



## **Bebauungsplan Nr.179A - Potenburg - der Stadt Wilhelmshaven**

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

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

Ziel des Bauleitplanverfahrens war die Anpassung der Bauweise in den Wohnbauflächen im nördlichen Bereich. Zudem sollten Gewerbegebiete entwickelt werden und eine Erschließung des Gewerbegebiets über die B210 geschaffen werden. Ebenfalls gehörte die Gestaltung von Grünflächen als Erholungsflächen, zur Regenrückhaltung, Kompensation und als Sichtschutz zu den Zielen der Bauleitplanung. Die Erschließung der Gewerbefläche hat sich zum Satzungsbeschluss 2020 noch einmal verändert. Die Planung wurde aufgrund des entfallenen Bedarfs nicht weitergeführt, sodass für das Gebiet südöstlich der Ursprungsbebauungsplan 179 gilt, der den Bereich als Wohngebiet ausweist.

### **2. VERFAHRENSABLAUF**

Der RAT der Stadt Wilhelmshaven hat zuletzt in seiner Sitzung am 14.06.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Nr.179A - Potenburg - neu aufzustellen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 22.03.2020 bis zum 09.04.2018, die der Behörden, gem. §§ 4 (1) BauGB, in der Zeit vom 12.03.2020 bis zum 16.04.2018 durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr.179A - Potenburg - wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 26.11.2019 bis zum 03.01.2020 öffentlich ausgelegt, die Bekanntmachung erfolgte am 16.11.2019 in der Wilhelmshavener Zeitung sowie auf der Internetseite der Stadt Wilhelmshaven.

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die Behörden ein zweites Mal beteiligt und über die öffentliche Auslegung informiert.

Der Bebauungsplan Nr.179A - Potenburg - wurde am 25.11.2020 durch den Rat der Stadt Wilhelmshaven zur Satzung beschlossen. Ergänzend zum Satzungsbeschluss wurde am 24.03.2021 die Anlage Verkehr beschlossen. Damit ist die Verkehrsplanung (Flächenaufteilung- Parken/Verkehrsgrün/Fahr-und Gehbereich) verbindlicher Bestandteil der Bauleitplanung.

Mit Bekanntmachung der Genehmigung am 17.04.2021 in der Wilhelmshavener Zeitung erlangte der Bebauungsplan seine Rechtskraft.

### **3. ERGEBNIS DER ABWÄGUNG**

#### **Einleitung**

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

#### **3.1. Grundstück an der Lautsallee**

Das betroffene Grundstück liegt innerhalb des geschützten Landschaftsbestandteils GLB 79 „Lautsallee“. Die Fläche besteht aus etwa 6,5 ha mesophilem Grünland (sonstige naturnahe Fläche gem. § 22 NAGBNatSchG i. V. m. § 29 BNatSchG). Außerdem ist auf dem Grundstück inzwischen Wald nach dem niedersächsischem Waldgesetz entstanden. Es handelt sich daher nicht (mehr) um ein Gartengrundstück.

Das GLB Lautsallee wurde durch Satzung bereits 1997 geschützt, der Bebauungsplan Nr. 179 mit Rechtskraft vom 17.09.2016 übernimmt den Schutzstatus lediglich nachrichtlich in seiner Satzung. Diese Sachlage wurde auch in den Bebauungsplan Nr. 179A übertragen. Durch die Bebauungspläne Nr. 179 bzw. 179A ergibt sich keine neue Rechtslage.

#### **3.2. Anbindung „An der Junkerei“ an die B210/Oldenburger Straße**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 179A bezieht sich nur auf den nördlichen Teil der Wohnbebauung. Eine ergänzende Anbindung/Zuwegung zum Gewerbegebiet "An der Junkerei, WHV" über den Potenburger Weg konnte nicht im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens geregelt werden. Auch mit dem Entwurfs-Stand (mit Gewerbegebiet) vorgelegte Bebauungsplan wäre es nicht möglich gewesen, eine Zufahrt zur Junkerei zu regeln.

Für die B210 ist in diesem Abschnitt (außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze; OD = in Höhe Genossenschaftsstraße) das Niedersächsische Landesamt für Straßenbau und Verkehr (NLStbV Aurich) zuständig. Die Stadt Wilhelmshaven ist also nicht zuständig.

