwicklung im Bereich Freiligrathstraße / Triftweg verwiesen. Zusammenfassend wird folgendes ausgeführt:

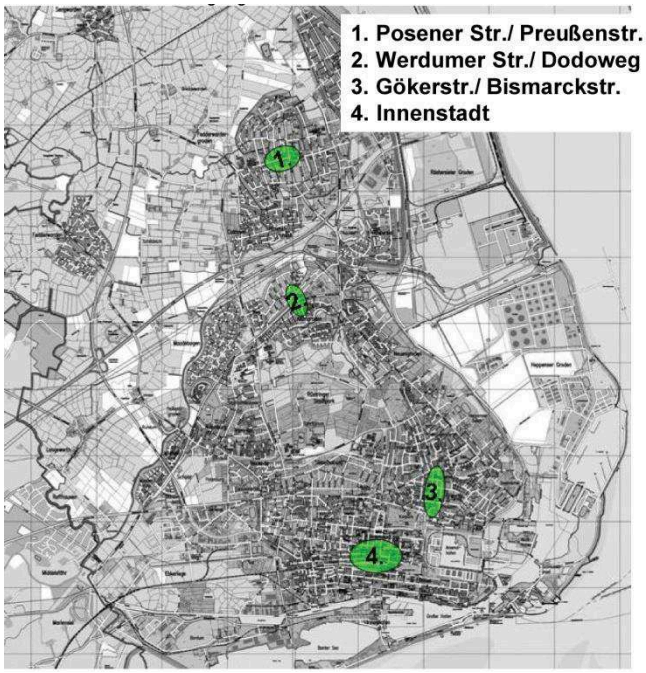
Die Prüfung des Planvorhabens im Hinblick auf die raumordnerischen Vorgaben hat ergeben, dass das Vorhaben die zentralen Anforderungen des LROP Niedersachsen an einen Standort des großflächigen, zentrenrelevanten (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandelsstandort erfüllt ...

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung 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. Da bereits in der Ursprungsplanung eine Gesamtverkaufsflächengröße von 2.200 m² erreicht wurde und diese als nicht abstimmungsrelevant einzustufen war, ist durch die Beibehaltung der Verkaufsfläche eine Abstimmung ebenfalls nicht relevant.

Regionales Raumordnungsprogramm:
Entsprechend den Rechtsvorschriften des Landes Niedersachsen und des Bundes zur Raumordnung und Landesplanung bzw. entsprechend dem Niedersächsischen Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (NROG) ersetzt für kreisfreie Städte als Träger der Regionalplanung der Flächennutzungsplan das Regionale Raumordnungsprogramm (§ 8 Abs. 6 NROG).

2.4.2. EINZELHANDELSKONZEPT 2007



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

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

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.

2.4.3. EINZELHANDELSENTWICKLUNGSKONZEPT 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. 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.

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 entgegen gewirkt werden.

Grundsatz 2:
Die Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittelfrischemärkte, Lebensmitteldiscounter, Biomärkte, Drogeriefachmärkte etc.) sollte nach Möglichkeit nur noch in den abgegrenzten Zentralen Versorgungs-

bereichen 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. 8.3) 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.

