

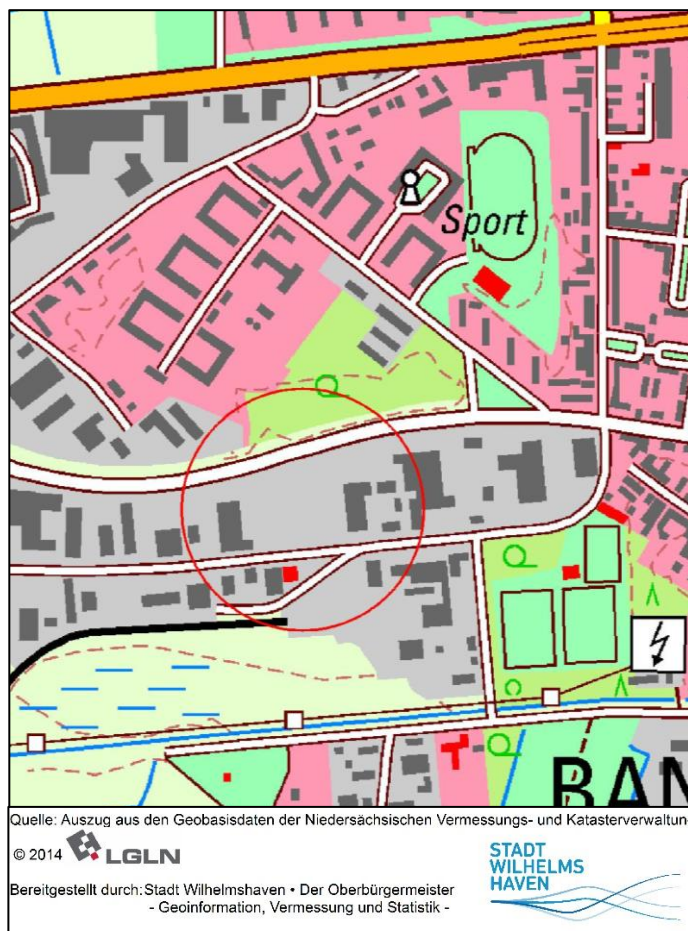


Bebauungsplan Nr. 80A, 6. Änderung / Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 34 (VEP 034)

- GÜTERSTRASSE GARTENCENTER -
Begründung gemäß § 9 (8) BauGB (Baugesetzbuch)

E N D F A S S U N G

Stand: 19. April 2022



INHALTSVERZEICHNIS :

<u>BEGRÜNDUNG</u>	<u>4</u>
<u>1 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL.....</u>	<u>4</u>
<u>2 DAS PLANGEBIET</u>	<u>5</u>
2.1 LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	5
2.2 STÄDTEBAULICHE SITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNGEN	6
2.3 KARTENMATERIAL	6
2.4 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	6
2.4.1 RAUMORDNUNG.....	6
2.4.2 RAUMORDNERISCHE PRÜFUNG/WIRKUNGSANALYTISCHE VOREINSCHÄTZUNG	8
2.4.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	8
2.4.4 BEBAUUNGSPLÄNE	9
2.4.5 DENKMALSCHUTZ	11
2.4.6 LANDSCHAFTSSCHUTZ	12
2.4.7 GUTACHTEN	12
2.5 ENTWÄSSERUNG	12
2.6 ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES / VERKEHR	12
2.7 ALTLASTEN / KAMPFMITTEL.....	12
2.7.1 ALTLASTEN.....	12
2.7.2 KAMPFMITTEL	13
<u>3 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....</u>	<u>15</u>
3.1 BAUFLÄCHEN	15
3.1.1 NEUBAU / VORHABENPLANUNG	15
3.1.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	16
3.1.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, GRUNDSTÜCKSGRÖSSE.....	16
3.1.4 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN.....	16
3.1.5 ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE / HÖHE	17
3.1.6 BAUWEISE	17
3.1.7 NEBENANLAGEN.....	17
3.2 EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN	18
3.2.1 EINFAHRTSBEREICH	18
3.2.2 BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT	18
3.3 PFLANZGEBOTE.....	18
3.4 VERKEHRSFLÄCHEN.....	18
3.5 VER- UND ENTSORGUNG	19
3.5.1 VERSORGUNG	19
3.5.2 SCHMUTZ- UND OBERFLÄCHENWASSER	19
3.5.3 ABFALLENTSORGUNG	19
<u>4 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT / UMWELTPRÜFUNG.....</u>	<u>19</u>

4.1	BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	19
4.2	AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT.....	19
4.3	BERÜCKSICHTIGUNG ARTENSCHUTZRECHTLICHER BELANGE	20
<u>5</u>	<u>FLÄCHENBILANZIERUNG.....</u>	<u>21</u>
<u>6</u>	<u>KOSTEN.....</u>	<u>21</u>
<u>7.</u>	<u>BODENORDNENDE MAßNAHMEN.....</u>	<u>21</u>
<u>8.</u>	<u>VERFAHRENSVERMERKE.....</u>	<u>21</u>
8.2.	RECHTSGRUNDLAGEN	22
8.3.	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	22
8.4.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN	22
<u>9.</u>	<u>UNTERSCHRIFTEN / VERFASSER.....</u>	<u>23</u>

BEGRÜNDUNG

1 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL

Die Stadt Wilhelmshaven beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Neuansiedlung eines Gartencenters zu schaffen und dadurch eine, gegenwärtig noch freie, Baulücke innerhalb des Gewerbegebietes des Bebauungsplanes Nr. 80A „Güterstraße“ zu schließen. Das Gartencenter soll aus Glashallen und mit einer Verkaufsfläche von 2.500 m² errichtet werden.

Das bestehende Planungsrecht bietet keine Genehmigungsgrundlage für das oben genannte Vorhaben, da der aktuelle, rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 80A „Güterstraße“ in diesem Bereich eine Gewerbefläche mit einer GRZ von 0,8 vorsieht. Im Gewerbegebiet ist ein Gartencenter mit einer Verkaufsfläche über 800 m² nicht zulässig. Aus diesem Grund ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80A, 6. Änderung (Vorhabenbezogen) – Vorhaben und Erschließungsplan 034 (VEP 034) „GÜTERSTRASSE/GARTENCENTER“ erforderlich.

Das Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren (ohne Durchführung einer Umweltprüfung und mit Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt. 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 einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung, einer menschenwürdigen Umwelt sowie dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, hat sich die Stadt für die Änderung des Bebauungsplanes folgende besondere Ziele gesetzt:

- Beordnung von Flächen im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB
- Umwidmung einer Gewerbefläche in ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO (Baunutzungsverordnung) zur Errichtung eines optisch ansprechenden Gartencenters, der Schaffung von Arbeitsplätzen sowie zur Stärkung des Verkaufsangebotes in Wilhelmshaven
- Schließung einer Baulücke bzw. bauliche Weiterentwicklung des im Bebauungsplan Nr. 80A festgesetzten Gewerbegebietes im Bereich zwischen der Peterstraße und der Güterstraße

Planungsrechtliche Grundlagen

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da mit der vorliegenden Änderung im Rahmen der innerstädtischen Nachverdichtung die Nutzungsmöglichkeiten eines bestehenden Siedlungsbereiches verbessert werden. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Aufgrund des geringen Planumfangs (zulässige Grundfläche ca. 6.431 m²) und der innerörtlichen Lage liegen die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren vor. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB bzw. die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB ist folglich nicht notwendig.

2 DAS PLANGEBIET

2.1 LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80A, 6. Änderung (VEP 034) befindet sich westlich der Innenstadt von Wilhelmshaven im Stadtteil Ebkeriege, südlich der Peterstraße und nördlich der Güterstraße, umgeben von bereits vorhandenen Gewerbebetrieben. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6.431 m² und umfasst das Flurstück 37/126 in der Flur 10 der Gemarkung Rüstringen. Abgegrenzt wird das Plangebiet im Norden durch die Peterstraße, im Osten und Westen durch die Grundstücksgrenzen bzw. die dort angrenzenden Gewerbebetriebe sowie im Süden durch die Güterstraße. Die exakte Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Abbildung 1: Geltungsbereich



2.2 STÄDTEBAULICHE SITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNGEN

Das Plangebiet ist aktuell frei von baulichen Anlagen und weist gegenwärtig keine Nutzung auf. Gleichwohl ist die Brachfläche zwischen der Peterstraße im Norden und der Güterstraße im Süden nahezu vollständig geprägt durch Gehölzstrukturen, welche gem. NWaldLG (Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung) als Wald zu beurteilen sind.

