



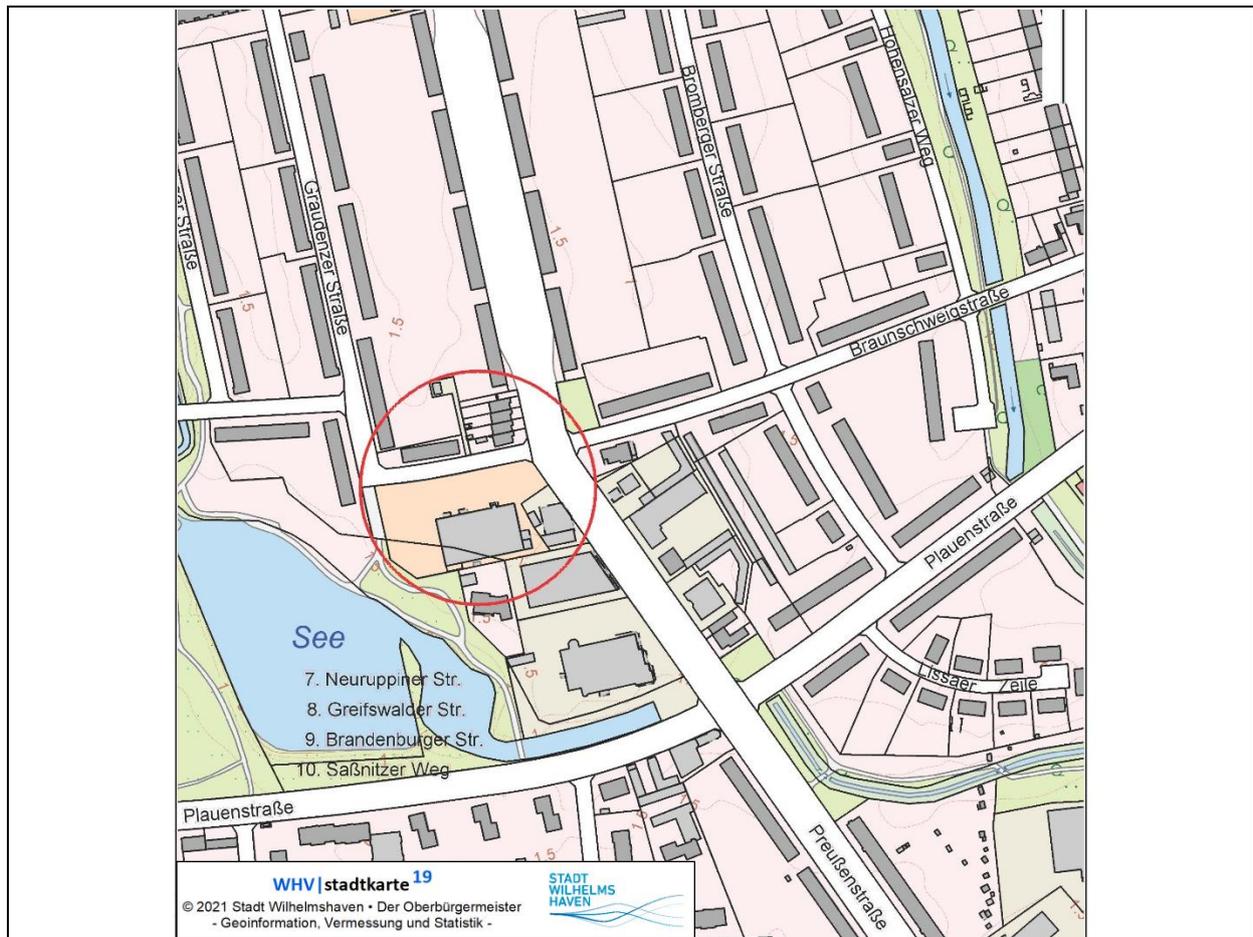
Bebauungsplan Nr. 224 (vorhabenbezogen)
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 032
(VEP 032)

-GRAUDENZER STRASSE / NAHVERSORGUNG

Begründung gemäß § 9(8) BauGB (Baugesetzbuch)
und Umweltbericht gemäß §2a BauGB

E N D F A S S U N G

Stand: 15.12.2021



Ingenieurplanung Wallenhorst GmbH & Co. KG
Marie-Curie-Straße 4a, 49134 Wallenhorst
Telefon: +49 (0)5407 - 880 - 0
Telefax: +49 (0)5407 - 880 - 88
E-Mail: ipw@ingenieurplanung.de

INHALTSVERZEICHNIS:

<u>TEIL I BEGRÜNDUNG</u>	5
<u>1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL</u>	5
<u>2. DAS PLANGEBIET</u>	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. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	9
2.4.3. BEBAUUNGSPLÄNE.....	9
2.4.4. DENKMALSCHUTZ.....	9
2.4.5. NATUR-, ARTEN- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ (LANDSCHAFTSRAHMENPLAN / LANDSCHAFTSPLAN.....	10
2.4.6. EINZELHANDELSKONZEPT DER STADT WILHELMSHAVEN 2019.....	10
2.5. ENTWÄSSERUNG.....	11
2.6. ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES / VERKEHR.....	11
2.7. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	12
2.8. ALTLASTEN UND SONSTIGE BODENBELASTUNGEN.....	12
2.9. KAMPFMITTEL.....	12
2.10. GUTACHTEN.....	12
<u>3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</u>	13
3.1. BAUFLÄCHEN.....	13
3.1.1. BESTAND.....	13
3.1.2. NEUBAU.....	13
3.1.3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	15
3.1.4. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, GRUNDSTÜCKSGRÖSSE.....	17
3.1.5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN.....	17
3.1.6. ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE / HÖHE.....	17
3.1.7. BAUWEISE.....	17
3.2. VERKEHRSFLÄCHEN.....	18
3.3. GRÜNFLÄCHEN.....	18
3.4. IMMISSIONSSCHUTZ.....	18
3.5. VER- UND ENTSORGUNG.....	19
3.5.1. VERSORGUNG.....	19
3.5.2. SCHMUTZ- UND OBERFLÄCHENWASSER.....	19
3.5.3. VERWERTBARER ABFALL.....	20
3.6. KLIMASCHUTZ.....	20
3.7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT.....	20
3.8. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	21
<u>4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (ÖBV)</u>	21
<u>5. BELANG VON NATUR UND LANDSCHAFT / UMWELTPRÜFUNG</u>	21

6.	<u>FLÄCHENBILANZIERUNG</u>	22
7.	<u>KOSTEN</u>	22
8.	<u>BODENORDNENDE MASSNAHMEN</u>	22
9.	<u>VERFAHRENSVERMERKE</u>	22
9.1.	RECHTSGRUNDLAGEN	22
9.2.	VERFAHRENSÜBERSICHT	22
9.3.	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	23
9.4.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN	23
10.	<u>UNTERSCHRIFTEN / VERFASSER</u>	24
11.	<u>ANHANG</u>	25
12.	<u>HINWEISE</u>	25
	<u>TEIL II UMWELTBERICHT</u>	28
1.	<u>EINLEITUNG</u>	28
1.1.	INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES (KURZDARSTELLUNG)	28
1.1.1.	ANGABEN ZUM STANDORT	28
1.1.2.	ART UND UMFANG DES VORHABENS.....	28
1.1.3.	BEDARF AN GRUND UND BODEN	29
1.2.	UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG	29
1.2.1.	VOGELSCHUTZRICHTLINIE.....	29
1.2.2.	FLORA-FAUNA HABITATS-RICHTLINIE	30
1.2.3.	ARTENSCHUTZ.....	30
1.1.1.	ÖRTLICHE ZIELE DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE (LANDSCHAFTSRAHMENPLAN / LANDSCHAFTSPLAN UND ANDERE FACHPLANUNGEN)	31
2.	<u>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</u>	32
2.1.	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG	32
2.1.1.	SCHUTZGUT MENSCH.....	32
2.1.2.	SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN / BIOLOGISCHE VIelfALT	34
2.1.3.	SCHUTZGUT FLÄCHE	36
2.1.4.	SCHUTZGUT BODEN	36
2.1.5.	SCHUTZGUT WASSER.....	36
2.1.6.	SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA	37
2.1.7.	SCHUTZGUT LANDSCHAFT	37
2.1.8.	SCHUTZGUT KULTUR UND SACHGÜTER	37
2.1.9.	WECHSELWIRKUNGEN / KUMULIERENDE WIRKUNGEN / ZUSAMMENFASSUNG.....	37
2.2.	ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES	38
2.3.	VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN ..	39
2.4.	ANDERWERTIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN /PLANUNGALTERNATIVEN	40

2.4.1.	STANDORT	40
2.4.2.	PLANINHALT	41
3.	<u>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</u>	41
3.1.	BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN	41
3.1.1.	ANALYSEMETHODEN- UND MODELLE	41
3.1.2.	FACHGUTACHTEN	41
3.1.3.	SCHWIERIGKEITEN BEI DER ERHEBUNG	41
3.2.	ZUSAMMENFASSUNG	41
4.	<u>VERFASSER</u>	42

TEIL I BEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL

Planungsanlass ist die Verlagerung eines bestehenden Lebensmittelmarktes, da dieser am Bestandsstandort nicht mehr entwicklungsfähig ist. Der in der Posener Straße / Preußenstraße ansässige REWE Markt (Altstandort) befindet sich in einer in die Jahre gekommenen Immobilie. Aufgrund der schwierigen Erschließung des Grundstücks für PKW-Kunden, der zu geringen Anzahl an Stellplätzen und der zu geringen, nicht mehr marktüblichen Verkaufsfläche lässt sich der Markt nicht wirtschaftlich betreiben.

Daher plant der Vorhabenträger, die REWE Märkte 72 GmbH, Domstraße 20, 50668 Köln, in räumlicher Nähe u.a. unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzepts einen neuen Standort, an dem ein zeitgemäßer Neubau realisiert werden soll.

Für ein Vorhaben wie die Entwicklung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel ist eine planungsrechtliche Sicherung erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Aus diesem Grund hat der Rat der Stadt Wilhelmshaven in seiner Sitzung am 23.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 224 VEP 032 „Graudenzer Straße / Nahversorgung“ als vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschlossen.

Ziele der Planung sind:

- Entwicklung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel / Nahversorgung
- ein Beitrag für die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und zur Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung
- Maßnahmen im Sinne der Erhaltung und Stärkung der biologischen Vielfalt.

Planverfahren:

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Normalverfahren gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist außerdem der Vorhaben- und Erschließungsplan, in dem das Vorhaben detailliert beschrieben ist und der folgende Unterlagen umfasst:

- Vorhabenbeschreibung
- Lageplan im Maßstab 1:500
- Ansichten im Maßstab 1:200

Neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist der Durchführungsvertrag das dritte Regelungsinstrument im Verfahren nach § 12 BauGB. Der Durchführungsvertrag wird bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zwischen der Stadt Wilhelmshaven und dem Vorhabenträger – der REWE Märkte 72 GmbH, Domstraße 20, 50668 Köln – geschlossen. Hierin verpflichtet sich der Vorhabenträger, das im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegte Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Erschließungs- und Planungskosten zu übernehmen.