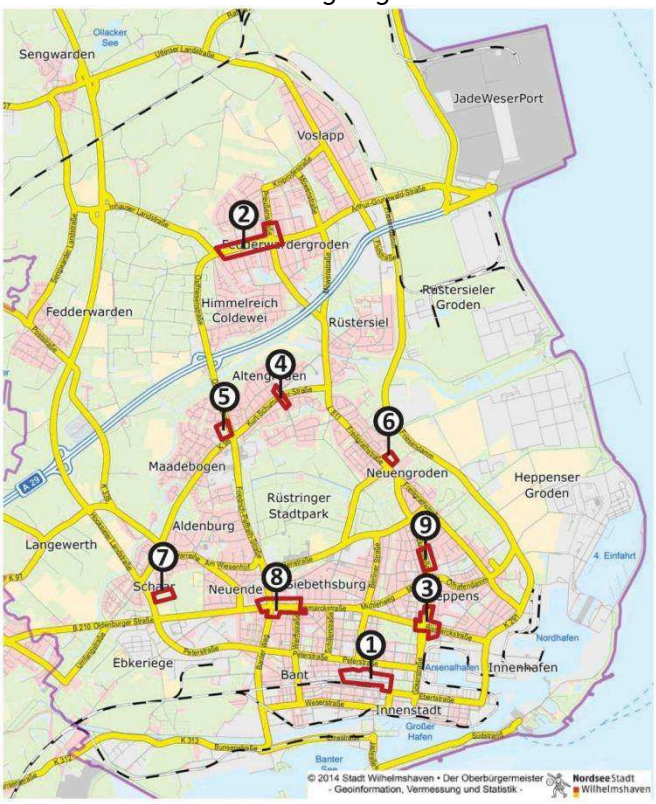
Grundsatz 3:
Für die bestehenden Sonderstandorte Ebkeriege und Flutstraße sollten für die vorhandenen Unternehmen mit zentrenrelevantem und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment max. Arrondierungen im Sinne des erweiterten Bestandsschutzes erlaubt sein. Darüber hinaus sollte an den Sonderstandorten 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. Dementsprechend erschließt sich derzeit nicht die Ausweisung weiterer perspektivischer Einzelhandelsstandorte. Für das Segment Möbel berücksichtigt das Einzelhandelskonzept eine Entwicklungsfläche am Sonderstandort Ebkeriege.

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 ein-gehalten werden. Darüber hinaus sollte sich an die Empfehlung des LROP Niedersachsen in Bezug auf die Verkaufsflächenobergrenze von 800 m2 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 Wettbewerbsschutz verstanden werden, vielmehr geht es um eine qualitative Absicherung der Versorgungsstrukturen.

Die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Wilhelmshaven



Zentrale Versorgungsbereiche

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*
7. ZVB Potenburg*
8. ZVB Friedrich-Paffrath-Straße/ Bismarckstraße
9. ZVB Gökerstraße Nord

* Die Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche erfolgte auf Grundlage von konkreten städtebaulichen Planungen zur Realisierung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel

(aus: Fortschreibung Einzelhandelskonzept für das Oberzentrum Wilhelmshaven, Seite 73)

Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt" (Hauptzentrum)

(aus: Fortschreibung Einzelhandelskonzept für das Oberzentrum Wilhelmshaven, Seite 75)

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 Innen-

stadt. 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
- Reformwaren
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
- Pharmazeutische Artikel
- Arzneimittel
- Schnittblumen und kleinere Pflanzen
- Zeitungen und Zeitschriften, Non-Food-Artikel

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
- Medizinisch-orthopädischer Bedarf
- Bücher
- Papier- und Schreibwaren
- Bürobedarf
- Spielwaren
- Antiquitäten und Kunstgegenstände
- Bilder und Bilderrahmen
- Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat
- Elektrohaushaltsgeräte

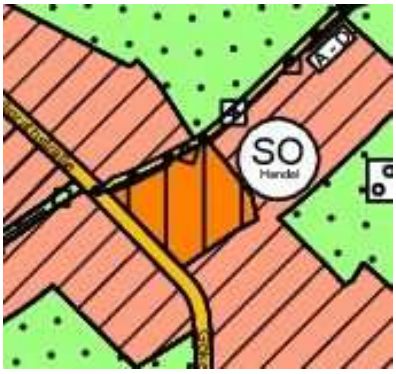
- Lampen und Leuchten
- Unterhaltungselektronik und Tonträger
- Foto und Zubehör
- Optische und akustische Artikel
- Uhren und Schmuck
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Computer und Kommunikationselektronik, einschl. Zubehör
- Baby- und Kleinkinderartikel
- Baby- und Kleinkindbedarf (Kinderwagen, Kindersitze etc.)