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes weist, entsprechend der Lage innerhalb eines Gewerbegebietes, überwiegend bauliche Strukturen auf, die vor allem dem Gewerbe, anderweitigen Dienstleistungen als auch dem nicht zentrenrelevanten Einzelhandel zugeordnet werden können. Direkt angrenzend befindet sich östlich des Plangebietes ein Malerbetrieb sowie zwei Autohäuser, während im Süden ein Werkzeughändler und das Deutsche Rote Kreuz verortet sind. Im Westen schließt ein Großbetrieb inklusive Lagerflächen für Haustechnik an. Nördlich befindet sich wie bereits erwähnt zunächst die Peterstraße, an die unmittelbar das Gelände der Ebkeriege-Kaserne angrenzt.

2.3 KARTENMATERIAL

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 80A, 6. Änderung (VEP 034) „Güterstraße“ wurde unter Verwendung der amtlichen Liegenschaftskarte der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung – des LGLN Landesamtes für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen, Katasteramt Wilhelmshaven im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.4 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

2.4.1 RAUMORDNUNG

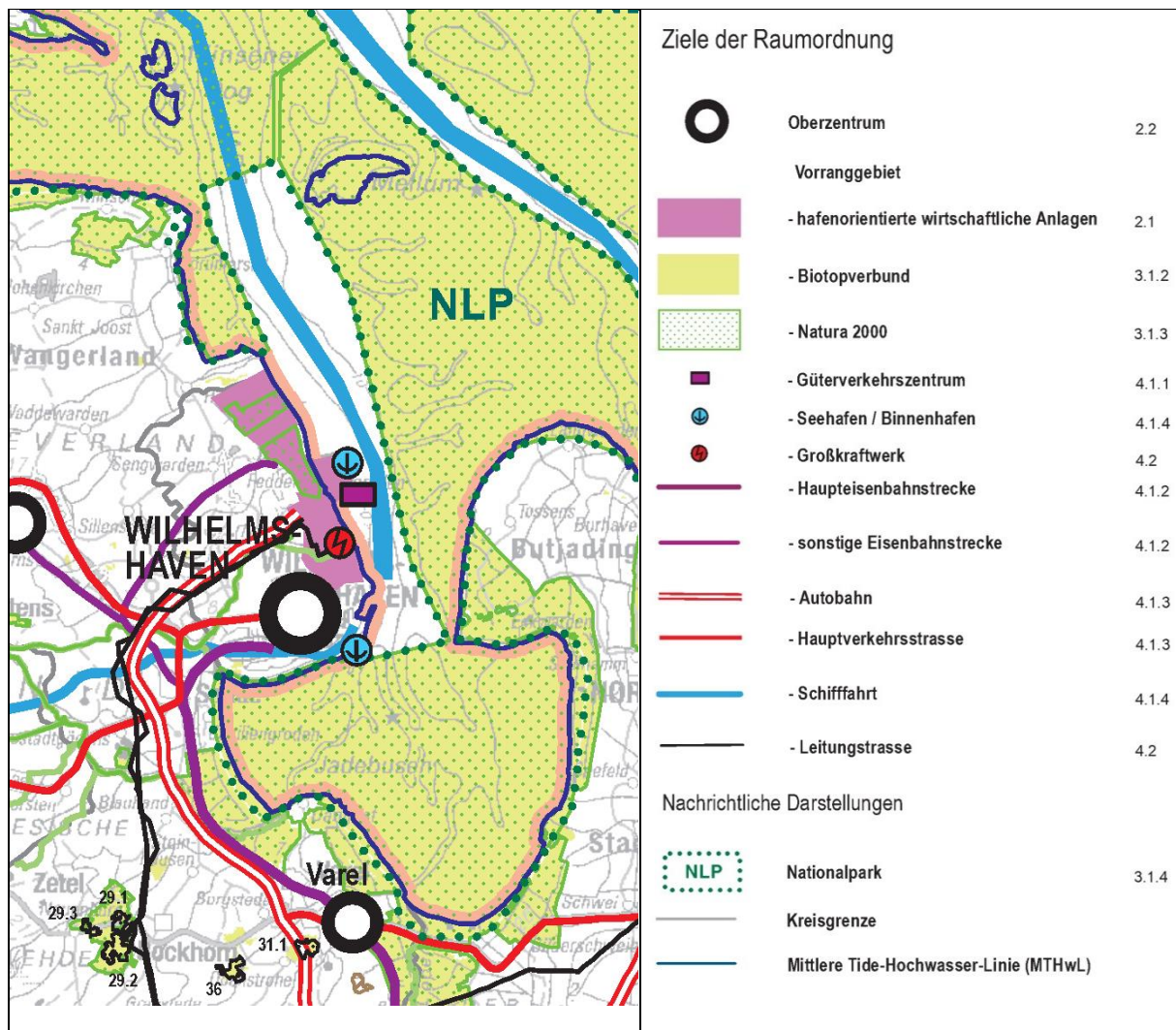
Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) 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.

Nach § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) unterliegen Bauleitpläne einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planung ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) des Landes Niedersachsen werden folgende Aussagen zum Plangebiet getroffen:

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Oberzentrums Wilhelmshaven, in dem eine Bereitstellung der zentralen Einrichtungen und Angebote zur Deckung des speziellen Bedarfs raumordnerisches Ziel ist.
- Das Oberzentrum liegt innerhalb des Ordnungsraumes Wilhelmshaven. Hier sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, diese Räume in ihrer Leistungsfähigkeit zu erhalten.

Abbildung 2: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des LROP Neubekanntmachung 2017



Vollumfänglich kann das LROP im Raumordnungsportal Niedersachsen eingesehen werden:

<https://sla.niedersachsen.de/raumordnung/FIS-RO/>

Die hier vorliegende Bauleitplanung, des Bebauungsplanes Nr. 80A, 6. Änderung (VEP 034), zur Nachverdichtung beziehungsweise Baulückenschließung einer brachliegenden Fläche innerhalb eines Gewerbegebietes, entspricht den Zielen der Raumordnung.

In der Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Einhaltung der Ziele des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen 2017 ein wesentlicher Belang in der Bauleitplanung.

Raumordnerische Beurteilung des Einzelhandelsvorhabens

Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben, in diesem Fall die Ansiedlung eines 2.500 m² Verkaufsfläche messenden Gartencenters, ist zu prüfen, ob diese dem § 11 (3) BauNVO unterliegen. Der § 11 (3) BauNVO sieht dies vor, wenn sie sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können

(§ 11 (3) Nr. 2 BauNVO). Aus diesem Grund wurde die bulwiengesa AG aus Hamburg von der Stadt Wilhelmshaven damit beauftragt eine gutachterliche Überprüfung der Einhaltung der Regularien und Ziele des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 abzugeben.

Für die vorliegende Bauleitplanung liegt folgendes Gutachten zugrunde:

- Stadt Wilhelmshaven, Raumordnerische Zielprüfung - Wirkungsanalytische Voreinschätzung, Gartencenter Güterstraße in Wilhelmshaven, bulwiengesa AG, 04.03.2021

2.4.2 RAUMORDNERISCHE PRÜFUNG/WIRKUNGSANALYTISCHE VOREINSCHÄTZUNG

Die voranstehende gutachterliche Überprüfung, die aufgrund der Großflächigkeit des Vorhabens von der bulwiengesa AG aus Hamburg durchgeführt und den hier vorliegenden Unterlagen des Bebauungsplanes Nr. 80A, 6. Änderung (VEP 034) „Güterstraße“ beigefügt wurde, betrachtet dabei insbesondere die Ziele beziehungsweise Grundsätze des Kapitels 2.4.1 der Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen 2017. Dies sind das Kongruenzgebot, das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot für nicht zentrenrelevante Kernsortimente sowie das Beeinträchtigungsverbot. Darüber hinaus wurde bei der gutachterlichen Überprüfung ebenfalls das Einzelhandelskonzept für das Oberzentrum Wilhelmshaven (EHK 2019) und dessen 2. Fortschreibung aus dem Jahr 2019 betrachtet.