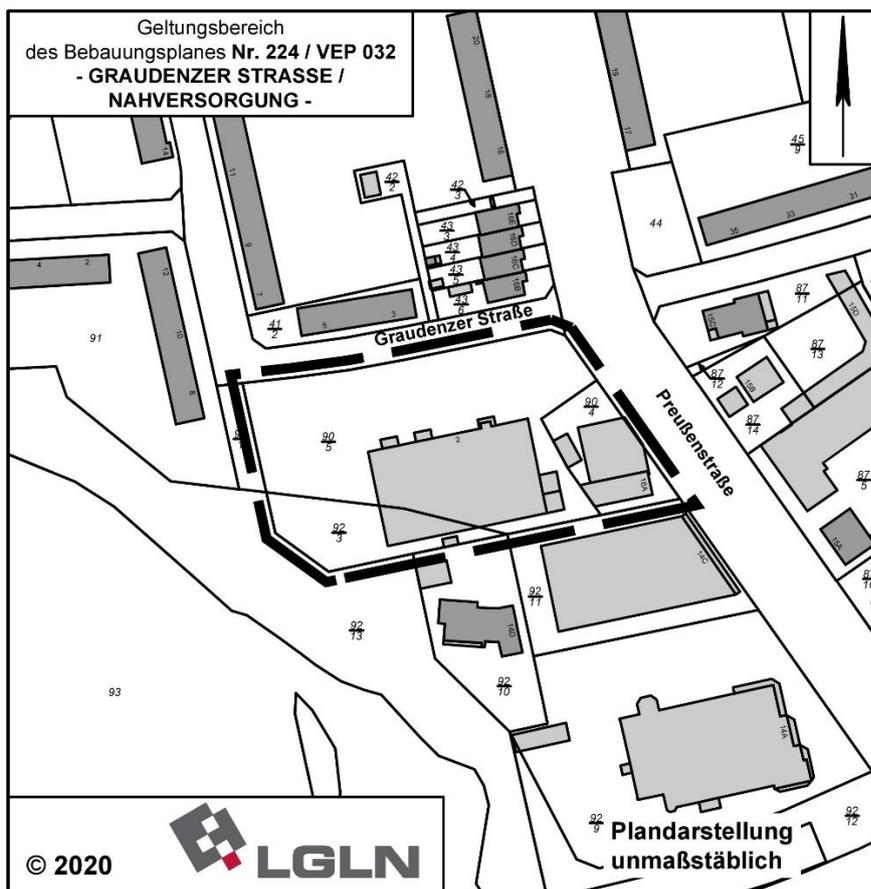
2. DAS PLANGEBIET

Das Kapitel 2 informiert über die rahmengebenden Fakten zum Plangebiet und weist auf spezielle rechtliche Grundlagen hin. Darüber hinaus werden Daten, übergeordnete Planungen und die Bestandssituation erläutert, die den rechtlichen und sonstigen Rahmen für die nachfolgende Planung bildet.

2.1. LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet umfasst eine Größe von rd. 6.660 m² und liegt im Südosten des Stadtteils Fedderwardergroden, westlich der Preußenstraße und grenzt an die parkartig gestaltete Grünfläche um das Gewässer „Plautentief“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Gemarkungen Gemarkung Rüstringen und umfasst die Flurstücke 92/3, 92/4 und 92/5.

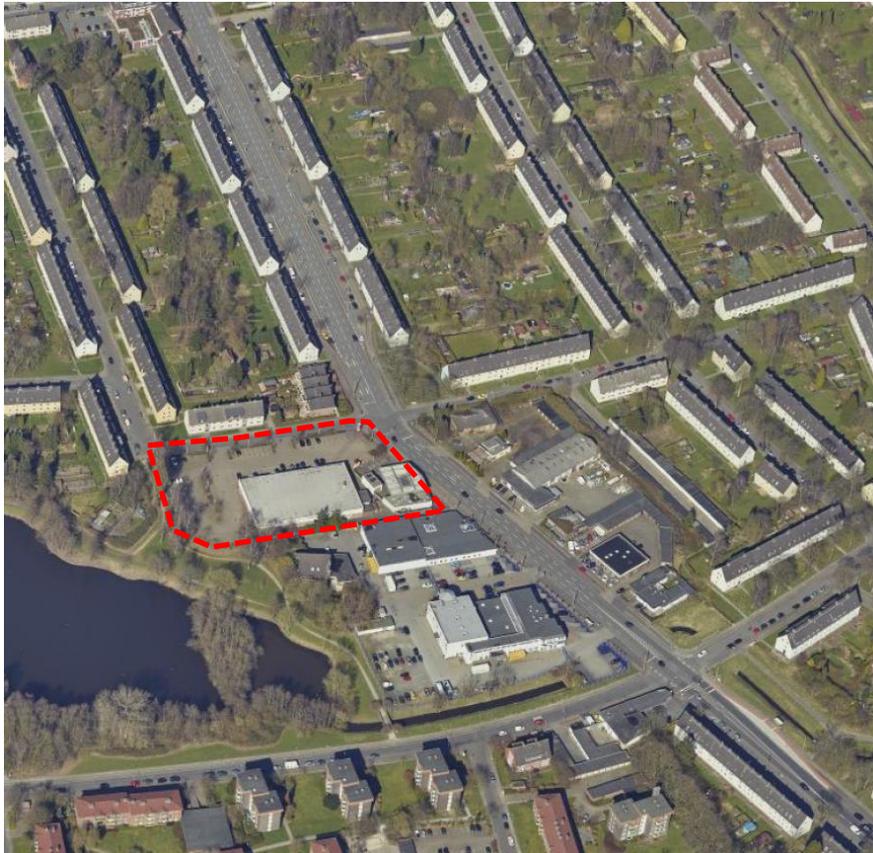
Abbildung 1: Lageplan (Quelle: Stadt Wilhelmshaven)



2.2. STÄDTEBAULICHE SITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNGEN

Das Grundstück ist nahezu vollständig versiegelt. Aktuell ist dort ein Lebensmitteldiscountmarkt ansässig. Im Plangebiet befinden sich außerdem ein leerstehender Getränkemarkt und eine Tankstelle. Die nähere Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt.

Abbildung 2: Luftbild (Quelle: Stadt Wilhelmshaven)



2.3. KARTENMATERIAL

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 224 (vorhabenbezogen) Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 032 (VEP 032) Graudenzer Straße / Nahversorgung wurde unter Verwendung der amtlichen Liegenschaftskarte der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung – des LGLN Landesamtes für Geoinformationen und Landentwicklung Niedersachsen, Katasteramt Wilhelmshaven im Maßstab 1:1000 erstellt. Die Daten sind georeferenziert gemäß ETRS 89_UTM.

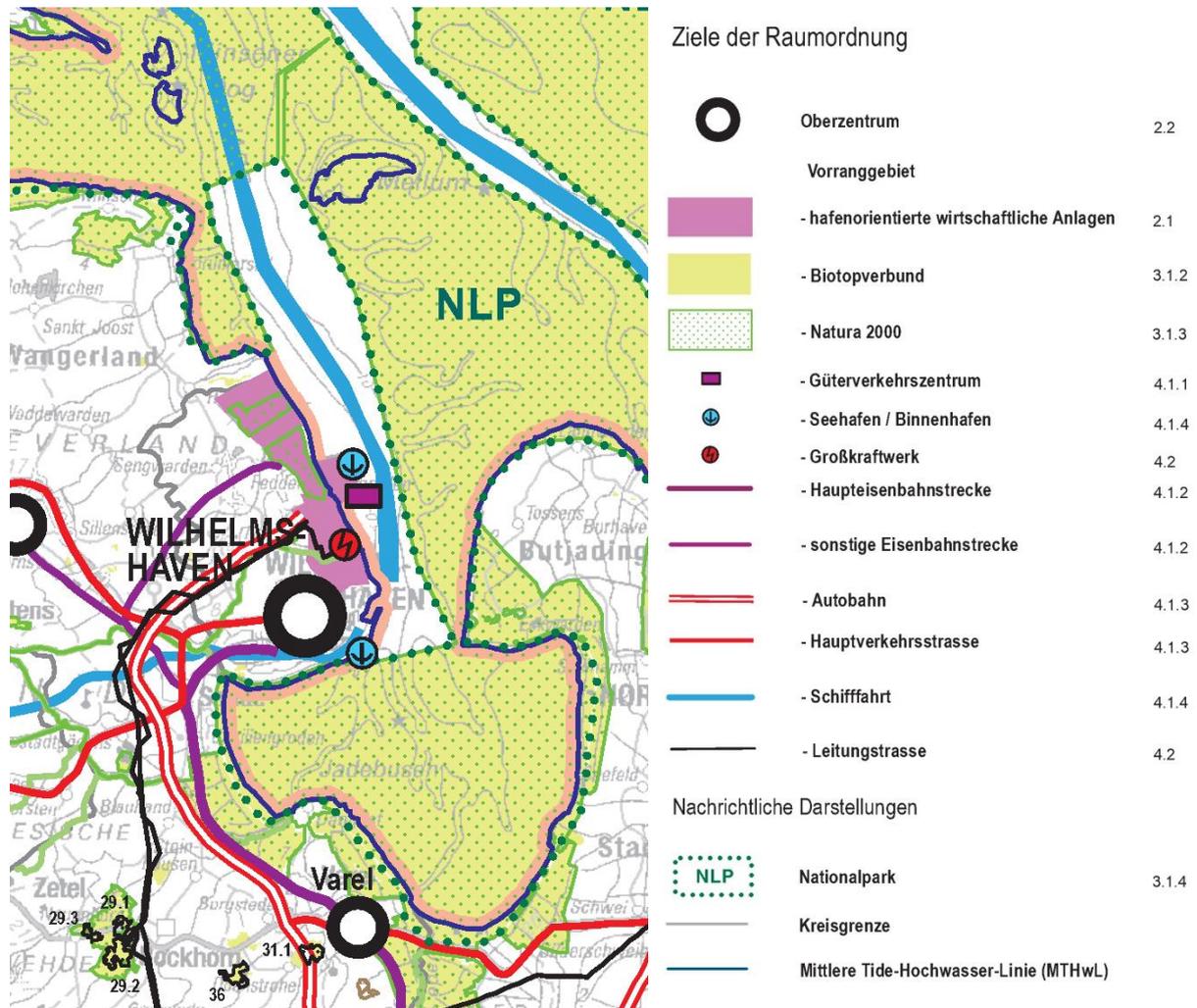
2.4. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Im nachfolgenden werden die raumordnerischen und planungsrechtlichen Grundlagen beschrieben, die für die Planung von Bedeutung sind.

2.4.1. RAUMORDNUNG

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 des Bebauungsplans innerhalb des Ordnungsraumes Wilhelmshaven, in dem Maßnahmen durchzuführen sind, die dazu beitragen, diese Räume in ihrer Leistungsfähigkeit zu erhalten.