Nicht-nahversorgungsrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente

- Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel
- Möbel (inkl. Küchen, Matratzen, Büromöbel)
- Baumarktspezifisches Kernsortiment (u.a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und –zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge, Metall- und Kunststoffwaren)
- Farbe, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge
- Musikalien und Musikinstrumente
- Fahrräder und Fahrradzubehör
- Auto und Autozubehör
- Gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u.a. Gartenbedarf (z.B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-) Pflanzen und Pflanzgefäße)
- Motorenkraftstoffe
- Sonstiger Einzelhandel: Erotikartikel, Waffen ...

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 m² 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.

2.4.4. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



Der wirksame Flächennutzungsplan 1973 der Stadt Wilhelmshaven stellt für den Bereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Handel / Nahversorgungszentrum“ dar.
Entsprechend der Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1973

2.4.5. VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG (BEBAUUNGSPLÄNE)

Mit dem Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 61A vom Rat der Stadt am 17.05.2000 wurde das Verfahren eingeleitet, um Baurecht für die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes im Stadtteil Neuengroden zu schaffen. Die dort ansässige Wohnbevölkerung fand Einrichtungen der Nahversorgung insbesondere nur in den Nebenzentren im Bereich der Gökerstraße südlich der Hegelstraße, im Einkaufszentrum an der Flutstraße und im Bereich Fedderwardengroden (Posener Straße / Preußenstraße) vor. So mussten zu den genannten Nebenzentren Einkaufswege von 1,5 bis zu 4,0 km zurückgelegt werden. Das Vorhaben bestand aus der Errichtung eines Nahversorgungsmarktes einschließlich eines Backshops mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.050 m² und wurde im nördlichen Teil des Grundstückes errichtet (hier befindet sich auch der Bereich für die Anlieferung). Die notwendige Stellplatzanlage, die in einer Größenordnung von 120 Stellplätzen geplant wurde, erstreckte sich auf die südlichen und westlichen Grundstücksteile entlang der Freiligrathstraße und des Triftweges. Zwei Zu- und Abfahrten zur Stellplatzanlage wurden über den Triftweg vorgesehen; eine weitere Zufahrt ist von der Freiligrathstraße aus gegeben.
Durch die gestiegene Nachfrage nach Wohnraum aus dem Stadtteil Neuengroden wurde durch die 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 61 ein attraktives innerstädtisches Wohngebiet auf einer ehemaligen städtischen Sportanlage entwickelt, welches sich östlich an den Verbrauchermarkt anschließt und über den Triftweg von Erschließungsstraße *Erich-Kästner-Ring* erschlossen wird.

2014 wurde ein neues Konzept des Betreibers des dortigen Lebensmitteldiscountmarktes vorgelegt, welches den Neubau eines Verbrauchermarktes auf den bisherigen südlich anschließenden Wohngrundstücken Freiligrathstr. 187 bis 191 beabsichtigt. Der bestehende Verbrauchermarkt soll durch einen Drogeriemarkt umgenutzt werden.
Mit der Vergrößerung der Verkaufsfläche um ca. 500 m² (von 800 auf 1.300 m²) wurden keine Sortimentserweiterungen vorgenommen. Diese wurde mit einer großzügigeren und kundenfreundlichen Warenpräsentation mit breiteren Laufwegen zwischen den Regalen, niedrigeren Regelhöhen und zusätzlichen Querungsmöglichkeiten innerhalb der Regalreihen begründet („barrierefreies Einkaufen für Senioren und Menschen mit Beeinträchtigungen“).
Nach dem Einzelhandelsentwicklungskonzept für das Oberzentrum Wilhelmshaven ist dieser Standort für eine wohnortnahe Versorgung zu entwickeln und zu fördern.
Diese Planung, die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 61B / VEP 025 umgesetzt wurde, liegt mit der Rechtskraft vom 26.09.2015 verbindlich vor.