Das Gutachten kommt zu der abschließenden Beurteilung, dass durch die Ansiedlung eines Gartencenters am Standort Güterstraße in der Stadt Wilhelmshaven keine negativen raumordnerischen Auswirkungen in Wilhelmshaven und im Kongruenzraum des Oberzentrums Wilhelmshaven zu erwarten sind. Den Zielen und Grundsätzen im Kapitel 2.4.1 des Landesraumordnungsprogrammes wird entsprochen. Auch städtebauliche negative Auswirkungen auf bestehende Strukturen oder die Entwicklungsfähigkeit Zentraler Versorgungsbereiche sind auszuschließen. Vielmehr trägt das Projekt dazu bei, mit Blick auf gartenmarktspezifische Sortimente das örtliche und regionale Angebot kompetent ausbauen zu können.

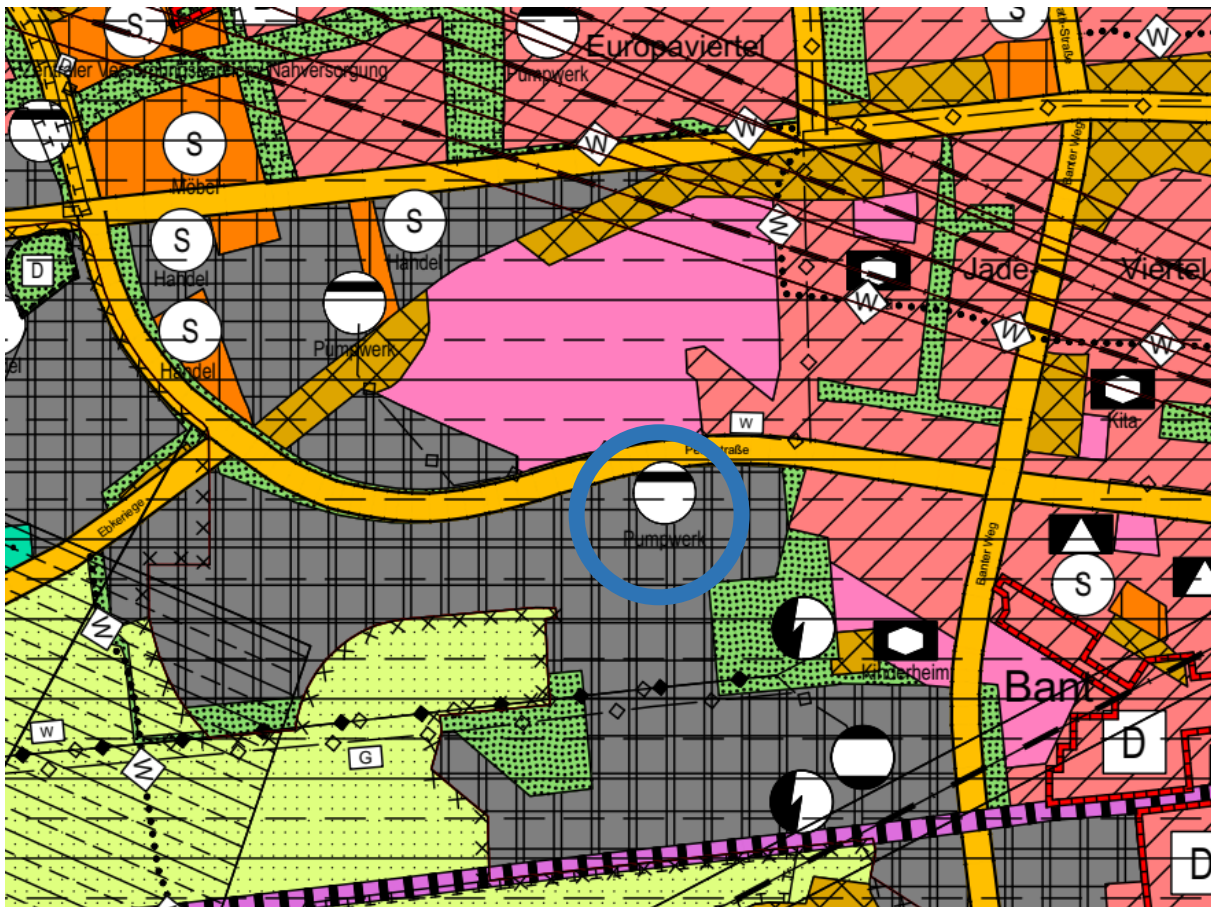
Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Entsprechend den Rechtsvorschriften des Landes Niedersachsen und des Bundes zur Raumordnung und Landesplanung bzw. entsprechend dem Niedersächsischen Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (NROG) haben die Träger der Regionalplanung gem. § 5 Abs. 1 NROG für ihren jeweiligen Planungsraum ein Regionales Raumordnungsprogramm aufzustellen. Abweichend davon wird in § 5 Abs. 2 NROG festgelegt, dass kreisfreie Städte von der Aufstellung eines Regionalen Raumordnungsprogramms absehen können.

2.4.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wilhelmshaven aus dem Jahr 1973 stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO sowie das angrenzende Pumpwerk als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasser gem. § 5 (2) Nr. 2b BauNVO dar. Da es sich bei dem Planvorhaben um die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung Nr. 28 angepasst. (s. Anlage Nr. 2)

Abbildung 3: Wirksamer Flächennutzungsplan (Stand 09.07.2021)



Copyright © 2020 Stadt Wilhelmshaven

Fachbereich für Stadtplanung und Stadterneuerung (Stand: September 2021)