Die B210 ist genau in dem Kreuzungsbereich mit der Peterstraße/Hooksieder Landstraße der am höchsten belastete Knotenpunkt im Stadtgebiet und jedes Jahr wiederholt Unfallschwerpunkt (DTV 12.450 Stand 2018). Die Leistungsfähigkeit der Straße hängt von seinem Verkehrsfluss ab und jede Störung – hierzu zählen auch Zufahrtenbeeinträchtigen diesen. Für das zum Entwurf geplante Gewerbegebiet im Bebauungsplan Nr. 179A bestand keine alternative Erschließungsoption, als einzig von der B210, da gewerblicher Verkehr nicht durch Wohngebiete geführt werden darf. Die Junkerei ist aber sehr gut über die Peterstraße/Ebkeriege erschlossen.

Das NLStB hat sich bezüglich einer Zufahrt von der Junkerei zur B210 eindeutig ablehnend geäußert.

#### **3.3. Geltungsbereichsabgrenzung**

Das Plangebiet wurde auf den nördlichen Teilbereich reduziert. Falls erforderlich, wird eine geometrische Beordnung beantragt.

#### **3.4. Festsetzung von Schallemissionen / Lärm und Abgasemissionen**

Die Festsetzungen zu den Lärmemissionen wurden aufgrund der Komplexität in den textlichen Festsetzungen verortet, die durch eine Abbildung ergänzt wurden.

Im Rahmen der Grundlagenuntersuchung sind die Auswirkungen hinsichtlich einer Belastung durch Lärm untersucht worden. Auswirkungen durch die Kasernenanlage wurden nicht ermittelt.

Zwischen der Kasernenanlage Ebkeriege und dem Plangebiet befindet sich das Gewerbegebiet Ebkeriege, sowie auch die Wohnbebauung in der Ebkeriege. Die Gebäude bilden eine abschirmende Wirkung und die Abstände zum Plangebiet sind ausreichend.

### **3.5. Baumpflanzungen**

Die Standorte der Transformatoren sind auf Anregung der GEW im Bebauungsplanverfahren zum Nr. 179 (Rechtskraft 2016), bzw. im Zuge der Umsetzung des 1. Bauabschnittes in Abstimmung mit der GEW festgelegt worden.

Es sind keine Bäume im Bereich der Transformatoren mit Standortbindung festgesetzt.

### **3.6. Versorgungsleitungen**

Eine Überprüfung auf der Internetseite „Leitungsauskünfte EWE“ hat ergeben, dass sich keine Versorgungsleitungen im Plangebiet befinden. Im Bereich der B210 liegen möglicherweise Leitungen der EWE, die allerdings nicht den aktuellen Geltungsbereich des Bebauungsplans tangieren. Es besteht keine Gefahr für die Leitungen der EWE.

### **3.7. Höhe baulicher Anlagen**

Im Bebauungsplan Nr. 179A sind Höhenbegrenzungen festgesetzt. Die höchste Anlage (Werbeanlage) darf bis zu einer Höhe von 18 m errichtet werden. Alle weiteren baulichen Anlagen sind niedriger. Eine Höhe von 30 m wird nicht erreicht.

### **3.8. Nahversorgungszentrum / Moderationsverfahren Möbelhaus**

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 179A übernimmt bestehendes Baurecht aus dem Bebauungsplan Nr. 179 (Rechtskraft 2016). Es wurden durch den Bebauungsplan Nr. 179A keine neuen Rechte begründet.

Die Ansiedlung eines Möbelhauses wird in einem eigenen Verfahren durchgeführt. Der Rat der Stadt hat am 25.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 179B beschlossen. Der Sachverhalt ist im Arbeitskreis EH-Kooperation bekannt und es wurde über die geplanten Schritte informiert.

Die erforderlichen Abstimmungen werden im Bebauungsplan Nr. 179B abgearbeitet.

### **3.9. Erschließung des Baugebiets über das Europaviertel**

Die Planung der Friedenstraße erfolgt in einem gesonderten Planfeststellungsverfahren (PFV), das noch bearbeitet wird. Während der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 179 (Rechtskraft 2016) von Anwohnern des Europaviertels eine Anbindung an den Europaring gefordert.