Abbildung 3: Auszug aus dem LROP Neubekanntmachung 2017

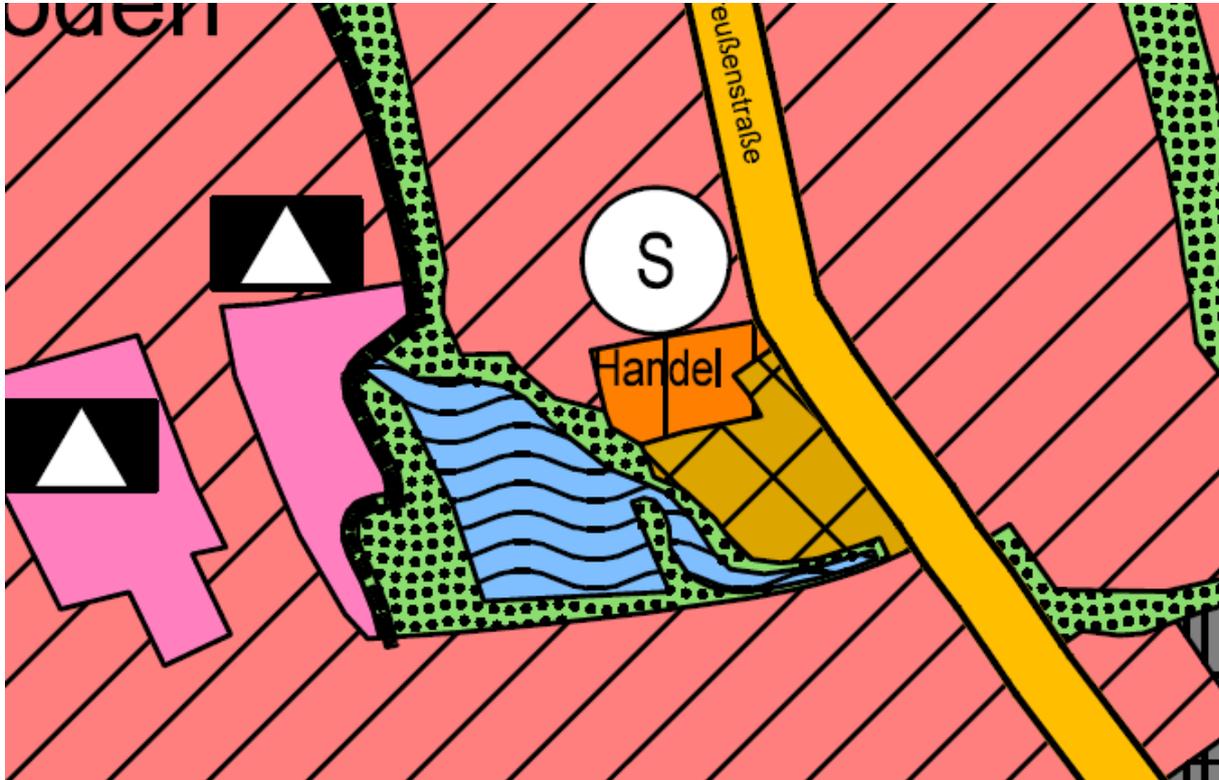


Vollumfänglich kann das LROP im Raumordnungsportal Niedersachsen eingesehen werden: <https://sla.niedersachsen.de/raumordnung/FIS-RO/>
Regionales Raumordnungsprogramm: als kreisfreie Stadt besteht für Wilhelmshaven gem. §5 (2) NROG die Option, von der Aufstellung eines Regionalen Raumordnungsprogrammes abzusehen. Stattdessen tritt an diese Stelle der Flächennutzungsplan. Davon macht die Stadt Gebrauch.

2.4.2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan 1973 der Stadt Wilhelmshaven stellt für den Bereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sonderbauflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Handel dar.

Abbildung 4: Flächennutzungsplan der Stadt Wilhelmshaven



2.4.3. BEBAUUNGSPLÄNE

Für das Plangebiet besteht aktuell kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Für ein Vorhaben wie die Entwicklung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel ist eine planungsrechtliche Sicherung erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplans Nr. 224 VEP 032 „Graudenzer Straße / Nahversorgung“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Es bestehen keine an das Plangebiet angrenzenden Bebauungspläne.

2.4.4. DENKMALSCHUTZ

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind in der Bauleitplanung die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu prüfen. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 224 befinden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Bau- und Boddendenkmale.

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

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und

Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

2.4.5. NATUR-, ARTEN- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ (LANDSCHAFTSRAHMENPLAN / LANDSCHAFTSPLAN)

Der vorliegende Landschaftsrahmenplan (LRP) von 2018 enthält folgende plangebietsbezogene Aussagen:

Der Plangebietsfläche wird gemäß des Zielkonzepts die Zielkategorie „Umweltverträgliche Nutzung“ zugewiesen. Vor dem Hintergrund der bereits weitestgehend baulich geprägten Nutzung der Plangebietsfläche sowie der teilflächig geplanten Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abstandsrün wird kein Widerspruch zu den Zielsetzungen des LRP gesehen.

2.4.6. EINZELHANDELSKONZEPT DER STADT WILHELMSHAVEN 2019

Die „2. Fortschreibung Einzelhandelskonzept für das Oberzentrum Wilhelmshaven (EHK) 2019“ wurde am 25. September 2019 vom Rat der Stadt beschlossen. Im EHK 2019 werden die zentralen Versorgungsbereiche definiert und eine Zentren-Struktur beschrieben (Innenstadt, Nebenzentren, Nahversorgungszentren, ergänzende Nahversorgungsstandorte, Sonderstandorte), die Versorgungsstruktur untersucht und Defizite aufgezeigt. Die zentralen Versorgungsbereiche werden darüber hinaus abgegrenzt und die Bedeutung für die Nahversorgung dargestellt.

Anhand eines Verträglichkeitsgutachtens wird dargelegt, dass das Vorhaben mit den Zielsetzungen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Wilhelmshaven vereinbar ist und mit den Kriterien des Landesraumordnungs-Programm Niedersachsen in Einklang steht. In einer ergänzenden Stellungnahme zum Verträglichkeitsgutachten wird u.a. klarstellend darauf eingegangen, dass unabhängig von der Realisierung des Vorhabens zu erwarten ist, dass der am Altstandort ansässige Rewe den zentralen Versorgungsbereich verlassen wird und ohne die Realisierung der hier anstehenden Planung der Vollversorger für die Bevölkerung des Stadtteils vollständig verloren geht. Mit Realisierung des Vorhabens bleibt der Vollversorger an einem siedlungsintegrierten, gelernten Nahversorgungsstandort erhalten. Auf diesem Wege trägt die Planung dazu bei, die Angebotsvielfalt zu erhalten und die Nahversorgung zukunftsfähig aufzustellen. Im Übrigen wird auch darauf verwiesen, dass auch der derzeit im Plangebiet ansässige Lebensmitteldiscountmarkt den Standort vorhabenunabhängig aufgeben wird, sodass das Nahversorgungsangebot weiter reduziert würde.

Seitens der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer wurde im Rahmen der Beteiligung unter Bezugnahme auf Beispielsurteile u. a. auf die Nachvollziehbarkeit des Verträglichkeitsgutachtens eingegangen sowie die Empfehlung gegeben den potenziellen Wegfall von zwei Frequenzbringern (Vollsortimenter/Discounter) aus dem zentralen Versorgungsbereich gemeinsam zu betrachten. In dem beispielhaft angeführten Urteil des OVG Münsters vom 1.12.2015 -10 D 91 .93.NE, wird das Gutachten von Dr. Lademann & Partner als sachgerecht und rechtsicher bewertet. Das exemplarisch herausgegriffene Urteil sagt im Kern jedoch etwas Anderes aus, als von der IHK angeführt. Der Gutachter hat hierzu noch einmal wie folgt Stellung genommen: *„In der Begründung dieses Urteils heißt es sinngemäß, dass es sich bei Verträglichkeitsgutachten lediglich um Prognosen handelt, die das Gericht nur darauf untersucht, ob sie mit den im maßgeblichen Zeitpunkt verfügbaren Erkenntnismitteln unter Beachtung der erheblichen Umstände sachgerecht erarbeitet worden sind. Das Gericht prüft die Wahl einer geeigneten fachspezifischen Methode die zutreffende Ermittlung des zugrundeliegenden Sachverhalts und die Nachvollziehbarkeit der Ergebnisbegründung. Zudem muss die mit jeder Prognose verbundene Ungewissheit künftiger Entwicklungen in einem angemessenen Verhältnis zu den Eingriffen stehen, die mit ihr gerechtfertigt werden*

sollen. Für den Verträglichkeitsnachweis gibt es im Wesentlichen die Methodik des für kleinere Projekte üblichen Marktanteilskonzepts sowie das komplexe HUFF-Modell, welches i.d.R. Großprojekten zugrunde gelegt wird. Eine Offenlegung des Rechenweges ist grundsätzlich nicht geboten. Das Verträglichkeitsgutachten von Dr. Lademann & Partner ist in sich schlüssig und in Bezug auf die gewählte Methodik und die Parameter, die der abschließenden Prognose der Umsatzumverteilung zugrunde liegen, transparent und belastbar (z.B. Flächenleistung, Einzugsgebietsabgrenzung). Eine Anpassung des Gutachtens ist daher rechtlich nicht gefordert.“ Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass es bezüglich der Nachnutzung der Gebäude im zentralen Versorgungsberiech derzeit noch keine abschließenden Erkenntnisse gibt. Für einen Standort bestehen allerdings Überlegungen zur Modernisierung und Verbleib. Daher muss die weitere Entwicklung abgewartet werden, um zu einer Beurteilung zu kommen. Aus Sicht der Stadt Wilhelmshaven wird u.a. aufgrund der oben angeführten Ergänzungen das Verträglichkeitsgutachten als ausreichend und geeignet eingestuft, um die hier anstehende Planung zu beurteilen.¹

2.5. ENTWÄSSERUNG

Das Plangebiet ist bereits nahezu vollständig versiegelt. Änderungen bezüglich der Oberflächenentwässerung sind nicht zu erwarten. Für das anfallende Oberflächenwasser ist eine Rückhaltung erforderlich. Anschließend ist das Oberflächenwasser gedrosselt in Richtung Plautief abzuleiten.² Eine Direkteinleitung ins Plautief ist nur unter Inanspruchnahme von Grundstücken der Technischen Betriebe Wilhelmshaven möglich. Diese Leitung wäre als öffentlicher Kanal herzustellen. Für die erforderliche Drosselung des Abflusses sind 2 l/s x ha anzusetzen. Für Einleitung ins Plautief ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Der Antrag ist von den Technischen Betrieben zu stellen und muss den Nachweis nach DWA-Merkblatt M153 bzw. nach DWA-Arbeitsblatt A 102 hinsichtlich einer ausreichenden Abwasservorbehandlung enthalten.³

2.6. ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES / VERKEHR

Das Plangebiet soll gemäß der konkreten Vorhabenplanung über die Preußenstraße und Graudenzer Straße erschlossen werden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 224 wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt, welche den durch den Lebensmittelmarkt zu erwartenden Verkehr prognostiziert und die verkehrliche Verträglichkeit im Umfeld überprüft hat. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Umsetzung des Vorhabens in Hinblick auf die Verkehrsqualität problemlos möglich ist. Die in der Analyse ermittelte Verkehrsqualitätsstufe A (= ausgezeichnet) am Knotenpunkt Preußenstraße / Graudenzer Straße / Braunschweigstraße kann auch unter Berücksichtigung des vom Lebensmittelmarkt erzeugten Verkehrs bestätigt werden. Auch die beiden Zufahrten zu dem Lebensmittelmarkt weisen keine Probleme bei der Verkehrsqualität auf. Hinsichtlich der Belange des Straßenbaus wird der Hinweis gegeben, dass für die neu geplante Erschließung einer weiteren Zufahrt über die Preußenstraße ein Gestattungsvertrag notwendig ist.

Der ÖPNV ist ein wichtiger Bestandteil der Urbanität der Stadt Wilhelmshaven und trug zu einem erheblichen Teil an der Auszeichnung mit dem European Energie Award bei. Eines der Ziele ist es, den Anteil des motorisierten Individualverkehrs weiter zu senken (Modal Split, NVP 2014 Punkt 3. „Ziele und Maßnahmen zur Entwicklung des straßengebundenen ÖPNV“). Das Plangebiet ist durch die Linie 1 der Stadtwerke Verkehrsgesellschaft Wilhelmshaven mit der Haltestelle „Plauenstraße“, welche rd. 150 m südlich des Plangebiet liegt, an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

1

¹ ergänzt gem. §4(2) BauGB – Oldenb. Industrie- u. Handelskammer v. 04.08.2021

² ergänzt gem. §4(2) BauGB – Stn. 85-90 TBW Stadtentwässerung v. 26.07.2021

³ ergänzt gem. §4(2) BauGB – Stn. 36-03-Wasserwirtschaft, -Küsten- und Bodenschutz v. 30.06.2021

2.7. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebiets wird durch Anschlüsse an das jeweilige (bestehende) Netz sichergestellt; dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen. Das anfallende Schmutzwasser kann weiterhin durch den Anschluss an die vorhandene Kanalisation in den vorhandenen Erschließungsstraßen der Kläranlage zugeführt und dort gereinigt werden.