2.4.4 BEBAUUNGSPLÄNE

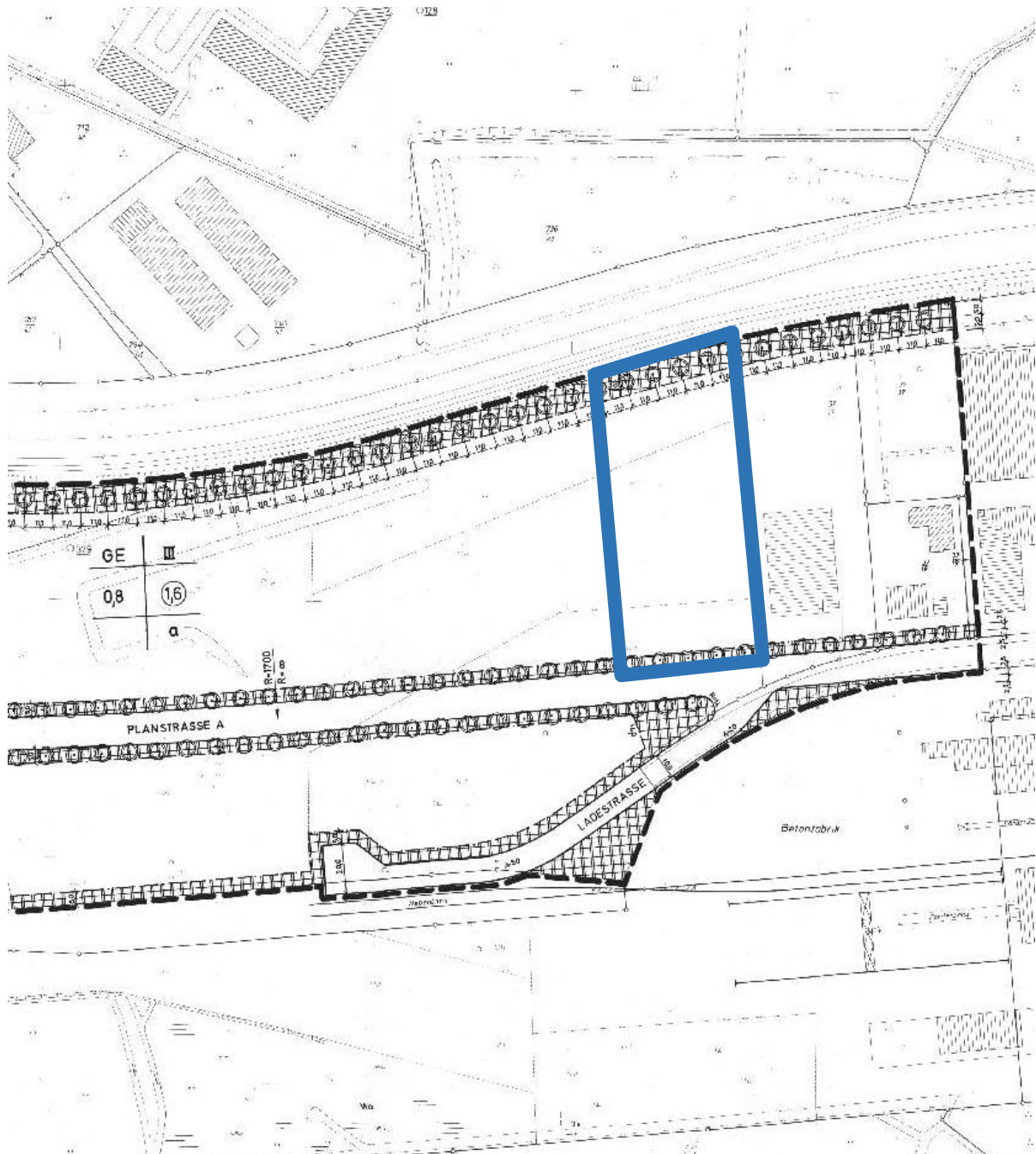
Mit der vorliegenden (vorhabenbezogenen) 6. Änderung (VEP 034) „Güterstraße / Gartencenter“ wird der Bebauungsplan Nr. 80A „Güterstraße“ überarbeitet. Der Bebauungsplan Nr. 80A wurde am 15.05.1981 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um neue Flächen für die Ansiedlung gewerblicher Betriebe bereitzustellen, teilweise für solche, die auf einen Gleisanschluss angewiesen sind. Darüber hinaus sollte mithilfe des Bebauungsplanes die Flächenausweisung für einen Teilabschnitt der Westtangente erfolgen. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan, neben Straßenverkehrsflächen, in der Hauptsache Flächen für Gewerbegebiete fest. Die großzügigen überbaubaren Flächen innerhalb der Gewerbegebiete sind als abweichende Bauweise mit einer GRZ von 0,8, einer GFZ von 1,6 und einer maximalen Anzahl von drei Vollgeschossen festgesetzt. Das Grundstück, welches mit der hier vorliegenden Bauleitplanung entsprechend des eingangs erläuterten Planungszieles weiterentwickelt werden soll, liegt seit Jahren brach und weist, da es ausschließlich der natürlichen Sukzession überlassen wurde, mittlerweile eine Vielzahl an Gehölzstrukturen auf.

Da großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 BauNVO in Gewerbegebieten nicht zulässig sind, jedoch der Bereich des Plangebietes im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 80A ebenfalls als Gewerbegebiet festgesetzt ist und somit dem aktuellen Planungsziel, der

Errichtung eines Gartencenters mit einer Verkaufsfläche von 2.500 m² entgegensteht, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

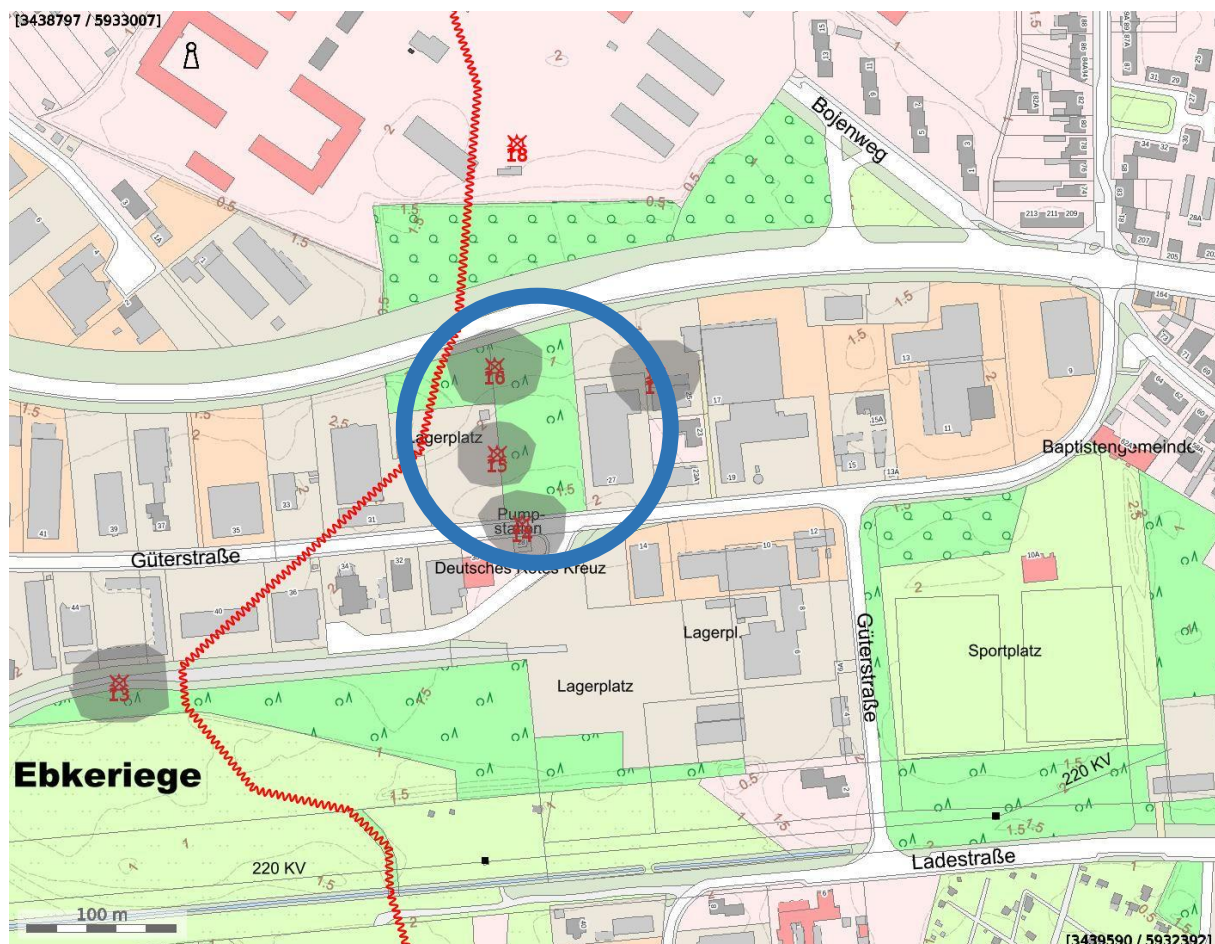
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 80A „Güterstraße“ (1981)



2.4.5 DENKMALSCHUTZ

Gemäß § 1 (6) Nr. 5 BauGB sind in der Bauleitplanung die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu prüfen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80A, 6. Änderung sowie im direkt angrenzenden Umfeld, befinden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Bodendenkmale, sondern lediglich drei ehemalige Wurten, die nicht unter Denkmalschutz stehen.

Abbildung 5: Auszug adaweb (2021)



Legende: Kartendarstellung in ADABweb,

dunkelgrüne Fläche:	Baudenkmal – geschützter Bereich z.B. ehem. Wurt/Deich
graue Fläche:	nicht unter Schutz stehende ehem. Wurten
dunkelrot, schwarz umrandet:	Baudenkmal – Einzeldenkmal
mittelrot, schwarz umrandet:	Baudenkmal – Bestandteil einer Gruppe
rosa Flächen:	besondere Bereiche/Umgebung Denkmalschutz
gezackte rote Linie:	ehemaliger Deichzug

Es wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde

oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121, Tel. 0441/799-2120 Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes 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.

2.4.6 LANDSCHAFTSSCHUTZ

Innerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes (VEP 034) befinden sich keine Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete sowie weitere nach den allgemeinen naturschutzrechtlichen Bestimmungen oder Gesetzen geschützte Gebiete oder Bestandteile.