Das Gesamtkonzept (Grundlage Bebauungsplan Nr. 179) sieht eine Verteilung des Verkehrs der neuen Wohngebiete über insgesamt 4 bzw. 3 verschiedene Straßen vor. Der Verkehr kann sich gut aufteilen. Durch die Verbindung der Gebiete wird auch die Erschließung des Europaviertels verbessert und das Nahversorgungszentrum leichter erreichbar. Ein Vergleich mit dem nördlich gelegenen Gebiet „Pütthausenstraße“ zeigt, dass Verbindungen in dieser Form verträglich sind (Erschließung Neubaugebiet →Pütthausenstraße). Mit der aktuellen Planung (Bebauungsplan Nr. 179A) werden 43 Einfamilienhaus-Grundstücke mit ca. 130 Einwohnern erschlossen.

Im Europaviertel wohnen insgesamt 1.525 Menschen (Stand 31.12.2019). Die Straßburger Allee und der Europaring sind gut ausgebaut und ausreichend leistungsfähig für den zusätzlichen Verkehr. Mit der aktuellen Planung erfolgen keine rechtlichen Änderungen. Die Erschließung über das Europaviertel ist durch den Bebauungsplan Nr. 179 seit 2016 rechtsverbindlich geregelt.

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

Am südlichen Rand des Baugebiets ist eine Grünverbindung inkl. Fuß- und Radweg geplant. Sie verbindet den Europaring zwischen der Lautsallee mit den westlichen Wohngebieten und dem Nahversorgungszentrum. Entlang des Potenburger Weges ist eine weitere Grünverbindung als Nord-Südachse geplant. Innerhalb der Grünflächen sollen naturnah gestaltete Entwässerungsgräben und Regenrückhaltebecken verlaufen. Der Grünzug bildet den Lückenschluss zwischen den vorhandenen Grünzügen der Bebauungspläne 180 „Belter Weg“ und 181 „Maadetal Mitte“ sowie dem Grünzug im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 69 „Lautsallee“. Er sichert eine durchgängige Grünverbindung für Fußgänger und Radfahrer von der Kirchreihe bis zur Maade.

Wird zur Umsetzung der Planung geschütztes mesophiles Grünland oder weitere Waldflächen i. S. d. NWaldLG in Anspruch genommen sind gemäß § 22 NAGBNatSchG i.V.m. § 29 BNatSchG vor der Realisierung der Planung entsprechende Anträge auf Befreiung bzw. Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wilhelmshaven zu stellen.

Für die im Plangebiet vorhandene Fauna gingen insbesondere im Bereich der bisherigen Grünland-Graben-Areale Lebensräume verloren, so Bruthabitate von bis zu drei Blaukehlchenbrutpaaren. Die für Fledermäuse sowie für die übrigen Brutvögel relevanten Strukturen wurden und werden hingegen erhalten bzw. bei der Gestaltung der durch das Plangebiet verlaufenden Grünzüge berücksichtigt. Durch die naturnahe Gestaltung der geplanten Grünverbindungen sowie den Erhalt des Landschaftsschutzgebietes Potenburg sowie des Großteils des geschützten Landschaftsbestandteils Lautsallee werden zudem positive Auswirkungen auf die Erholungseignung des Gebietes, auf das Landschaftsbild, auf das Mikroklima (klimatische Ausgleichsfunktion) sowie auf Flora und Fauna (u.a. Schaffung bzw. Erhaltung von Lebensräumen für Amphibien, Brutvögeln und Fledermäusen) erzielt. Auch können durch die naturnahe Gestaltung der Entwässerungsgräben und Regenrückhaltebecken Eingriffe in das Schutzgut Wasser ausgeglichen werden.

Unter Berücksichtigung der naturnahen Gestaltung der öffentlichen Grünflächen (Bebauungsplaninterne Kompensation) verbleibt ein externer Kompensationsbedarf von 172.451 Werteinheiten. Diese werden im städtischen Kompensationsflächenareal „Ollacker See“ auf einer Fläche von etwa 5,2 ha kompensiert. Der Ersatz für die Überplanung von etwa 1,2 ha Wald i. S. d. NWaldLG erfolgt innerhalb des Kompensationsflächenareals Lerchenheide / Frieschenmoor im Landkreis Wesermarsch, Gemeinde Ovelgönne. Weitere Umweltauswirkungen können sich potentiell durch Lärmimmissionen ergeben. Im Rahmen eines Schallgutachtens konnte festgestellt werden, dass die Immissionsrichtwerte für Verkehrslärm durch die Errichtung von Lärmschutzwällen/wänden eingehalten werden können.