2.8. ALTLASTEN UND SONSTIGE BODENBELASTUNGEN

Im Altlastenverzeichnis liegen lediglich für das Flurstück 90/4 Eintragungen vor. Für den ehemaligen Tankstellenstandort besteht ein Restverdacht. Hierzu aus der erteilten Altlastenauskunft:

Am Standort wurden langjährig Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen betrieben (Tankstelle, Waschanlage, KFZ-Reparatur); 2008 erfolgten nach Aktenlage diverse Stilllegungen. Konkrete Hinweise auf erfolgte Kontaminationen liegen nicht vor; 1996 durchgeführte Bodenuntersuchungen ergaben bis zu dem Zeitpunkt keine stofflichen Auffälligkeiten.

Nach jetzigem Stand ergibt sich hieraus kein Handlungsbedarf. Beim Rückbau der dortigen Anlagenteile wäre jedoch auf Kontaminationshinweise zu achten. Sollten sich Kontaminationen bestätigen, wären diese bodenschutzrechtlich und bei einer etwaigen Entsorgung abfallrechtlich zu beurteilen.

2.9. KAMPFMITTEL

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst – hat mit Schreiben vom 20.01.2021 mitgeteilt, dass die vorhandenen alliierten Luftbilder ausgewertet wurden.

Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Aktuell besteht kein weiterer Handlungsbedarf für zusätzliche Untersuchungen.

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

2.10. GUTACHTEN

Für das hier anstehende Bauleitplanverfahren liegen folgende Gutachten vor:

1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für das Oberzentrum Wilhelmshaven (EHK 2019), CIMA Beratung und Management GmbH, 25.09.2019
2. Verträglichkeitsgutachten, Dr. Lademann & Partner, 18.12.2020 inkl. ergänzender Stellungnahmen vom 13.04.2021
3. Schalltechnische Untersuchung, goritzka akustik, 20.01.2021
4. Verkehrsuntersuchung, Ingenieurplanung Wallenhorst, 14.12.2020

3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 224 „Graudenzer Straße / Nahversorgung“ wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung von Sonstigen Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe (SO) gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmärkte“ geschaffen.

3.1. BAUFLÄCHEN

Das Plangebiet wird in der 2. Fortschreibung Einzelhandelskonzepts für das Oberzentrum Wilhelmshaven (EHK) 2019“, welches am 25. September 2019 durch den Rat der Stadt beschlossen wurde, als „ergänzende integrierte Nahversorgungslage“ ausgewiesen. Das Einzelhandelskonzept führt hierzu aus, dass diese eine bedeutende Versorgungsaufgabe im Nahbereich wahrnehmen und nach Möglichkeit erhalten und/oder in ihrer Funktion gestärkt werden sollten. Insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels übernehmen diese Lebensmittelbetriebe eine wichtige Nahversorgungsfunktion. „Kurze Wege“ werden in der nahen Zukunft ein immer wichtiger werdendes Kriterium für eine intakte Versorgungsfunktion mit Waren des täglichen Bedarfs sein. Die ergänzenden Nahversorgungslagen verfügen über kein erhöhtes baurechtliches Schutzbedürfnis entsprechend der eindeutig definierten Zentralen Versorgungsbereiche. Dennoch sollten die integrierten und wohnortnahen Bereiche bei zukünftigen Planungen berücksichtigt werden. Als Nahversorgungsstandorte sind sie als Standorte zu sichern; ggf. bestehende Gefährdungspotenziale sind auszuloten.

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, den Verkehr, die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten, das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Für das hier anstehende Bebauungsplanverfahren, wurde ein Verträglichkeitsgutachten erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben mit den Zielsetzungen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Wilhelmshaven vereinbar ist und mit den Kriterien des Landesraumordnungs-Programm Niedersachsen in Einklang steht.

3.1.1. BESTAND

Die Bestandsbebauung, welche den im Plangebiet ansässigen Lebensmitteldiscounter sowie die leerstehenden Gebäude des Getränkemarktes und der Tankstelle umfasst, wird im Zuge der Realisierung des Vorhabens abgerissen.

3.1.2. NEUBAU

Der aktuell an der Posener Straße ansässige Lebensmittelmarkt plant eine Verlagerung an den ca. 430 m südlich gelegenen Standort an der Graudenzer Straße. Dieser ist aus Sicht des Vorhabenträgers geeignet und das Eigentum verfügbar. Der zurzeit an dem „Altstandort“ betriebene Lebensmitteldiscounter soll aufgegeben. Nach Abriss der im Plangebiet vorhan-

denen Bestandsbebauung soll ein neuer Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche (VK) von insgesamt 1.750 m² inklusive Backshop/Café entstehen. Geplant ist ein moderner Neubau, dessen wesentliche Merkmale der Einsatz natürlicher und recyclebarer Baumaterialien (wie u.a. Holz) und einer durch Tageslicht geprägten Gebäudestruktur sind. Die nachhaltige Bauweise wird mit einer hoch effizienten Gebäudetechnik kombiniert. Durch die Wärmerückgewinnung aus der Gewerbekälte, lässt sich der Markt ohne fossile Brennstoffe beheizen. Neuste LED-Beleuchtung und Tageslicht minimieren den Stromverbrauch – ein Teil des verbrauchten Stroms wird durch die Photovoltaikanlage auf dem Dach selbst erzeugt. Neben den Photovoltaikanlagen sind auf dem Flachdach großflächig Oberlichter und Dachkuppeln auf Grundlage einer Tageslichtsimulationsberechnung vorgesehen, um für eine natürliche Beleuchtung im Markt zu sorgen. Der neue Lebensmittelmarkt soll als Green Building (Zertifizierung mit dem Status Gold durch die Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen; u.a. keine Nutzung fossiler Brennstoffe, Wärmerückgewinnung mit Abwärme aus Kühlmöbeln, LED-Beleuchtung, Elektro-Ladestationen etc.) errichtet werden. Das quaderförmige Gebäude soll rd. 7m hoch, 55 m lang und 50 m breit sein. Die Fassade besteht aus einer Mischung von Grauem Putz und sogenannten Holzverbundplatten. Das Gebäude wird vorwiegend durch den großzügig und weitestgehend rechteckig geschnittenen Verkaufsraum mit einer Größe von 1.640m² geprägt. In diesem Bereich beträgt die Raumhöhe im Durchschnitt mindestens 4 Meter, wodurch ein großzügiges Raumgefühl entstehen soll. Im östlichen Teil des Gebäudes befindet sich weiterhin die separat zugängliche Leergutrücknahme, ein Kunden WC, sowie das Marktleiterbüro. Daran anschließend erstreckt sich auf ca. 80qm eine Konzessionsfläche auf der die Untervermietung an ein regional tätiges Bäckereiunternehmen vorgesehen ist. Für den Bäcker ist ein Café mit ca. 20 Sitzplätzen im Innen- und Außenbereich vorgesehen. Der daran anschließende rd. 25m² große Windfang verbindet den Verkaufsraum mit der Stellplatzanlage. Es sind weiterhin sind ein Verkaufstresen für Onlinebestellungen („REWE Digital Abholservice“) und eine kleine befestigte Außenverkaufsfläche (rd. 22 m²) vorgesehen. Unterhalb des Gebäudevordachs sind eine Einkaufswagensammelstelle und Fahrradständer angesiedelt. Innerhalb des westlich und südlich im Gebäude angeordneten Lagers befinden sich kleinteilige Lagerabschnitte, um z.B. kühlpflichtige Waren in unterschiedlichen Temperaturzonen vorhalten zu können. Diese Räumlichkeiten können je nach Betriebserfordernis im Laufe der Nutzungszeit in Ihrer Größe verändert werden. Im Bereich des Lagers führt ein Treppenaufgang in das Obergeschoss. Hier sind neben einem Technikraum ein großzügiger Pausenraum (ca. 25m²) sowie Sanitär- und Umkleieräume für die Mitarbeiter vorgesehen. Den Marktmitarbeitern stehen komfortable Pausen und Umkleieräume mit viel Tageslicht im Obergeschoss zur Verfügung. Östlich des Marktes ist eine Stellplatzanlage mit 78 Stellplätzen mit einer Breite von 3 Metern inkl. Behinderten- und Familienstellplätzen vorgesehen, die aufgrund der großzügig bemessenen Fahrspuren und Stellplatzbreiten mögliche Unfälle und Behinderungen maßgeblich vorbeugt. Die LKW-Anlieferung erfolgt über eine Rampe, die im südlichen Bereich des Areals angeordnet ist, so dass die Lärmimmissionen für nördlich angrenzende Wohnbebauung auf ein Minimum reduziert werden können.

- Lederwaren, Koffer, Taschen
- Computer und Kommunikationselektronik einschl. Zubehör

Sowie die Nahversorgungsrelevanten Sortimente:

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

Definition Verkaufsflächen (VK)

Für den Begriff der „Verkaufsfläche“ gibt es keine Legaldefinition. Vor diesem Hintergrund wurde die folgende Liste von den Kooperationspartnern der „Einzelhandelskooperation Ost-Friesland“ unter Beachtung einschlägiger Rechtsprechung sowie der Arbeitshilfe Einzelhandel zum LROP (siehe Quellen) erarbeitet. Die Liste ist bei der Bestimmung von Verkaufsflächen geplanter Einzelhandelsgroßprojekte innerhalb des Kooperationsraumes anzuwenden. Neben den Verkaufsflächen werden zur Klarstellung auch Bereiche benannt, die nicht unter den Begriff fallen. Die „Definition Verkaufsflächen“ wurde von der „Einzelhandelskooperation Ost-Friesland“ am 27.02.2019 abschließend beraten und ist den Gemeinden und Vorhabenträgern als „Arbeitshilfe“ an die Hand zu geben. Sollten sich im Rahmen der Rechtsprechung neue Erkenntnisse zum Thema „Definition Verkaufsflächen“ ergeben, wird die Liste entsprechend fortgeschrieben.