2.4.7 GUTACHTEN

Für den Bebauungsplan 80A, 6. Änderung (VEP 034), wurden folgende Gutachten erstellt:

Stadt Wilhelmshaven, Raumordnerische Zielprüfung - Wirkungsanalytische Voreinschätzung, Gartencenter Güterstraße in Wilhelmshaven, bulwiengesa AG, 04.03.2021

2.5 ENTWÄSSERUNG

Nördlich des Plangebietes und auf der Südseite der Peterstraße befindet sich ein Graben zur Straßenentwässerung. Innerhalb der südlich des Plangebietes verlaufenden Güterstraße befindet sich die Entwässerungs-Infrastruktur. Dabei handelt es sich um ein Trennsystem mit eigenem Schmutz- und Regenwasserkanal.

2.6 ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES / VERKEHR

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die südlich an das Plangebiet angrenzende Güterstraße. Die nördlich gelegene Peterstraße ist als „anbaufreie Stadtstraße“ klassifiziert. Straßenbaulastträger ist die Stadt Wilhelmshaven.

Das Plangebiet ist durch die Linie 3 der Stadtwerke Verkehrsgesellschaft Wilhelmshaven mit der Haltestelle „Güterstraße/Ladestraße“ an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen, die sich in einer Entfernung von 100 m zum Plangebiet befindet.

2.7 ALTLASTEN / KAMPFMITTEL

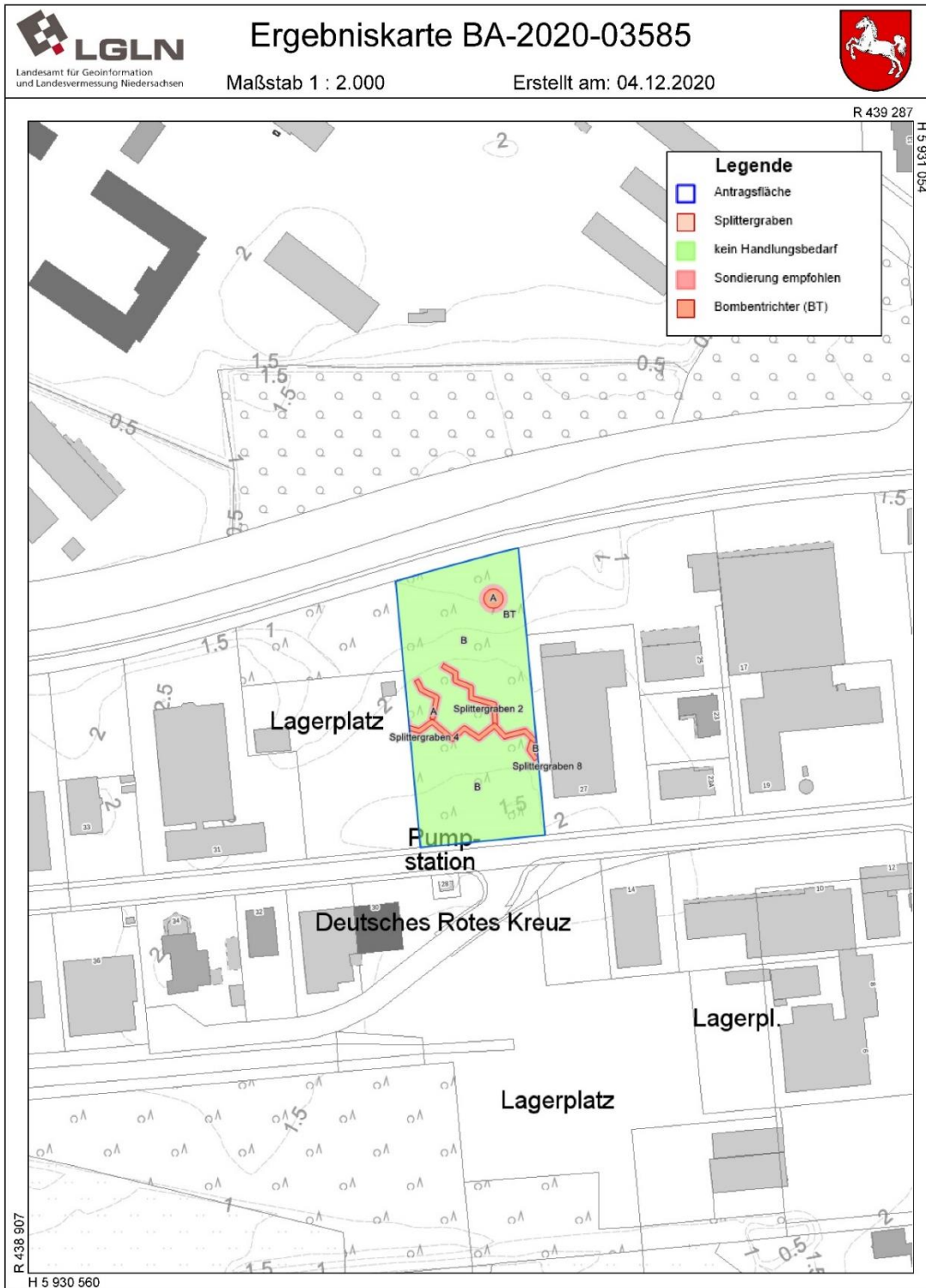
2.7.1 ALTLASTEN

Im Altlastenverzeichnis der Stadt Wilhelmshaven finden sich, nach Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde vom 12.08.2021, für das Plangebiet keine Eintragungen oder konkrete Hinweise auf Boden- oder Grundwasserkontaminationen wieder. Auch eine durchgeführte Luftbildauswertung bis in das Jahr 2000 lässt keine Rückschlüsse auf etwaige Vornutzungen dieser Fläche zu. Gleichwohl können Kontaminationen durch den Umgang umweltgefährdender Stoffe nicht vollständig ausgeschlossen werden. Sollten bei der Ausführungsplanung, der Baugrunduntersuchung oder Tiefbauarbeiten Hinweise auf Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, ist umgehend die Untere Bodenschutzbehörde (Fachbereich Umwelt- und Klimaschutz) zu benachrichtigen.

2.7.2 KAMPFMITTEL

Die Stadt Wilhelmshaven hat bereits im Vorfeld eine Luftbildauswertung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) beantragt, da ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel innerhalb des Plangebietes vorlag. Dies spiegelte sich auch im Ergebnis der Luftbildauswertung wider. Innerhalb der Antragsfläche wurde, neben einigen Splittergräben, auch ein Bombentrichter ausgemacht, sodass das LGLN für diese Bereiche eine Sondierung empfiehlt. Diese wird unmittelbar nach der Baufeldräumung/Baufeldfreimachung im Rahmen der Ausführungsplanung durchgeführt. Sollten bei der Sondierung tatsächlich Abwurfmittel oder andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) oder kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, wird umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst (LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover, Tel. 0511 30245-500) tätig und die zuständige Polizeidienststelle sowie das Ordnungsamt benachrichtigt.

Abbildung 6: Ergebniskarte der Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (LGLN 2020)



3 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

3.1 BAUFLÄCHEN

Entsprechend dem eingangs erläuterten Planungsziel, der geplanten Errichtung eines Gartencenters mit einer Verkaufsfläche von 2.500 m², erfolgt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80A, 6. Änderung „Güterstraße Gartencenter“ die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung Gartencenter gem. § 11 BauNVO. Hierdurch werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer gärtnerischen Endverkaufsanlage mit der entsprechenden Verkaufsfläche, die Errichtung der dazugehörigen Stellplätze sowie die Nachverdichtung einer brachliegenden Fläche innerhalb des ansonsten überwiegend durch Gewerbebetriebe geprägten Bereich entlang der Güterstraße im Stadtteil Ebkeriege geschaffen. Dem übergeordneten Entwicklungsbedarf im Oberzentrum Wilhelmshaven wird dadurch Rechnung getragen.