2.4.6. DENKMALSCHUTZ

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB wurden bereits in der Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 61B / VEP 025 geprüft und berücksichtigt.

2.4.7. LANDSCHAFTSSCHUTZ

Die Belange des Landschaftsschutzes wurden bereits in der Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 61B / VEP 025 geprüft und berücksichtigt.

2.4.8. GUTACHTEN

Für die vorliegende vereinfachte Bebauungsplanänderung liegen ebenfalls die folgenden Gutachten aus der Ursprungsplanung 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, Gutachterliche Stellungnahme zur Einzelhandelsentwicklung in Wilhelmshaven, Planvorhaben: Freiligrathstraße / Triftweg, CIMA Beratung und Management GmbH, 16.09.2014
4. Stadt Wilhelmshaven, Schalltechnisches Gutachten für den Neubau eines Fachmarktzentrums und die Erweiterung eines Lidl-Marktes in der Freiligrathstraße in Wilhelmshaven, T&H Ingenieure GmbH Bremen, Projekt-Nr. 14-042-GT-02 vom 14.10.2014
5. Stadt Wilhelmshaven, Abschätzung der verkehrlichen Folgen bei Neubau eines Fachmarktzentrums und Erweiterung eines Lidl-Marktes, Verkehrs- und Regionalplanung GmbH, Bericht-Nr. VR 10.211, Lilienthal im Juli 2014

2.5. ENTWÄSSERUNG

In der Freiligrathstraße ist ein Mischwasserkanal vorhanden. Dieser soll per Drosselung das anfallende Oberflächenwasser aufnehmen.

2.6. ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES / VERKEHR

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch über die Freiligrathstraße (L811) erschlossen, die im südlichen Verlauf der Gökerstraße in das Wilhelmshavener Stadtgebiet und in nördlicher Richtung zur Autobahn (BAB 29) führt. Der von der Freiligrathstraße abzweigende Triftweg wurde im Rahmen der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes überplant und ausgebaut. Die Freiligrathstraße und der Triftweg bis zur südlichen Abzweigung Erich-Kästner-Ring sind fertige und damit beitragsfreie Erschließungsanlagen.

2.7. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Im Plangebiet sind Infrastruktureinrichtungen wie Frischwasserleitungen, Stromleitungen sowie Telekommunikationsleitungen durch den Altbestand vorhanden.

2.8. ALTLASTEN / KAMPFMITTEL

Diese Belange wurden bereits in der Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 61B / VEP 025 geprüft und berücksichtigt.

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. 61B / Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 25 (VEP 025) –Freiligrathstraße südlich Triftweg- einschl. der 1. Änderung bzw. 1. vereinfachten Änderung aufgenommen worden.

3.1. BAUGEBIETE

3.1.1. VORHABEN

Mit der geplanten Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes soll insbesondere für die Bewohner der umliegenden Wohngebiete Neuengrodens eine Verbesserung der Nahversorgungssituation durch Abrundung und Ergänzung des bestehenden Angebotes erreicht werden. Geplant ist für den Neubau eine Verkaufsfläche von max. 1.300 m^2 einschließlich der Nebenflächen sowie Lager- und Kühlräume.
Zu der angrenzenden Wohnbebauung am Erich-Kästner-Ring wird soweit wie möglich Raum gelassen und dieser entsprechend mit Bäumen und Sträuchern begrünt.
Die Anlieferungszone ist im hinteren Grundstücksbereich vorgesehen und wird entsprechend den Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung eingehaust bzw. mit einer Schallschutzwand versehen (siehe Kap. 3.4).

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 textlichen 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 im Wesentlichen bereits vollständig erschlossenes Grundstück handelt.
Die geplanten Nutzungen entsprechen der Zielsetzung für den Stadtteil Neuengroden als Nahversorgungszentrum.

Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel" mit dem Teilgebiet SO_2 (Teil B)

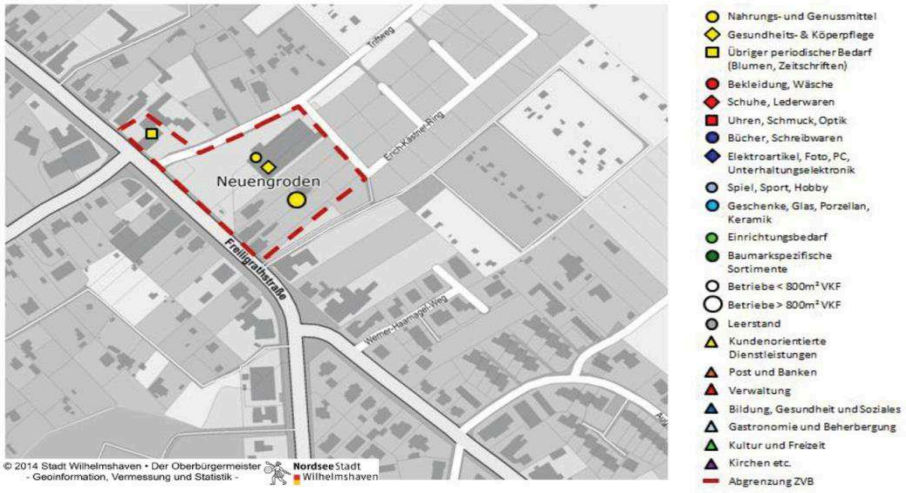
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist der Neubau eines Lebensmitteldiscountmarktes mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment sowie einer Verkaufsfläche von 1.300 m² geplant.

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 m² 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 m² Geschossfläche.
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 Ursprungs-Bebauungsplans wurde daher eine entsprechende Auswirkungsanalyse[1] zum geplanten Vorhaben eingeholt. 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.[2]

Zusammenfassend wird auf die zentralen Versorgungsbereiche folgendes ausgeführt:
Dem Standortbereich Freiligrathstraße / Triftweg ist in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Wilhelmshaven (cima 2014) die Funktion eines ergänzenden, integrierten Nahversorgungsortes zugewiesen. Die ergänzenden und integrierten Nahversorgungsstandorte übernehmen eine bedeutende Versorgungsaufgabe im Nahbereich und sollten gemäß der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes erhalten und in ihrer Funktion gestärkt werden. Das Planvorhaben ist somit vor dem Hintergrund der Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes positiv zu bewerten ...

[1] Vgl. Kapitel 2.4.8, Nr.3
[2] Obwohl ein Entwurf des Landesraumordnungsprogramms 2014 vorliegt, der eine raumordnerische Beurteilung von Erweiterungsvorhaben bei Einzelhandelsgroßprojekten im Gesamtvorhaben vorsieht, soll dieser seitens des Plangebers nicht berücksichtigt werden, da nach Aussage des Amtes für regionale Landesentwicklung Weser-Ems unbestimmt ist, wie und wann das Verfahren weiter fortgeführt wird (Dienstbesprechung der Regionalplaner vom 14.07.2015 in Oldenburg).

Zentraler Versorgungsbereich Freiligrathstraße / Triftweg (Nahversorgungszentrum)



(aus: Fortschreibung Einzelhandelskonzept für das Oberzentrum Wilhelmshaven, Seite 81)

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Sondergebiet gem. §11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel" festgesetzt. Mit dem Teilgebiet SO_2 ermöglicht diese Festsetzungen die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktdiscounters. Durch diese eindeutigen Festsetzungen wird zudem gewährleistet, dass hier keine Fachmärkte für Bekleidung, Schuhe o.ä. Raum finden können, um die gegebenenfalls ungewollten Auswirkungen auf entsprechende Angebote im Stadtgebiet zu verhindern.