Verkaufsflächen sind:

- Mallzonen (gemäß Arbeitshilfe LROP)
- Windfänge (Eingangsbereich mit der entsprechenden Kundenlauffläche)
- Unterstellplätze für Einkaufswagen innerhalb des Verkaufsraumes oder Windfangs
- Kassenvorräume (Vor- bzw. Nachkassenzonen) einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials
- Schaufenster
- Standflächen für Einrichtungsgegenstände (z.B. Warenregale)
- dem Kunden zugängliche Gänge, Treppen einschließlich Rolltreppen und Personenfahrstühle, sofern sie sich innerhalb des Verkaufsraumes befinden
- Auslage- und Ausstellungsflächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind
- Umkleidekabinen
- von innen erreichbare (begehbare) Pfandräume
- Bereiche, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (z.B. Käse-, Fleisch- und Wursttheke, Backshop) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und abpackt (dazwischenliegende Lauffläche der Verkäufer / innen)
- Bereich in einer Tiefe von 2m vor einer Verkaufsstelle (Bsp. Bereich vor einer Bedientheke, z.B. Bäcker, in dem der Kunde die Ware auswählt und annimmt); insbesondere dann anwendungsrelevant, wenn sich dieser Verkaufsbereich nicht in einer Mall, sondern in bzw. angrenzend zu einem abgegrenzten Café-Bereich befindet
- Zeltbauten und Freiverkaufsflächen entsprechend ihrer jahreszeitlichen Nutzung (z.B. ganzjährig = 100 %, vierteljährig = 25 %)
- Flächen für den „Kundenservice“, wenn sie für den Kunden zugänglich sind und in einem unmittelbaren räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Verkaufsvorgang stehen

Keine Verkaufsflächen sind:

- Flächen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt

- reine, für Kunden nicht zugängliche Lagerflächen
- ausschließlich von außen erreichbare Pfandräume
- Unterstellplätze für Einkaufswagen außerhalb des Verkaufsraumes oder Windfangs
- Nebenanlagen (z.B. Büros, Sozialräume, Toilettenanlagen)
- Steh- und Sitzbereiche eines Cafés (Gastronomie, Dienstleistung)

Quellen:

BVerwG	Urteil vom 24.11.2005	4 C 10.04
BVerwG	Urteil vom 27.04.1990	4 C 36.87
OVG Lüneburg	Beschluss vom 15.11.2002	ME 151/02
OVG Lüneburg	Beschluss vom 27.04.2001	1 MB 1190/01
VG Hannover	Entscheidung vom 02.02.2001	4 B 109/01
OVG Brandenburg	Urteil vom 08.11.2004	3 A 471/01
OVG Rheinland-Pfalz	Urteil vom 17.04.2013	8 C 10859/12.OVG
VGH Kassel	Beschluss vom 15.10.2004	3 TG 2938/04
OVG Münster	Urteil vom 20.01.2015	2 A 2327/13

Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, September 2017

3.1.4. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Plangebiet wird auf 0,86 festgesetzt. Damit wird die in § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete definierte Obergrenze (0,8) um 0,06 überschritten. Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung allerdings um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB handelt, findet der § 17 BauNVO grundsätzlich keine Anwendung (§ 12 Absatz 3 Satz 2 BauNVO). Unabhängig davon kann nach § 17 Absatz 2 BauNVO die Obergrenze aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Da die Fläche bereits heute nahezu vollständig versiegelt ist, wird dies als städtebaulich vertretbar angesehen. Um die Gestaltung des Grundstücks flexibler handhaben zu können, ist das gesamte Baugrundstück (Sonstiges Sondergebiet, private Grünflächen, Ver- und Entsorgungsflächen) bei der Ermittlung der Grundflächenzahl einzubeziehen.

3.1.5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

Die bebaubare Fläche wird mittels Baugrenzen gebildet. Diese sind entsprechend der vorliegenden konkreten Objektplanung festgesetzt, so dass eine großzügige zusammenhängend bebaubare Fläche entsteht. Neben den Baugrenzen sind weiterhin die Stellplatzbereiche in den Bebauungsplan übernommen worden.

3.1.6. ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE / HÖHE

Für das Sondergebiet „Lebensmittelmärkte“ wird maximal ein Vollgeschoss festgesetzt und eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m über Normalhöhennull (NHN = 1,57 Bereich Graudenzer Str.8 bis 1,90 m Nähe Preußenstraße) festgesetzt. Das entspricht bei einer Geländeöhe von ca. 2,00 m über Normalhöhennull eine maximale Gebäudehöhe von rd. 8,50 m. Dies berücksichtigt die funktionalen Anforderungen an einen modernen Lebensmittelmarkt und entspricht der Objektplanung. Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile (Lüftungsanlagen, Kühlaggregate, u.a. haustechnische Anlagen). Damit besteht für die Bauherren ein Spielraum für individuelle Lösungen innerhalb des festgesetzten Gestaltungsrahmens.

3.1.7. BAUWEISE

Aufgrund der konkreten Objektplanung, welche eine Gebäudelänge von mehr als 50 m vorsieht, wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Im Übrigen sind die Grenzabstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie den Plangebietsgrenzen durch Baugrenzen vorgegeben und richten sich nach den Vorgaben der Bauordnung des Landes Niedersachsen (NBauO).

3.2. VERKEHRSFLÄCHEN

Das Plangebiet wird über die angrenzende Preußenstraße und Graudenzer Straße erschlossen. Im Bebauungsplan sind somit keine Verkehrsflächen festzusetzen. Die Zufahrten wurden auf Grundlage der konkreten Objektplanung in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.3. GRÜNFLÄCHEN

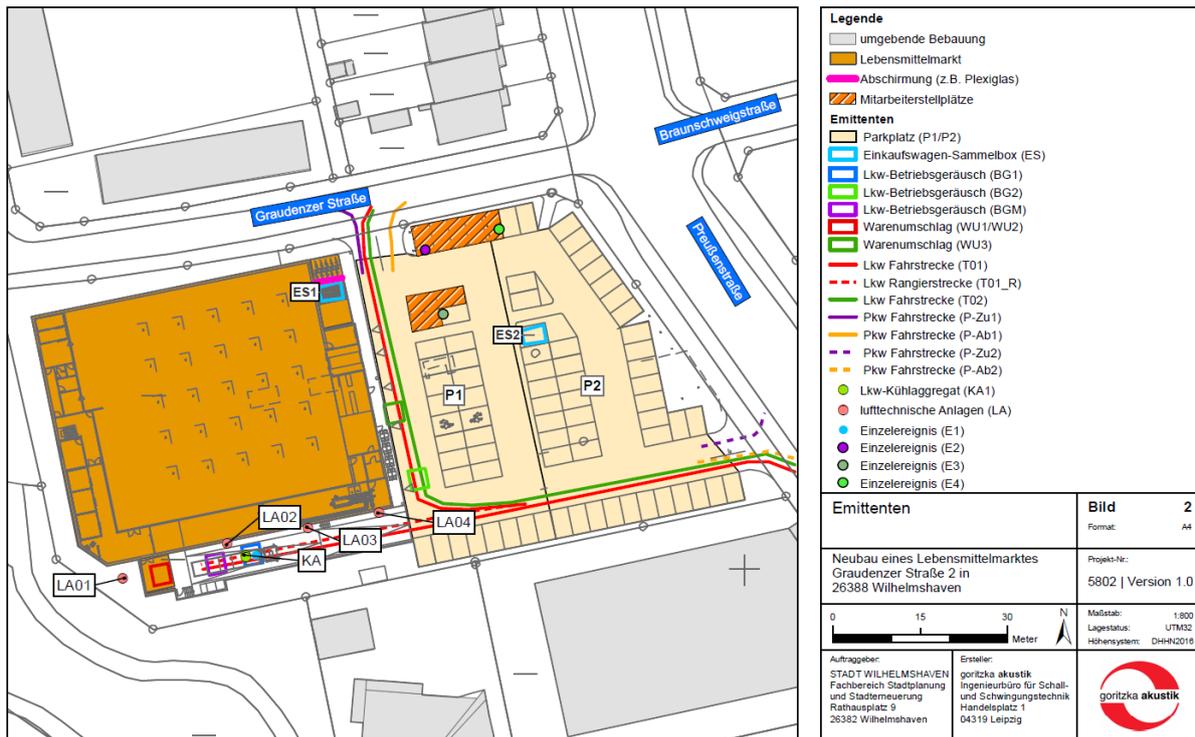
Um einen Übergang zu der parkartig gestalteten Grünfläche um das Gewässer „Plautief“ zu gewährleisten sind auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abstandsgrün mindestens 10 hochstämmige naturraumtypische Laubbäume (Stammumfang mindestens 18 – 20 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.4. IMMISSIONSSCHUTZ

Für den geplanten Lebensmittelmarkt wurde eine Schallimmissionsprognose, welche die dem Vorhaben zuzuordnenden Schallimmissionen auf die Umgebung untersucht, erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Realisierung des Vorhabens unter Beachtung der folgenden Hinweise bzw. Anforderungen möglich ist:

- Die Öffnungszeiten des Verbrauchermarktes in der Zeit von 07:00 bis 22:00 Uhr sind zulässig, sofern
 - die in der untenstehenden Abbildung markierten Parkplätze im Nachtzeitraum nicht durch Kunden genutzt werden,
 - Einkaufswagen mit Kunststoffkörben zum Einsatz kommen und
 - im überdachten Eingangsbereiches des Marktes die Einkaufswagen in Richtung Norden durch eine geschlossene Seitenwand (z.B. Glas/Plexiglasscheibe etc.) abgeschirmt werden.
- Die Marktanlieferung innerhalb der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr ist zulässig.
- Im Beurteilungszeitraum „Nacht“ (22:00 bis 06:00 Uhr) ist die Anlieferung im Bereich der Rampe und des Eingangs mit einem Lkw **nicht** zulässig.
- Die Anlieferung mit einem Transporter im Beurteilungszeitraum „Nacht“ (22:00 bis 06:00 Uhr) ist zulässig.
- Für die Fahrgassen des Parkplatzes wurde eine Asphaltoberfläche zum Ansatz gebracht. Sollte davon abgewichen werden, ist dies aus schalltechnischer Sicht zu prüfen.
- Alle Anlagenteile sind entsprechend des Standes der Technik auszuführen (z.B. feste Regenrinne, abgestrahlte einzeltonfreie Schallspektren oder keine „klappernden“ Fahnenmasten).
- Das abgestrahlte Schallspektrum der lufttechnischen Aggregate muss entsprechend Stand der Technik einzeltonfrei sein. Weiterhin sind die im Schallgutachten ausgewiesenen Schalleistungspegel (LWA) der Lüftungsanlagen einzuhalten. Sollten sich Änderungen in Bezug auf die Anzahl, Lage oder die Schalleistungspegel ergeben, so ist mit dem Sachverständigen Rücksprache zu nehmen.

Abbildung 6: Schalltechnische Untersuchung



Einzelheiten sind der schalltechnischen Beurteilung zu entnehmen.

3.5. VER- UND ENTSORGUNG

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.

3.5.1. 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 Gas- und Elektrizitätswerke Wilhelmshaven GmbH (GEW). Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

Aufgrund der Festsetzung der baulichen Nutzung als "Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe" ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW für den Grundschutz der Löschwasserversorgung 96 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden über das öffentliche Trinkwassernetz und/oder andere Maßnahmen sicherzustellen.⁴

3.5.2. SCHMUTZ- UND OBERFLÄCHENWASSER

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Abwassernetz. Für das anfallende Oberflächenwasser ist eine Rückhaltung erforderlich. Anschließend ist das Oberflächenwasser gedrosselt in Richtung Plautief abzuleiten.⁵ Eine Direkteinleitung ins Plautief ist nur unter Inanspruchnahme von Grundstücken der Technischen Betriebe Wilhelmshaven möglich. Diese Leitung wäre als öffentlicher Kanal herzustellen. Für die erforderliche Drosselung des Abflusses sind 2 l/s x ha anzusetzen. Für

⁴ ergänzt gem. §4(2) BauGB – Stn. 37 Fachbereich Feuerwehr v. 30.07.2021

⁵ ergänzt gem. §4(2) BauGB – Stn. 85-90 TBW Stadtentwässerung v. 26.07.2021

Einleitung ins Plautentief ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Der Antrag ist von den Technischen Betrieben zu stellen und muss den Nachweis nach DWA-Merkblatt M153 bzw. nach DWA-Arbeitsblatt A 102 hinsichtlich einer ausreichenden Abwasservorbehandlung enthalten.⁶

3.5.3. VERWERTBARER ABFALL

Die Abfallentsorgung des Plangebietes erfolgt entsprechend der Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Wilhelmshaven in der jeweils gültigen Fassung. Der derzeit auf dem Parkplatz befindliche, stark frequentierte Wertstoffsammelplatz wird durch das Vorhaben überplant. Um weiterhin die aufgrund der vorhandenen Bevölkerungsdichte entsprechenden Wertstoffsammelplätze vorzuhalten, werden im Nordwesten des Plangebiets vier Altglas- und zwei Altpapiercontainer aufgestellt, welche über die Graudenzer Straße zu erreichen sind.