3.1.1 NEUBAU / VORHABENPLANUNG

Das unbebaute brachliegende Grundstück im Gewerbegebiet an der Güterstraße soll einer Nutzung zugeführt werden. Dazu wurde im Frühjahr 2021 das Grundstück freigelegt und durch Wildwuchs entstandene Gehölze gerodet. Der Vorhabenträger plant einen Gartenfachmarkt mit einer Verkaufsfläche (VK) von 2.500 m², den er selbst betreiben möchte. Der Vorhabenträger hat dazu die Firma Rabensteiner aus Esslingen am Neckar beauftragt, für die geplante Errichtung des Gartencenters einen Entwurf zu erstellen. Das Entwurfskonzept sieht, einen Gartenfachmarkt in einer typischen Breitschiffgewächshausbauweise mit einer Stahltragkonstruktion vor. Der überdachte Eingang, das Kalt- und Warmhaus sowie die Überdachungen der Freifläche werden in diese Bauweise integriert. Die Eindeckungsmaterialien für Dach- und Wandflächen bestehen aus Glas und Isolierpaneelen. Das überdachte Vordach im Eingangsbereich sowie eine weitere Überdachung auf der nördlich gelegenen Rückseite des Gebäudes, die an die Freifläche zur Baumschule grenzt, werden durch höhere Gebäudekörper architektonisch hervorgehoben. Die Freifläche soll zur Präsentation der Baumschule genutzt werden, außerdem sind Ein- und Ausgänge hier angeordnet.

Das Lager und die Anlieferung sowie der Gebäudebereich, in dem Sozial-, Sanitär-, Büro- und Technikräume angeordnet sind, wird in einer Pultdach-Flachdachbauweise in einer Stahltragkonstruktion und einer Isolierpaneeleindeckung geplant. Darüber hinaus werden für das Vorhaben eine Baumschule und ca. 50 PKW-Stellplätze sowie weitere Abstellflächen für Fahrräder vorgesehen. Die Zufahrt und Anlieferung zum Gartencenter wird ausschließlich über eine Anbindung an die Güterstraße im südöstlichen Teil des Plangebietes erfolgen.

Das Gartencenter setzt sich durch seine Kubatur, mit den aufgereihten Satteldächern und der Gebäudehöhe, sowie dem Glas als Baumaterial von den angrenzenden Gewerbebauten mit eingeschossigen Flach- bzw. Walmdachhallen ab und setzt somit einen städtebaulichen Akzent.

Das Hauptsortiment des Fachmarktes besteht aus Gartenpflanzen, Zimmerpflanzen, Kräuterpflanzen, Bäumen, Übertöpfen, Dünger, Pflanzenschutzmittel, Sämereien und Blumenerden. Das Randsortiment (maximal 200 m² VK) besteht aus Glas/Porzellan,

Schnittblumen, Geschenke, Gartenwerkzeugen, Bastelartikeln sowie Wohneinrichtungsartikeln. Gartenmöbel, Zooartikel, Spielgeräte, Pumpen, Gartenmaschinen oder Anglerbedarf werden nicht zum Verkauf angeboten.

3.1.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Für die Umsetzung des Planungsziels ist die Festsetzung als Sondergebiet Gartencenter geeignet. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung Gartencenter gem. § 11 BauNVO sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Ein Gartencenter mit einer Verkaufsfläche (VK) von maximal 2.500 m², dessen Hauptsortiment aus Gartenpflanzen, Zimmerpflanzen, Kräuterpflanzen, Bäumen, Übertöpfen, Dünger, Pflanzenschutzmittel, Sämereien und Blumenerden besteht. Das Randsortiment (maximal 200 m² VK) besteht aus Glas/Porzellan, Schnittblumen, Geschenke, Gartenwerkzeugen, Bastelartikeln sowie Wohneinrichtungsartikeln.
- Lager- und Anlieferungsflächen
- Eine Baumschule mit einer Grundfläche von maximal 570 m²
- Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen für den nutzungsbezogenen Bedarf.

3.1.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

Innerhalb des Plangebiets wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO als absolute Zahl geregelt. Mit dieser Festsetzung wird der Entwicklungsspielraum für die Hauptnutzung möglichst groß gestaltet und gleichzeitig die zukünftige Versiegelung geringgehalten.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung Gartencenter gem. § 11 BauNVO darf die Grundfläche (GR) der baulichen Anlagen 3.000 m² nicht überschreiten (gem. § 19 (4) BauNVO). Aufgrund benötigten Stellplätze, die für die Nutzung des Gartencenters erforderlich sind, ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche (GR) durch die Grundflächen der in § 19 (4) Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) zulässig.

3.1.4 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen wird als ein großzügiges, zusammenhängendes überbaubares Baufenster durch parallel zur Güterstraße und Peterstraße verlaufende Baugrenzen definiert. Dadurch wird dem Bauherrn des Gartencenters ausreichend Gestaltungsspielraum für die bauliche Entwicklung zur Verfügung gestellt sowie eine flexible Positionierung des geplanten Gebäudes ermöglicht.

Im nördlichen Bereich, angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen der Peterstraße, orientiert sich die Baugrenze an dem bestehenden Bebauungsplan, sodass diese dort einen Abstand von 10,00 m zur Grenze des Geltungsbereiches einhält. Im Osten und im Westen des Geltungsbereiches verläuft keine Baugrenze, sodass das Baufenster des Bebauungsplanes Nr. 80A, 6. Änderung (VEP 034) direkt an den Ursprungsbebauungsplan anschließt und sich die Grenzabstände in diesem Bereich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) richten. Im südlichen Teil des Plangebietes beträgt die Entfernung zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der Grenze des Geltungsbereiches 5,00 m.

Ausschlaggebend dafür sind zum einen die Festsetzungen des Ursprungsplanes. Außerdem sind in diesem Bereich keine baulichen Anlagen, sondern lediglich Stellplatzflächen und Nebenanlagen geplant, die innerhalb der nicht überbaubaren Fläche zulässig sind (sein können).

3.1.5 ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE / HÖHE

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80A, 6. Änderung sind, wie in den umliegenden Bereichen des Ursprungsplanes, maximal drei Vollgeschosse zulässig. Zur weitergehenden Steuerung der Höhenentwicklung und zur Vermeidung von strukturuntypischen Höhenentwicklungen wird für das Plangebiet zudem eine maximal zulässige Gebäudehöhe von $H \leq 10,00$ m festgesetzt (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO). Dies entspricht bei III zulässigen Vollgeschossen eine jeweilige Geschosshöhe von ca. 3,30 m. Durch die getroffene Höhenfestsetzung wird den Bauherren die Umsetzung moderner und derzeit auf dem Markt nachgefragter Bauformen ermöglicht und lässt dennoch keine Fehlentwicklungen durch überdimensionierte Baukörper entstehen.

Maßgebend für die Höhenfestsetzung sind die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 80A, 6. Änderung definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe bzw. die Höhe baulicher Anlagen (H) gilt die obere Gebäudekante. Unterer Bezugspunkt ist die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite. Die festgesetzten Höhen gelten nicht für im Sinne des Bauordnungsrechtes untergeordnete, technische Bauteile (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen u. ä.), für sonstige technische Anlagen, wie Sendemasten etc., die den Gebäuden und deren Nutzungen direkt zugeordnet werden können sowie für technische Anlagen des Immissionsschutzes.

3.1.6 BAUWEISE

Im Geltungsbereich wird, innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Gartencenter gem. § 11 BauNVO, eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gelten die Bestimmungen wie in der offenen Bauweise, jedoch mit der Abweichung, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass sich das Gartencenter an die örtlich vorherrschenden Strukturen sowie an den Festsetzungen der umliegenden Gewerbegebiete (GE) orientiert, gleichzeitig aber auch eine verdichtete Bebauung im Bereich der Peterstraße sowie der Güterstraße gewährleistet.

3.1.7 NEBENANLAGEN

Zur Schaffung einer einheitlichen Gebäudeflucht, zur Gewährleistung einer harmonischen Straßenraumsituation, sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO auf den straßenseitig nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig (gem. § 23 (5) BauNVO). Abfallsammelanlagen sowie Fahrradabstellanlagen hingegen sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.2 EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

3.2.1 EINFAHRTSBEREICH

Das Gartencenter wird über die südlich gelegene Güterstraße erschlossen. Damit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs an der Güterstraße nicht beeinträchtigt wird, soll der Gartenfachmarkt lediglich über eine Zu- und Ausfahrt erschlossen werden. Zu diesem Zweck wird im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches, auf einer Länge von 12 m, ein Ein- und Ausfahrtsbereich gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Von dort sollen die Stellplätze, die im südlichen Drittel des Plangebietes vorgesehen sind, erschlossen werden. Auch die Anlieferung wird über diese Zufahrt abgewickelt. Dies gilt gleichermaßen für den Baustellenverkehr im Rahmen der Errichtung des Gartenfachmarktes.