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

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren
- Reformwaren
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putz- und Reinigungsmittel sowie Körperpflege)
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
- Schnittblumen und kleinere Pflanzen
- Zeitungen und Zeitschriften, Non-Food-Artikel

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, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Für das Vorhaben wird eine maximal zulässige Grundfläche (GR) festgesetzt, die von dem Gebäude überbaut werden darf. Der bereits vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 61B / VEP 025 soll im Hinblick auf die überbaubare Grundstücksfläche geändert werden.
Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen, die so an die neue Kubatur des Gebäudekomplexes angepasst werden. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung soll wie folgt erhöht werden:

- Die festgesetzte Grundfläche des Gebäudes soll von 2.000 m^2 auf 3.000 m^2 erhöht werden.

Eine erhöhte Versiegelung kommt demnach nicht in Betracht, da die geänderte Kubatur sich auf der bisher festgesetzten Fläche für Stellplätze befindet. Damit werden keine Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens ausgelöst. Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans brauchen nicht geändert zu werden.
Mit diesen Festsetzungen ist sowohl dem 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. 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 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 das SO_2 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 (siehe Ursprungsplan).

3.1.5. 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.

3.1.6. NEBENANLAGEN

Um das Aufstellen von Nebenanlagen abschließend zu bestimmen, setzt der Bebauungsplan Flächen fest, innerhalb derer Abfallsammelanlagen (hier: neben der Anlieferung), Sammelstellen für Einkaufswagen und Stellplätze zulässig sind.

3.2. VERKEHRSFLÄCHEN

Die Erschließung soll über die bestehende Freiligrathstraße erfolgen.

3.2.1. VERKEHRSERZEUGUNG

Dieser Aspekt wurde bereits in der Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 61B / VEP 025 geprüft und berücksichtigt.

3.2.2. RUHENDER VERKEHR

Im Rahmen der Ursprungsplanung konnten innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Sondergebietes ausreichend Stellplätze bereitgestellt werden, von denen auch Stellplätze in entsprechender Anzahl als Behindertenparkplätze extra breitangelegt werden können. 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

Gemäß der Vorhabenplanung wurden die bestehenden und ergänzenden Grünflächen entsprechend durch geeignet Festsetzungen gesichert.

3.4. LÄRMSCHUTZ

Die Belange des Lärmschutzes wurden bereits in der Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 61B / VEP 025 geprüft und berücksichtigt. Zusammenfassend sei folgendes angemerkt:
Im Rahmen der Abwägung nach §1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes 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 Freiligrathstraße. 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 Klimaanlagen, Papierpresscontainer, Müllentsorgung etc. anzusprechen. Schutzbedürftig sind im vorliegenden Fall die Bewohner in den insbesondere östlich angrenzenden Wohngebiets Erich-Kästner-Ring und der Anwohner der Freiligrathstraße.

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

Die Belange des Lärmschutzes wurden bereits in der Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 61B / VEP 025 geprüft und berücksichtigt. Zusammenfassend sei folgendes angemerkt:
Im Jahr 2014 wurde ein schalltechnisches Gutachten für die geplante Umnutzung des bestehenden Verbrauchermarktes und für den Neubau eines Verbrauchermarktes in Auftrag gegeben. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll anhand einer Schallimmissionsprognose nachgewiesen werden, dass die Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen Wohnbebauungen eingehalten werden. Sofern dies nicht der Fall ist, sollen Schallminderungsmaßnahmen ausgearbeitet werden.
Zusammenfassend kann aus dem Gutachten festgestellt werden:
Die Berechnungen ergaben, dass mit den berücksichtigten Emissionsansätzen tagsüber und nachts die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten (siehe Anlage 1 des Gutachtens „Lageplan mit Immissionsorten und Schallquellen“) eingehalten oder unterschritten werden können. Die Berechnungen ergaben weiterhin, dass einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen, die zu einer Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums führen, nicht zu erwarten sind. Unter Berücksichtigung der untersuchten Schallquellen und deren Betrieb sind keine schädlichen, tieffrequenten Geräuschimmissionen zu erwarten. Weiterhin ergab die Untersuchung, dass die Geräusche des anlagenbezogenen Verkehrs

der betrachteten Betriebe auf öffentlichen Verkehrswegen nicht berücksichtigt werden brauchen.
Voraussetzung für die Einhaltung der Anforderungen des Lärmschutzes ist die Umsetzung folgender Schallschutzmaßnahmen:

1. *Einhausung der Einkaufswagensammelstelle*
2. *Errichtung einer Lärmschutzwand im Bereich der Anlieferungszone des Drogeriemarktes.*
3. *Einhausung der Anlieferungszone für den Lebensmitteldiscountmarktes und*
4. *Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der südöstlichen Stellplatzflächen.*

Die Empfehlungen des Gutachtens haben als textliche Festsetzung Eingang in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefunden und werden im zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag bzw. als Auflage in die Baugenehmigung geregelt.

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. Hierzu ist eine Rückhaltung erforderlich. Aus hydraulischen Gründen ist das Regenwasser gedrosselt (3 l/s) in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten.

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

3.6. 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.

3.6.1. 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.

3.6.2. WERBEANLAGEN

Diese Anforderungen wurden bereits in der Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 61B / VEP 025 geprüft und geregelt. Zusammenfasen sei folgendes angemerkt:
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. Der Ursprungsplan 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.
Details werden in dem zwischen den Vorhabenträger und der Stadt zu schließenden Durchführungsvertrag geregelt.

3.6.3. 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.

3.6.4. BEGRÜNUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur Begrünung der südlichen Wand werden getroffen. Auf die in den Festsetzungen des Ursprungs-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

Die Belange von Natur und Landschaft wurden bereits in der Planung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 61B / VEP 025 geprüft und berücksichtigt. Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 61B, die seit September 2015 rechtskräftig vorliegt, werden diese Aussagen noch als aktuell und ausreichend angesehen. Zur besseren Erläuterung werden die Aussagen aus der Begründung wiedergegeben:

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).

Unter Berücksichtigung der planerischen Zielsetzung und in Anbetracht der innerörtlichen Lage des Standortes wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 61B im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB bzw. die Erarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB ist folglich nicht notwendig. Der Bebauungsplan Nr. 61B erfüllt in erster Linie die Umsetzung für Maßnahmen der Innenentwicklung. Die veralteten Aussagen des Ursprungsplanes werden erneuert und den geänderten Zielsetzungen angepasst.

Gemäß § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die Flächen im Bebauungsplan sind bereits bisher als Fläche für einen Verbrauchermarkt und als Wohngrundstücke festgesetzt und bebaut. Der Bebauungsplan dient als eine Maßnahme der Innenentwicklung im vorhandenen Siedlungsbereich. Es handelt sich damit um einen Bebauungsplan der „Innenentwicklung" im Sinne des § 13a BauGB. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1,2 ha. Einhergehend mit dieser geringen Größe, wird die maximal zulässige überbaubare Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten. Nach § 13a BauGB ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung und mit einer Grundfläche von weniger als 2 ha eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Der Bau eines Städtebauprojektes mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 2 ha unterschreitet den Schwellenwert und fällt daher nach § 3 Abs. 1 Anlage 1 Nr. 18 des Gesetzes über die Umweltverträg-

lichkeitsprüfung auch nicht in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes. Eine förmliche Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind daher im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich. Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

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 La-

ge, in Ausweichhabitate, 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 Scheucheffekten, die zu starker Schwächung und zum Tod von Individuen führen wird.

Hinsichtlich des Störungsverbotes während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtszeit 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. FLOR-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

Auf spezielle Artenaufnahmen wurde verzichtet, da die örtlichen Gegebenheiten und das Abstimmungsgespräch mit der Naturschutzbehörde keine dahingehenden Besonderheiten erkennen bzw. erwarten lassen. Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht einschlägig sind.