3.6. KLIMASCHUTZ

Der neue Lebensmittelmarkt soll mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet werden. Um die Klimaschutzziele der Bundesregierung und des Landes Niedersachsen zu erreichen, sind insbesondere im Energie- und im Gebäudebereich deutlich größere Anstrengungen als bisher notwendig. Die geplante Konzeption als Green Building stellt dabei einen großen Meilenstein dar, der Modellcharakter hat. Gleichzeitig führen immer mehr Bundesländer eine Verpflichtung zur Installation von Photovoltaikanlagen auf neu errichteten Gewerbeimmobilien ein. Genaue Regelungen zu der Umsetzung von technischen Maßnahmen zur Gewinnung von Solarenergie werden im Durchführungsvertrag getroffen.

3.7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Von der vorliegenden Planung sind möglicherweise artenschutzrechtlich relevante Tierarten aus den Artgruppen der Brutvögel und Fledermäuse betroffen. Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG durch den Bauherrn zu beachten. Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes ist festzuhalten, dass nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der folgenden Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten sind.

- (1) **Fällungen / Rodungen:** Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Fällungen / Rodungen von Gehölzen oder Hecken, in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG, auf den Zeitraum vom 01.10. - 28.02. zu beschränken. Sind Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes unumgänglich, ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zwingend erforderlich.
- (2) **Freimachung Baufeld:** Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem die restliche Freimachung des Baufeldes ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September), also in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar vorgenommen werden.
- (3) **Abbruch- / Umbauarbeiten an Gebäuden:** Gebäude, die abgerissen, umgebaut oder saniert werden, sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände von einem qualifizierten Gutachter (z.B. Biologe) auf eine Nutzung durch Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten zu überprüfen. Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) ist schriftlich über das Ergebnis entsprechender Überprüfungen zu informieren. Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z. B. Anbringung von Nistkästen oder Fledermauskästen) sind mit der UNB abzustimmen.
- (4) **Vegetationsschutz und -pflege:** Es sind die Maßnahmen der DIN 18920 sowie der RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen – Landschaftspflege 4) zum Schutz von Bäumen, Pflanzen, Vegetationsbeständen und Tieren auf Baustellen / bei Baumaßnahmen – insbesondere Richtung Plautentief – umzusetzen. Sofern im Zuge der Bautä-

⁶ ergänzt gem. §4(2) BauGB – Stn. 36-03-Wasserwirtschaft, -Küsten- und Bodenschutz v. 30.06.2021

tigkeit Schnittmaßnahmen an Gehölzen notwendig werden ist die ZTV Baumpflege (Zusätzlich Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege) zu beachten.

- (5) **Beleuchtungskonzept:** Die Außenbeleuchtung des Versorgers ist mit der unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich abzustimmen. Eine Störung der Fledermäuse durch Licht ist auszuschließen.

3.8. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Mit den festgesetzten Baumpflanzungen sollen einzelne verschattete Stellplätze bereitgestellt werden. In diesen Bereichen wird die Aufheizung der ansonsten großflächig versiegelten Freiflächen vermindert. Zusätzlich ist das Plangebiet nördlich, östlich und südlich der Stellplatzanlage, ausgenommen im Bereich der Zufahrten bzw. Zuwege, auf einer Breite von mindestens 0,80 m einzugrünen. Um einen Übergang zu der parkartig gestalteten Grünfläche um das Gewässer „Plautief“ zu gewährleisten sind auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abstandsgrün mindestens 10 hochstämmige naturraumtypische Laubbäume (Stammumfang mindestens 18 – 20 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Aufgrund der Grundstücksgröße sowie der Anzahl an erforderlichen Stellplätzen nach Landesbauordnung sind die Möglichkeiten weiterer Bepflanzungsmaßnahmen begrenzt.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (ÖBV)

Die Gestaltungsvorschriften sind gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 6 NBauO als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Sinn dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, städtebaulich wirksame Gestaltungselemente zu regeln.

Werbeanlagen sind nur für die Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Weiterhin sind Werbeanlagen in reflektierenden und fluoreszierenden Farben, Blink- oder Wechselwerbung sowie Laufschriften und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung nicht zulässig. Durch diese Festsetzungen soll eine Dominanz des öffentlichen Straßenraums durch verschiedene Werbeanlagen verhindert werden, wodurch das bauliche Erscheinungsbild in den Hintergrund tritt. Dadurch können negative Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild vermindert werden.

5. BELANG VON NATUR UND LANDSCHAFT / UMWELTPRÜFUNG

Durch die Planung ist eine bereits größtenteils bebaute Fläche betroffen. Für die Plangebietsfläche wurde eine schutzgutbezogene Bestandserfassung und -bewertung durchgeführt. Des Weiteren wurde prognostiziert, welche Auswirkungen der Neubau des Lebensmittelmarktes auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild hat. Nennenswerte Beeinträchtigungen aus naturschutzfachlicher Sicht sind der Verlust von Grünstrukturen (kleinere Bette/Rabatten im Parkplatzbereich) sowie einzelner Gehölze. Die Gehölze können Funktionen als Lebensraum für Tiere haben. Festzuhalten ist jedoch, dass die voraussichtlich betroffenen Biotope lediglich eine durchschnittliche Bedeutsamkeit und geringe Größenordnung aufweisen. Daher ist nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen im Sinne des BauGB / UVPG zu rechnen. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass durch den Neubau des Lebensmittelmarktes für keines der betrachteten Schutzgüter negative Auswirkungen verbleiben.

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG durch den Bauherrn zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch für Bauherren bei Bauantrag). Um die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, ist die Einhaltung von Erschließungszeiten und die Begutachtung der abzureißenden Gebäude durch einen Fledermaus- und Vogelkundler zu gewährleisten. Unter Beachtung der formulierten Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz sind nach derzeiti-

gem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich.

6. FLÄCHENBILANZIERUNG

Art der baulichen Nutzung	Flächengröße in m ²	Anteil an Gesamtfläche in %
Sonstiges Sondergebiet	6.100	91,5
Private Grünfläche	560	8,4
Gesamtfläche	6.660	100,0
Zum Vergleich: Stadtgebiet Wilhelmshaven	107,05 km ² (Stand April 2016)	

7. KOSTEN

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

8. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Seitens der Stadt Wilhelmshaven sind keine bodenordnenden Maßnahmen durchzuführen.

9. VERFAHRENSVERMERKE

9.1. RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

BauGB	(Baugesetzbuch),
BauNVO	(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
BBodSchG	(Bundesbodenschutzgesetz)
PlanzV	(Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
NBauO	(Niedersächsische Bauordnung),
NNatG	(Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
BNatSchG	(Bundesnaturschutzgesetz),
NKomVG	(Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

9.2. VERFAHRENSÜBERSICHT

Verfahrensschritt	Datum	Beteiligte / Ausführende
Aufstellungsbeschluss	23.09.2020	Rat der Stadt Wilhelmshaven
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §(3)1 BauGB – Bürger- versammlung	25.01. - 08.02.2021	Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Beteiligung der Träger öf- fentlicher Belange gem. §4(1) BauGB	21.01. – 19.02.2020	Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Entwurfsbeschluss / Be- schluss über die öffentliche Auslegung	16.06.2021	Rat der Stadt Wilhelmshaven
Veröffentlichung der öffentli- chen Auslegung	26.06.2021	Oberbürgermeister
Öffentliche Auslegung	06.07-06.08.2021	Fachbereich Stadtplanung und

gem.§3(2) BauGB		Stadterneuerung
Beschluss Durchführungsvertrag	15.12.2021	Rat der Stadt Wilhelmshaven
Satzungsbeschluss und Beschluss über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken	15.12.2021	Rat der Stadt Wilhelmshaven
Veröffentlichung der Satzung am	26.02.2022	Oberbürgermeister
Rechtskraft des Bebauungsplanes	26.02.2022	Veröffentlichung in der Wilhelmshavener Zeitung

9.3. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

§ 3 (1) BauGB: Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 25.01 bis 08.02.2021 stattgefunden. Es wurden keine Anmerkungen vorgetragen.

§ 3 (2) BauGB: Zur öffentlichen Auslegung wurden die Unterlagen ins Internet eingestellt und eine Beteiligung übers Internet und E-Mail wurde ebenfalls ermöglicht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Gutachten konnte auf der Seite **www.wilhelmshaven.de** ab Beginn der öffentlichen Auslegung eingesehen werden. Die öffentliche Auslegung wurde vom 06.07.2021 bis zum 06.08.2021 durchgeführt. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anmerkungen vorgetragen.

9.4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

§ 4 (1) BauGB: Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am 21.01.2021 angeschrieben und hatten bis zum 19.02.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme.

§ 4 (2) BauGB: Die bereits im Verfahren gem. §4(1) BauGB angeschriebenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung und Beteiligung gem. §4(2) BauGB informiert. Sie wurden gebeten in der Zeit vom 06.07.2021 bis zum 06.08.2021 zu prüfen, ob und inwieweit Ihre Stellungnahme gem. §4(1) BauGB einer Ergänzung bedürfen bzw. ob weitere Hinweise und Anregungen zur Planung vorzutragen sind. Der Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen wurde im Wesentlichen in die Begründung integriert und kann anhand der Fußnoten nachvollzogen werden.

Folgende Themen wurden dargelegt:

- Oberflächenentwässerung – Plautief
- Verträglichkeit Einzelhandel
- Löschwasserversorgung

10. UNTERSCHRIFTEN / VERFASSER

Wilhelmshaven, den 17.02.2022
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Im Auftrage

Gez. Amerkamp
Städt. Baudirektor

Gez. Dirks
Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Baudezernat

Gez. Marušić
Stadtbaurat

STADT WILHELMSHAVEN

Gez. Feist
Oberbürgermeister

Ausgearbeitet

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

11. ANHANG

- Unverbindlicher städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 224 Graudenzer Straße/Nahversorgung

12. HINWEISE

Nachfolgende Hinweise werden in die Planzeichnung übernommen:

1. Bodenfunde: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Baumschutzsatzung: Bei allen Baumaßnahmen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die „Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven“ vom 21.09.2016 zu beachten

3. Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Plangebiet befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen der GEW Wilhelmshaven GmbH, die zu beachten sind. Bei Veränderungen an diesen Leitungen sind die Leitungsträger zu benachrichtigen.

4 Immissionsschutz – Licht: Es sind die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI 2012) zu beachten und umzusetzen.

5 Altlasten

Sollten bei dem anstehenden Bauvorhaben Hinweise auf Altablagerungen, Altstandorte oder sonstige Bodenkontaminationen zu Tage treten, ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde, Fachbereich Umwelt- und Klimaschutz zu benachrichtigen. Eventuell anfallender kontaminierter Bodenaushub ist nachweisbar, fachgerecht zu entsorgen.