3.2.2 BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

Die Peterstraße auf der Nordseite des Grundstücks ist als anbaufreie Stadtstraße klassifiziert. Damit sichergestellt ist, dass die Erschließung des Grundstücks lediglich über die Güterstraße realisiert wird, erfolgt entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze zur Peterstraße die Festsetzung von einem Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § (1) Nr. 11 BauGB. Dies gilt gleichermaßen für den übrigen Bereich im Süden des Plangebietes, der nicht als Einfahrtsbereich festgesetzt worden ist.

3.3 PFLANZGEBOTE

Zur verträglichen Einbindung des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) gem. § 11 BauNVO in den umliegenden Siedlungsraum, bzw. in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche der Peterstraße und im Sinne des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 80A, werden Pflanzgebote gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB als textliche Festsetzung getroffen.

Auf der zur Peterstraße gelegenen 10 m breiten „nichtüberbaubaren Fläche“ im Norden des Plangebietes sind insgesamt 5 standortgerechte, heimische Gehölzanpflanzungen in Form von Einzelbäumen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Bäume sollen einen guten Übergang zwischen dem Gewerbegebiet und der Verkehrsfläche schaffen. Dazu zählt auch, dass die für die Baumschule genutzte Fläche entsprechend gestaltet werden soll. Diese Festsetzung ersetzt die Pflanzgebote des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 80A.

Weiterhin sind innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung Gartencenter gem. § 11 BauNVO 6 weitere standortgerechte, heimische Gehölzanpflanzungen in Form von Einzelbäumen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Für die Anpflanzung der Bäume sind Pflanzbeete in einer Größe von mindestens 6,00 m² (Mindestbreite 2,00 m) anzulegen. Die Anpflanzung ist in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge oder Beseitigungen sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Die zu verwendenden Pflanzenarten und Qualitäten sind der textlichen Festsetzung zu entnehmen.

3.4 VERKEHRSFLÄCHEN

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die südlich angrenzende Güterstraße, die außerhalb des Plangebietes liegt. Das geplante Gartencenter, welches im zentralen und oberen Bereich errichtet werden soll, wird über eine private Zufahrt im Südosten

erschlossen. Folglich werden innerhalb des Geltungsbereiches der hier vorliegenden Bauleitplanung keine Verkehrsflächen festgesetzt.

3.5 VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Kommunikation, ebenso die Entsorgung des Schmutz- und Oberflächenwassers erfolgt über die bereits bestehenden Leitungen bzw. über Anschlüsse an die Infrastrukturen innerhalb der südlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Güterstraße. Durch den Bebauungsplan Nr. 80A, 6. Änderung werden keine Maßnahmen oder Nutzungen vorbereitet, die nicht über das Netz versorgt werden können.

3.5.1 VERSORGUNG

Die Versorgung mit elektrischer Energie sowie die Gasversorgung des Plangebietes erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der GEW Wilhelmshaven GmbH. Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das Trinkwasserversorgungsnetz der GEW Wilhelmshaven GmbH. Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

3.5.2 SCHMUTZ- UND OBERFLÄCHENWASSER

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Abwassernetz. Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes erfolgt durch Ableitung in das örtliche Entwässerungssystem. Für das Bauvorhaben muss eine zusätzliche Anschlussmöglichkeit geschaffen werden.

3.5.3 ABFALLENTSORGUNG

Die Abfallentsorgung des Plangebietes erfolgt entsprechend der Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Wilhelmshaven in der jeweils gültigen Fassung.

4 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT / UMWELTPRÜFUNG

4.1 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Der Bebauungsplan Nr. 80A, 6. Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt (siehe Kapitel 1). Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB bzw. die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB ist folglich nicht notwendig. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 80A, 6. Änderung zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zulässig oder bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Das Plangebiet hat eine Größe von 6.431 m^2 , die zulässige Grundfläche ist daher noch kleiner.

4.2 AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80A, 6. Änderung „Güterstraße / Gartencenter“ erfolgte in der zugrundeliegenden Ursprungsplanung die Festsetzung eines Gewerbegebietes sowie eines Pflanzgebotes für Einzelbäume entlang der Güterstraße und

der Peterstraße. Es handelt sich um insgesamt neun Einzelbäume, die in die vorliegende Planung übernommen werden (vgl. textliche Festsetzung § 5).

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 80A, 6. Änderung "Güterstraße / Gartencenter" war außerdem großflächig Wald i.S. des § 2 (3) Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) in einer Größenordnung von ca. 6.430 m² vorhanden. Der Antrag auf Waldumwandlung wurde bereits beim Fachdienst Umwelt- und Klimaschutz eingereicht und seitens der Behörde genehmigt. Die Genehmigung erging unter der Bedingung der Einhaltung einer Bauzeitenregelung (vgl. Kapitel 4.3).

In Abstimmung mit dem Fachbereich Umwelt- und Klimaschutz, wird das mit der Rodung verbundene waldrechtliche Kompensationserfordernis (Ersatzaufforstung nach § 8 (4) NWaldLG) im Kompensationsflächenpool „Lerchenheide/Frieschenmoor“ in der Gemeinde Jade, Landkreis Wesermarsch, gedeckt. In dem insgesamt rd. 100 ha umfassenden Flächenpool werden bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen zu Wald-, Moor- und Extensivgrünland aufgewertet. *Gem. § 2 Abs. 4 Nr. 3 NWaldLG gehören auch „Moore, Heiden, Gewässer und sonstige ungenutzte Ländereien, die mit dem Wald zusammenhängen und natürliche Bestandteile der Waldlandschaft sind“ zu der als Wald definierten Fläche.¹*

Zur Deckung des waldrechtlichen Kompensationserfordernisses stehen anteilig die Flurstücke 574/456 der Flur 2 (auf 1.875 m²) und 341/17 der Flur 6 (auf 4.571 m²), beide Gemarkung Strückhausen, zur Verfügung. Die Flurstücke werden aktuell von einer Ruderalflur eingenommen und zu einem Mosaik aus Birken-(Bruch-)Wald, Moorheide und Pfeifengrasbeständen entwickelt. Die waldrechtliche Kompensation erfolgt in Form der Birken-(Bruch-)Waldentwicklung. Die Kompensationsfläche findet sich auch auf der Planzeichnung der Bebauungsplanänderung wieder (siehe Hinweis Nr. 12).

4.3 BERÜCKSICHTIGUNG ARTENSCHUTZRECHTLICHER BELANGE

Die Genehmigung für die Rodung des derzeit vorhandenen Gehölzbestandes (Wald) wurde durch den Fachbereich Umwelt- und Klimaschutz der Stadt Wilhelmshaven bereits unter Berücksichtigung einer Bauzeitenregelung in Aussicht gestellt, sodass die Arbeiten bereits durchgeführt wurden. Der Vollständigkeit halber wird dennoch der nachfolgende Hinweis in den Bebauungsplan Nr. 80A, 6. Änderung aufgenommen: Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

¹ ergänzt nach §3 (1) BauGB – Stn. GEW v. 12.04.2021.

5 FLÄCHENBILANZIERUNG

Art der baulichen Nutzung	Flächengröße in m ²	Anteil an Gesamtfläche in %
(Sondergebiet) – Baufläche	5.615	87,3
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	816	12,7
Gesamtfläche	6.431	100
Zum Vergleich: Stadtgebiet Wilhelmshaven	107,05 km ² (Stand April 2016)	

6 KOSTEN

Die verursachten Kosten für das Planvorhaben werden vom Investor übernommen. Für die Stadt Wilhelmshaven fallen keine Kosten an.

7. BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Im Rahmen der hier vorliegenden Bauleitplanung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

8. VERFAHRENSVERMERKE

Verfahrensschritt	Datum	Beteiligte / Ausführende
Aufstellungsbeschluss	16.12.2020	Rat der Stadt Wilhelmshaven
<u>Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §(3)1 BauGB – Bürger- versammlung</u>	-/- entfällt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB	
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §4(1) BauGB	-/- entfällt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB	
Entwurfsbeschluss / Beschluss über die öffentliche Auslegung	15.12.2021	Rat der Stadt Wilhelmshaven
Veröffentlichung der öffentlichen Auslegung	15.01.2022	Wilhelmshavener Zeitung
Öffentliche Auslegung gem.§3(2) BauGB	25.01.2022 - 25.02.2022	Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung und Internet der Stadt Wilhelmshaven
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §4(2) BauGB	25.01.2022 - 25.02.2022	Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung und Internet der Stadt Wilhelmshaven
Satzungsbeschluss und Behandlung der Stellungnahmen	18.05.2022	Rat der Stadt Wilhelmshaven
Veröffentlichung der Satzung am	25.06.2022	Wilhelmshavener Zeitung

Verfahrensschritt	Datum	Beteiligte / Ausführende
Rechtskraft des Bebauungsplanes	25.06.2022	Mit öffentlicher Bekanntmachung in der Wilhelmshavener Zeitung

8.2. RECHTSGRUNDLAGEN

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).

8.3. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 25.01.2022 bis zum 25.02.2022 wurden die Unterlagen – neben der Einsicht vor Ort - auch ins Internet eingestellt und eine Beteiligung übers Internet und E-Mail ermöglicht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Gutachten konnte auf der Seite **www.wilhelmshaven.de** ab Beginn der öffentlichen Auslegung eingesehen werden. Von Bürgern wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht.

8.4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Behörden wurden im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung vom 25.01.2022 bis zum 25.02.2022 beteiligt. Die Stellungnahmen konnten überwiegend in die Planung eingearbeitet oder als Hinweis ergänzt werden. Siehe die Abwägung im Rahmen des Satzungsbeschlusses.

Es sind Stellungnahmen und Hinweise eingegangen, die im Rahmen der Abwägung behandelt werden. Thematisiert wurden folgende Aspekte:

Natur: Kompensation von Waldflächen

Einzelhandelsentwicklung: Raumordnerischen Zielprüfung/Wirkungsanalyse

Kampfmittel: Historische Erkundung/Luftbilddauswertung²

² ergänzt nach §3 (1) BauGB – Stn. GEW v. 12.04.2021.

9. UNTERSCHRIFTEN / VERFASSER

Wilhelmshaven, den

Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung

Im Auftrage

gez. Amerkamp

gez. Dirks

Fachbereichsleitung

Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Baudezernat

gez. Marušić

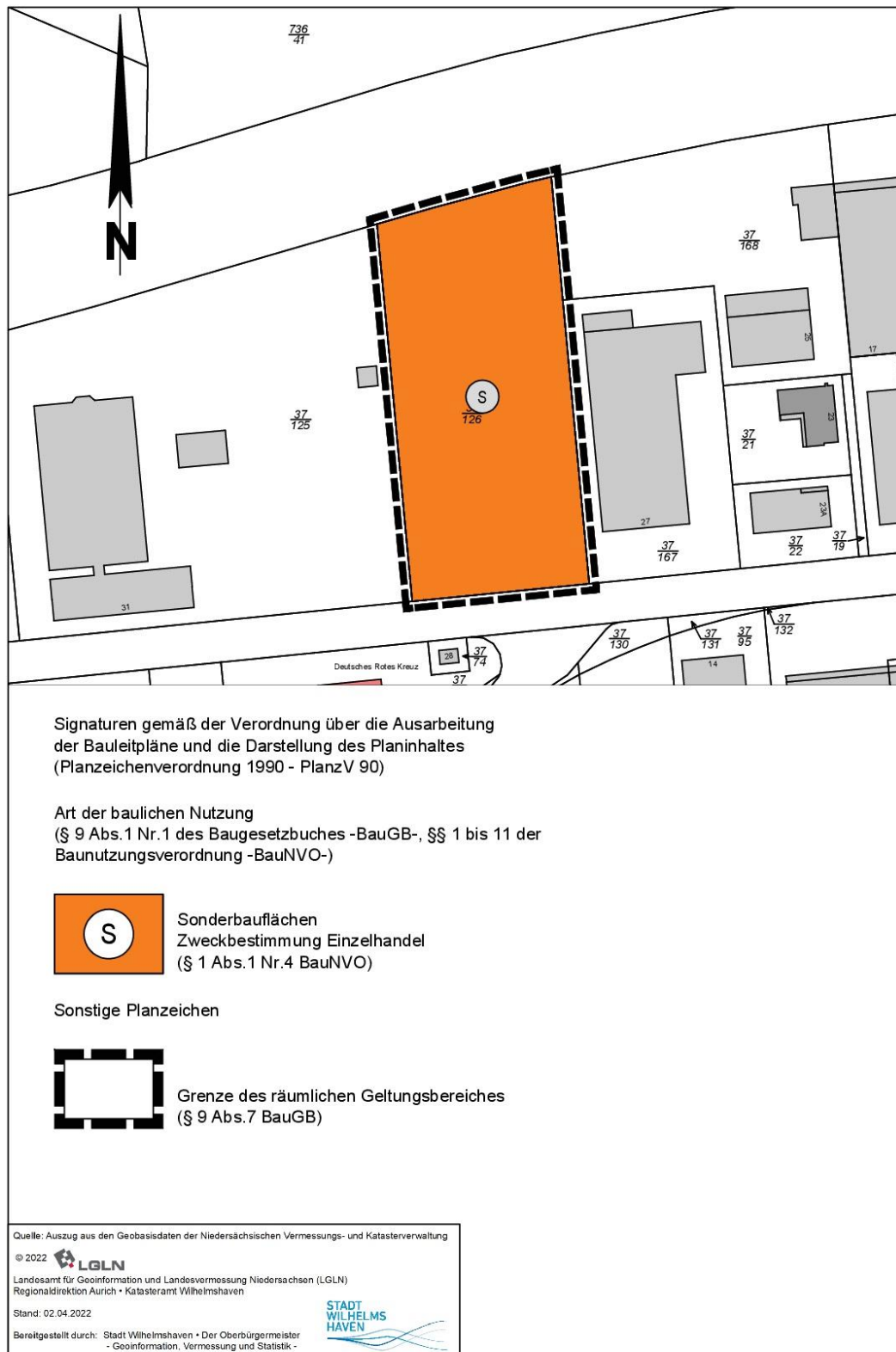
Stadtbaurat

STADT WILHELMSHAVEN

gez. Feist

Oberbürgermeister

Anhang: Berichtigung des Flächennutzungsplans Nr. 28



Berichtigung Nr. 28 FNP - Präambel

Der Rat der Stadt Wilhelmshaven hat in seiner Sitzung am 18.05.2022 den Bebauungsplan Nr. 80A, 6. Änderung VEP 034 „GÜTERSTRASSE GARTENCENTER“ aufgestellt und im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB, als Satzung beschlossen.

Der Rat hat gleichzeitig zur Kenntnis genommen, dass der Flächennutzungsplan im Bereich der Bebauungsplanänderung im Wege der Berichtigung Nr.28 gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB entsprechend der vorliegenden Darstellung angepasst wird.

Wilhelmshaven, den 21.06.2022

gez. Marušić

Stadtbaurat Marušić

Berichtigung Nr. 28 des Flächennutzungsplanes 1973 (e.s.Ä.)**gemäß §13a (2) Nr. 2 BauGB**

FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 80A, 6. ÄNDERUNG VEP 034 „GÜTERSTRASSE GARTENCENTER“

Der Flächennutzungsplan kann vor formaler Änderung im Wege der Berichtigung angepasst werden, wenn ein Bebauungsplan, dessen Inhalte von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird und die geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wilhelmshaven aus dem Jahr 1973 stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO sowie das angrenzende Pumpwerk als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasser gem. § 5 (2) Nr. 2b BauNVO dar. Der Bebauungsplan Nr. 80A, 6. Änderung VEP 034 mit der Entwicklung eines Sondergebiets Gartencenter kann nicht aus der derzeitigen Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Da es sich bei dem Planvorhaben um die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung Nr.28 angepasst.