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 2003 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 1999 vor (Büro für Landschaftsplanung 1999).
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 § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 1 Nr. 1 BauGB gelten für die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im Übrigen Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig,

sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 qm beträgt. Auch diese Voraussetzung trifft im vorliegenden Fall zu, sodass Kompensationsmaßnahmen in jedem Fall nicht erforderlich sind.

Baumschutzsatzung
Im Plangebiet ist kein Baumbestand vorhanden, der den Schutzbestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven unterliegt.

4.4. GRÜNPLANERISCHE ZIELSETZUNGEN IM RAHMEN DER BAULEITPLANUNG

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen zum Erich-Kästner-Ring sind Laubbäume und Sträucher in Anlehnung an die Pflanzenliste (s. Pkt. 11 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.
Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen südlich der Anlieferungszone für den Lebensmitteldiscountmarktes ist eine Wand zu errichten (Ausführung siehe §5 (1) der textlichen Festsetzungen) und mit ausdauernden immergrünen Kletterpflanzen zu begrünen. Hierzu ist ein mindestens 0,5 m breiter Pflanzstreifen auf der Spielplatzfläche und der festgesetzten privaten Grünfläche vorzusehen. Die Pflanzmaßnahme ist mit den Technischen Betrieben Wilhelmshaven, Abteilung „Stadtgrün" abzustimmen.

5. FLÄCHENBILANZIERUNG

Art der baulichen Nutzung	**Flächengröße in m²**	**Anteil an Gesamtfläche in %**
Sondergebiet SO_2	2.957	75,6
Stellplatzfläche	506	12,8
Private Grünfläche	457	11,6
Gesamtfläche	3.950	100

6. KOSTEN

Aus dem Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entstehen der Stadt Wilhelmshaven keine Kosten.

7. VERFAHRENSVERMERKE

7.1. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlage des vorliegenden Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
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. 133), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548).
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 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509) aufgrund von § 9a Nr.4 BauGB.
Weitere Grundlagen sind das Bundesbodenschutzgesetz, die Niedersächsische Bauordnung, das Niedersächsisches Naturschutzgesetz, das Bundesnaturschutzgesetz und das Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz.

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).

7.2. VERFAHRENSÜBERSICHT

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss (Vorlagen-Nr. 205/2016) vom 17.08.2016 eingeleitet. Unter den amtlichen Bekanntmachungen der örtlichen Tagespresse wurde der Aufstellungsbeschluss zum o.g. Bebauungsplan am xx.xx.xxxx örtlich bekannt gemacht.
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.08.2016 den o.g. Bebauungsplan mit Begründung vom 01.08.2016 als Entwurf (Vorlagen-Nr. 205/2016) beschlossen.
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.08.2016 den o.g. Bebauungsplan gemäß Vorlage (Vorlagen-Nr. 206/2016) zur Satzung beschlossen, der am xx.xx.xxxx rechtskräftig geworden ist.

7.3. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Bedingt durch die beschleunigte Verfahrensdurchführung wurde auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet.
Unter den amtlichen Bekanntmachungen der örtlichen Tagespresse wurde der Entwurf zum o.g. Bebauungsplan am xx.xx.xxxx örtlich bekannt gemacht. Die Auslegung fand vom xx.xx. bis einschließlich xx.xx.xxxx statt. Der Öffentlichkeit wurde somit ausreichend Gelegenheit zur Stellungnahme sowie den Einwendern und Betroffenen Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

7.4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Mit Schreiben vom xx.xx.xxxx wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert eine Stellungnahme abzugeben. Diese Beteiligung fand vom xx.xx. bis einschließlich xx.xx.xxxx statt. Den Betroffenen wurde somit ausreichend Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

8. UNTERSCHRIFTEN / VERFASSER

Wilhelmshaven, den xx.xx.2016
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Im Auftrage

Amerkamp Städt. Baudirektor	Klebba Dipl.-Ing. Stadtplaner

Baudezernat

Leinert
Stadtrat

STADT WILHELMSHAVEN

Wagner
Oberbürgermeister