6 Definition Verkaufsflächen: Verkaufsflächen sind:

- Mallzonen (gemäß Arbeitshilfe LROP)
- Windfänge (Eingangsbereich mit der entsprechenden Kundenlauffläche)
- Unterstellplätze für Einkaufswagen innerhalb des Verkaufsraumes oder Windfangs
- Kassenvorräume (Vor- bzw. Nachkassenzonen) einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials
- Schaufenster
- Standflächen für Einrichtungsgegenstände (z.B. Warenregale)
- dem Kunden zugängliche Gänge, Treppen einschließlich Rolltreppen und Personenfahrstühle, sofern sie sich innerhalb des Verkaufsraumes befinden
- Auslage- und Ausstellungsflächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind
- Umkleidekabinen
- von innen erreichbare (begehbare) Pfandräume
- Bereiche, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (z.B. Käse-, Fleisch- und Wursttheke, Backshop) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und abpackt (dazwischenliegende Lauffläche der Verkäufer / innen)

- Bereich in einer Tiefe von 2m vor einer Verkaufsstelle (Bsp. Bereich vor einer Bedientheke, z.B. Bäcker, in dem der Kunde die Ware auswählt und annimmt); insbesondere dann anwendungsrelevant, wenn sich dieser Verkaufsbereich nicht in einer Mall, sondern in bzw. angrenzend zu einem abgegrenzten Café-Bereich befindet
- Zeltbauten und Freiverkaufsflächen entsprechend ihrer jahreszeitlichen Nutzung (z.B. ganzjährig = 100 %, vierteljährig = 25 %)
- Flächen für den „Kundenservice“, wenn sie für den Kunden zugänglich sind und in einem unmittelbaren räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Verkaufsvorgang stehen

Keine Verkaufsflächen sind:

- Flächen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt
- reine, für Kunden nicht zugängliche Lagerflächen
- ausschließlich von außen erreichbare Pfandräume
- Unterstellplätze für Einkaufswagen außerhalb des Verkaufsraumes oder Windfangs
- Nebenanlagen (z.B. Büros, Sozialräume, Toilettenanlagen)
- Steh- und Sitzbereiche eines Cafés (Gastronomie, Dienstleistung)

7 Wilhelmshavener Sortimentsliste (Zentrenrelevante Sortimente)

Die zentrenrelevanten Sortimente umfassen:

- Bekleidung, Wäsche
- Sportartikel (inkl. Anglerbedarf, Jagdsport, Campingartikel)
- Schuhe
- Sanitätswaren
- Bücher
- Papier- Schreibwaren, Bürobedarf
- Spielwaren
- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Haus- und Heimtextilien (Stoffe, Kurzwaren, Gardinen usw.)
- Glaswaren, Porzellan und Keramik
- Hausrat
- Elektrogeräte
- Lampen und Leuchten
- Unterhaltungselektronik
- Foto und Zubehör
- Uhren, Schmuck
- Lederwaren, Koffer, Taschen
- Computer und Kommunikationselektronik einschl. Zubehör

Sowie die Nahversorgungsrelevanten Sortimente:

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

8 Pflanzliste

Baumarten:

Großkronige Laubbäume, Baumarten I. Ordnung Mindestpflanzgröße: H 3xv mit durchgehendem Leittrieb, Drahtballierung, Stammumfang min. 18 -20 cm

Roskastanie
Feldahorn

Aesculus hippocastanum
Acer campestre

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>

9 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse Normen und DIN-Vorschriften usw.) können bei der Stadt Wilhelmshaven, im Technischen Rathaus, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung in der 7. Etage, Rathausplatz 9, eingesehen werden.

TEIL II UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

Nach § 2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Gesonderter Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht. Der Umweltbericht umfasst die nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes.

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden die verschiedenen Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege genannt.

Die Inhalte des Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 ergeben sich aus der Anlage zum BauGB, wobei nach § 2 BauGB die Gemeinde mit den Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) für jeden Bebauungsplan festlegt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Dieses Vorgehen wird Scoping genannt. Die Behörden wurden im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange von der Planung und den beabsichtigten Untersuchungen unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die in diesem Rahmen eingegangenen Anregungen werden zur Kenntnis genommen bzw. im weiteren Verfahren berücksichtigt.

1.1. INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES (KURZDARSTELLUNG)

Das Ziel des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans Nr. 224 „GRAUDENZER STRASSE / NAHVERSORGUNG“ ist die planungsrechtliche Schaffung zur Verlagerung eines bestehenden Lebensmittelmarktes von der Posener Straße / Preußenstraße an die Graudenzer Straße. Aufgrund der vorgenannten Planungsabsichten wird die Plangebietsfläche als Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmärkte“ festgesetzt, um den Neubau eines Lebensmittelmarktes an dieser Stelle zu ermöglichen.

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

1.1.1. ANGABEN ZUM STANDORT

Der Standort befindet sich innerhalb des Stadtteiles Fedderwardergroden und stellt sich als gewerblich genutzter Bereich dar. Hierbei handelt es sich um einen Nahversorgungsstandort mit teilweisem Leerstand und dazugehörigen Parkplatzflächen sowie eine ehemalige Tankstelle im Osten des Standortes. Unversiegelte Flächen sind nur in sehr geringem Umfang vorhanden. Dabei handelt es sich vor allem um kleinere Beete/Rabatten im Parkplatzbereich mit einzelnen Bäumen.

Aufgrund seiner innerörtlichen Lage wird das Umfeld des Standortes vor allem von baulich genutzten Flächen (gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen) sowie von Verkehrsflächen eingenommen. In südwestlicher Richtung liegt dagegen ein See, der von Fuß- und Radwegen sowie vor allem von Scherrasenflächen und verschiedenen Baumbeständen umgeben ist.

Der Standort weist eine Größe von rd. 6.660 m² auf und befindet sich in der Gemarkung Rüstringen und umfasst die Flurstücke 92/3, 92/4 und 92/5.

1.1.2. ART UND UMFANG DES VORHABENS

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans Nr. 224 wird ein sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmärkte“ festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des sonstiges Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmärkte“ wird eine Grundflächenzahl von 0,85 festgesetzt, so dass hier planungsrechtlich eine Versiegelung von 85 % der Plangebietsfläche zulässig ist.

Erschließung

Das Plangebiet soll gemäß der konkreten Vorhabenplanung über die Preußenstraße und Graudenzer Straße erschlossen werden.

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

1.1.3. BEDARF AN GRUND UND BODEN

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden etwa 6.100 m² ha als sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmärkte“ sowie 560 m² als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abstandsrün und einer Grundflächenzahl von 0,85 festgesetzt. Die privaten Grünflächen sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitzurechnen. Somit werden 85 % (= 5.661 m²) der Plangebietsfläche versiegelt. Die verbleibenden 15 % (= 999 m²) bleiben unversiegelt.

1.2. UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG

Umweltschutzziele sind unter anderem in der TA-Luft, TA-Lärm sowie in der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau definiert. Diese werden im Zuge der vorliegenden Planung berücksichtigt und umgesetzt. Bodenschutzziele ergeben sich aus dem Bundesbodenschutzgesetz. Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) wurden bei der Planung berücksichtigt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden entsprechend der Grundsätze und Ziele des § 13 BNatSchG und des § 1a BauGB vermieden, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen minimiert.

Da sich das Plangebiet bereits als weitestgehend bebaut bzw. versiegelt darstellt und durch die vorliegende Planung somit kein zusätzlicher Eingriff vorbereitet wird, wird auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet (vgl. Kapitel 2.3 des Umweltberichts).

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

1.2.1. VOGELSCHUTZRICHTLINIE

Die Richtlinie über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (Richtlinie 79/409/EWG) wurde am 2. April 1979 vom Rat der Europäischen Gemeinschaft erlassen und 30 Jahre nach ihrem Inkrafttreten kodifiziert. Die kodifizierte Fassung (Richtlinie 2009/147/EG) vom 30. November 2009 ist am 15. Februar 2010 in Kraft getreten.

Ziel der Vogelschutzrichtlinie ist es, sämtliche im Gebiet der EU-Staaten natürlicherweise vorkommenden Vogelarten einschließlich der Zugvogelarten in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der Plangebietsfläche ist kein Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Das Vogelschutzgebiet „Voslapper Groden-Nord“ (Nr. V62, EU-Kennzeichen DE2314-431) ist ca. 2,1 km nordöstlich von der Plangebietsfläche entfernt, das Vogelschutzgebiet „Voslapper Groden-Süd“ (Nr. V61, EU-Kennzeichen DE2414-431) ca. 6,3 km östlich von der Plangebietsfläche entfernt. Diese Vogelschutzgebiete befinden sich somit in einer hohen räumlichen Distanz zur Plangebietsfläche. Relevante Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die genannten Vogelschutzgebiete können demnach ausgeschlossen werden. Eine Verträglichkeitsuntersu-

chung nach § 34 Bundesnaturschutzgesetz hinsichtlich einer möglichen Beeinträchtigung dieser Schutz- und Erhaltungsziele ist nicht erforderlich.

1.2.2. FLORA-FAUNA HABITATS-RICHTLINIE

Mit der Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zum Erhalt der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Flora-Fauna-Habitat Richtlinie, FFH-RL) werden die Mitgliedsstaaten verpflichtet, zum Erhalt der biologischen Vielfalt ein zusammenhängendes System von Schutzgebieten mit der Bezeichnung „Natura 2000“ einzurichten und entsprechende Schutzmaßnahmen umzusetzen. Dieses Schutzgebietssystem ist ergänzend zur Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlamentes und des Rates vom 30. November 2009 (kodifizierte Fassung der Vogelschutzrichtlinie 79/409 des Rates vom 2. April 1979) vorzusehen.

Ziel der FFH-Richtlinie ist die Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung von natürlichen Lebensräumen sowie Schutz der wildlebenden Tiere und Pflanzen im europäischen Gebiet der Mitgliedsstaaten (vgl. Art. 2 Abs. 1 FFH-Richtlinie). Die Umsetzung dieser Ziele erfolgt in den Mitgliedsstaaten durch die nationale Gesetzgebung.

Innerhalb der Plangebietsfläche ist kein Flora-Fauna-Habitat ausgewiesen. Das Flora-Fauna-Habitat „Teichfledermaus-Habitate im Raum Wilhelmshaven“ (EU-Kennzeichen 2312-331) ist ca. 920 m (süd)östlich von der Plangebietsfläche entfernt, das Flora-Fauna-Habitat „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“ (EU-Kennzeichen 2306-301) ca. 6,3 km östlich von der Plangebietsfläche entfernt. Diese Flora-Fauna-Habitate befinden sich somit in einer (hohen) räumlichen Distanz zur Plangebietsfläche. Relevante Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die genannten Flora-Fauna-Habitate können demnach ausgeschlossen werden. Eine Verträglichkeitsuntersuchung nach § 34 Bundesnaturschutzgesetz hinsichtlich einer möglichen Beeinträchtigung dieser Schutz- und Erhaltungsziele ist nicht erforderlich.

1.2.3. ARTENSCHUTZ

§ 42 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 - 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). Danach ist es verboten,

- *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- *und wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

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

1.2.4. ÖRTLICHE ZIELE DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTS- PFLEGE (LANDSCHAFTSRAHMENPLAN / LANDSCHAFTSPLAN UND AN- DERE FACHPLANUNGEN)

In der kreisfreien Stadt Wilhelmshaven gilt der Landschaftsrahmenplan (LRP) mit Stand von 2018.

Der Plangebietsfläche wird gemäß der Karte 5a: Zielkonzept die Zielkategorie „Umweltverträgliche Nutzung“ zugewiesen. Vor dem Hintergrund der bereits weitestgehend baulich geprägten Nutzung der Plangebietsfläche sowie der teilflächig geplanten Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abstandsgrün wird kein Widerspruch zu den Zielsetzungen des LRP gesehen.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Gemäß der Anlage 1 Punkt 2. des BauGB umfasst der Umweltbericht u. a. eine Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile.

Basierend auf den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes werden die Auswirkungen auf die Umwelt, in den nachfolgenden Unterkapiteln schutzgutbezogen, im Detail beschrieben und anschließend zusammengefasst bewertet. Hierbei ist zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen zu unterscheiden. Ein Überblick über mögliche Wirkfaktoren wird in der nachfolgenden Tabelle gegeben.

Tabelle 1: Zu erwartende relevante Projektwirkungen

<i>Baubedingte Wirkfaktoren</i>
Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung und Lagerflächen
Beseitigung von Mehlschwalbennestern
Schadstoffemissionen, Lärm, Erschütterungen und Lichtreize durch Baubetrieb
Lärm, Erschütterungen und ggf. Lichtreize durch Baubetrieb
Ggf. Zwischenlagerung von Erdmassen (Bodenmieten)
<i>Anlagebedingte Wirkungen</i>
Versiegelung/ Teilversiegelung durch die gewerbliche Bebauung (inkl. Nebenanlagen)
Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Gebäude / Gebäudeteile.
Flächenverluste durch Bodenauftrag oder -abtrag.
<i>Betriebsbedingte Wirkungen</i>
Durch das vorliegende Vorhaben sind zusätzliche Schallemissionen (Gewerbelärm) zu erwarten. Dazu wurde eine schalltechnische Untersuchung (GORITZKA AKUSTIK 2021) durchgeführt.
Lärm und optische Störreize bezogen auf die Fauna und auf Habitatfunktionen besitzen z. T. sehr unterschiedliche Wirkintensitäten und -zonen und sind artgruppen- und artspezifisch. Zur Ermittlung der nachteiligen Beeinträchtigungen wird der Stand des Wissens sowie die allgemeine Artenkenntnis der Planer und der beteiligten jeweiligen Faunaexperten/-kartierer für die untersuchten Artgruppen berücksichtigt.

2.1. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG

2.1.1. SCHUTZGUT MENSCH

In der Plangebietsfläche befindet sich ein Einzelhandelsmarkt („Penny), welcher eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Mensch aufweist. Freizeit- oder Tourismusinfrastruktur ist nicht vorhanden. Durch das vorliegende Vorhaben sind zusätzliche Schallemissionen (Gewerbelärm) zu erwarten. Dazu wurde eine schalltechnische Untersuchung (GORITZKA AKUSTIK 2021) durchgeführt. In dieser heißt es (S. 25 f.):

*„Die Berechnungen weisen aus, dass bei dem im Abschnitt 5 ausgewiesenen Emissionsansatz, die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm, an den Immissionsorten in den **Beurteilungszeiträumen tags und nachts1 (Parkplatznutzung und Lufttechnik) unterschritten** werden (Einzelpunktberechnung s. **TABELLE 17**). Die Zielstellung den IRW > 6 im Bereich der Vorbelastung zu unterschreiten (hier IO04 bis IO06) wird im Beurteilungszeitraum tags und nachts1 (Parkplatznutzung und Lufttechnik) ebenfalls erreicht. Im Beurteilungszeitraum nachts2 (Lkw-Nachtanlieferung Rampe) und nachts3 (Lkw-Nachtanlieferung Eingang) wird der IRW überschritten.*

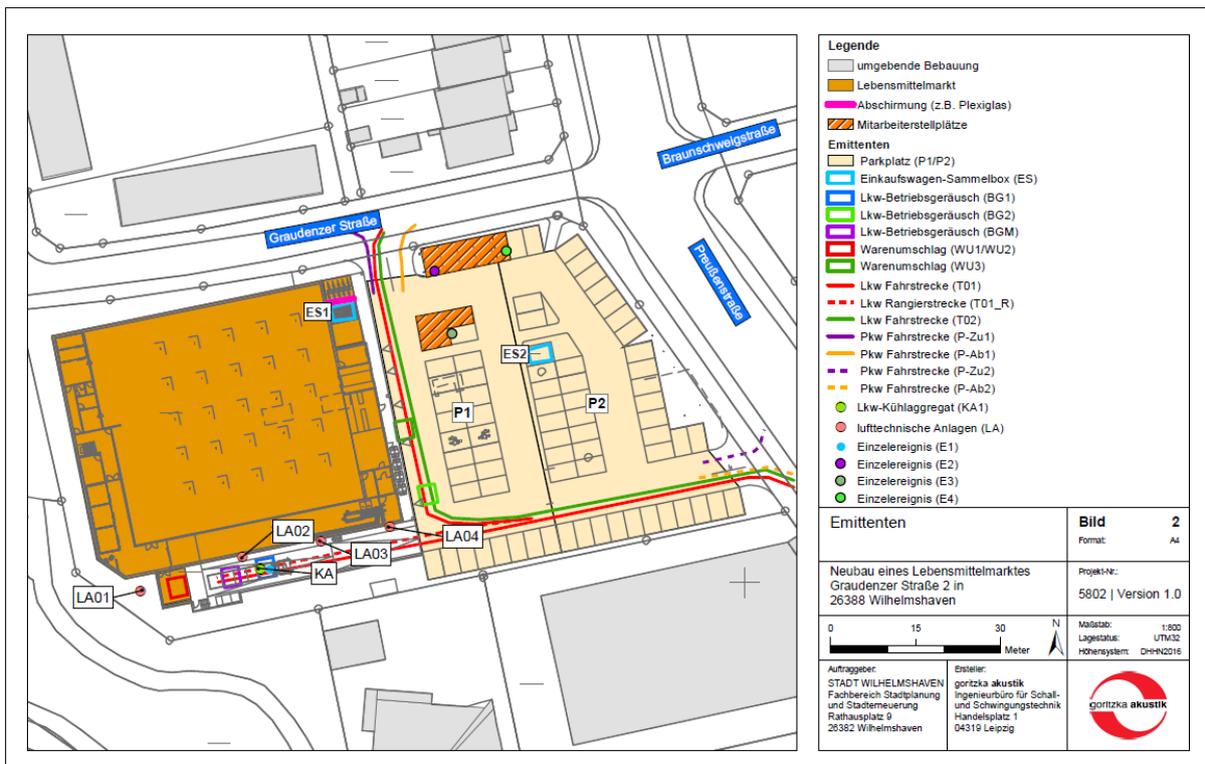
Abbildung 7: Immissionsrichtwerte (Quelle: GORITZKA AKUSTIK 2021)

TABELLE 17: Immissionsrichtwerte (IRW) / Beurteilungspegel L_r an den relevanten Immissionsorten (IO)

Immissionsort		IRW [dB(A)]		L_r [dB(A)]			
		tags	nachts	tags	nachts1	nachts2	nachts3
1	2	3	4	5	6	7	8
IO01	1.OG	55	40	35,1	20,1	34,4	24,4
IO02	EG	55	40	53,4	38,3	44,0	43,7
IO03	EG	55	40	53,4	38,8	42,8	43,9
IO 04	2.OG	60	45	45,4	32,3	37,5	37,3
IO05	1.OG	60	45	51,9	37,9	55,4	40,3
IO06	EG	60	45	51,7	37,9	53,2	43,9

Bei normalem Betrieb sind kurzfristige Geräuschspitzen, welche den Immissionsrichtwert tags um mehr als 30 dB(A) überschreiten, nicht zu erwarten. Im Nachtzeitraum kann es bei ungünstiger Konstellation (Einzelereignis direkt neben IO02) zu Überschreitungen des IRW um mehr als 20 dB(A) kommen. Sofern organisatorisch sichergestellt wird, dass die im **BILD 2** markierten Parkplätze im Nachtzeitraum nicht durch Kunden genutzt werden, ist die Nutzung des Parkplatzes im Nachtzeitraum rechnerisch möglich.

Abbildung 8: Emittenten (Quelle: GORITZKA AKUSTIK 2021)



Maßnahmen organisatorischer Art, um die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs zu vermindern, sind nicht angezeigt.

Folgende Hinweise bzw. Anforderungen an die Realisierung des Vorhabens sind zu beachten:

- Die Öffnungszeiten des Verbrauchermarktes können in der Zeit von 07:00 bis 22:00 Uhr

umgesetzt werden, sofern

o die im **BILD 2** markierten Parkplätze im Nachtzeitraum nicht durch Kunden genutzt werden,

o Einkaufswagen mit Kunststoffkörben zum Einsatz kommen und

o im überdachten Eingangsbereiches des Marktes die Einkaufswagen in Richtung IO02 durch eine geschlossene Seitenwand (z.B. Glas/Plexiglasscheibe etc.) abgeschirmt werden.

• Die Marktanlieferung kann innerhalb der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr stattfinden.

• Im Beurteilungszeitraum „Nacht“ (22:00 bis 06:00 Uhr) ist die Anlieferung im Bereich der Rampe und des Eingangs rechnerisch mit einem Lkw **nicht** möglich (s. Einzelpunktberechnung **TABELLE 17**) werden,

o Einkaufswagen mit Kunststoffkörben zum Einsatz kommen und

o im überdachten Eingangsbereiches des Marktes die Einkaufswagen in Richtung IO02 durch eine geschlossene Seitenwand (z.B. Glas/Plexiglasscheibe etc.) abgeschirmt werden.

• Die Marktanlieferung kann innerhalb der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr stattfinden.

• Im Beurteilungszeitraum „Nacht“ (22:00 bis 06:00 Uhr) ist die Anlieferung im Bereich der Rampe und des Eingangs rechnerisch mit einem Lkw **nicht** möglich (s. Einzelpunktberechnung **TABELLE 17**).“

Erhebliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch die Planung sind nicht erkennbar.

2.1.2. SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN / BIOLOGISCHE VIELFALT

Im Folgenden werden Biotope und Schutzgebiete als Lebensräume von Tieren und Pflanzen behandelt und ggf. weiterführende Angaben zu z. B. gefährdeten Arten gemacht.

Biototypen

Für die hier betrachtete Plangebietsfläche wurde im Zuge einer Ortsbegehung im November 2020 die Nutzung erfasst. Eine detaillierte Biototypenkartierung und ein gesonderter Bestandsplan sind aufgrund der Ausprägung der Plangebietsfläche nicht notwendig. Auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird ebenso verzichtet, da sich die Plangebietsfläche als weitestgehend bebaut bzw. versiegelt darstellt und durch die vorliegende Planung somit kein zusätzlicher Eingriff vorbereitet wird.

Die Plangebietsfläche befindet sich innerhalb des Stadtteiles Fedderwardergroden und stellt sich als gewerblich genutzter Bereich dar. Hierbei handelt es sich um einen Nahversorgungsstandort mit teilweisem Leerstand und dazugehörigen Parkplatzflächen sowie eine ehemalige Tankstelle im Osten der Plangebietsfläche. Unversiegelte Flächen sind innerhalb der Plangebietsfläche nur in sehr geringem Umfang vorhanden. Dabei handelt es sich vor allem um kleinere Beete/Rabatten im Parkplatzbereich mit einzelnen Bäumen. Bei den in der Plangebietsfläche stockenden Bäumen handelt es sich vornehmlich um Hainbuchen mit einem Brusthöhendurchmesser von ca. 10 bis 20 cm. Innerhalb der Plangebietsfläche befinden sich keine Bäume, die nach Maßgabe der Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven als geschützt einzustufen sind. Am Gebäudebestand lassen sich einzelne Öffnungen und Spalten in den Fassadenverkleidungen finden. Auf der Ostseite des Verbrauchermarktes konnten im Bereich eines Abdachs zwei Mehlschwalben-Nester gefunden werden.

Aufgrund seiner innerörtlichen Lage wird das Umfeld der Plangebietsfläche vor allem von baulich genutzten Flächen (gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen) sowie von Verkehrsflächen eingenommen. In südwestlicher Richtung liegt dagegen ein See, der von Fuß- und Radwegen sowie vor allem von Scherrasenflächen und verschiedenen Baumbeständen umgeben ist.

Biologische Vielfalt (Biodiversität)

Der Begriff Biologische Vielfalt (Biodiversität) umfasst neben der Vielfalt der Arten auch die Genunterschiede zwischen den Organismen einer Art und die Vielzahl der Lebensräume der Arten. Zur Operationalisierung der Biodiversität werden folgende Kriterien berücksichtigt:

- Rote Liste Pflanzen- und Tierarten / Rote Liste Biototypen
- Streng geschützte Arten bzw. Arten, die dem besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG unterliegen
- Faunistische Funktionsbeziehungen/ Faunapotential
- Naturschutzspezifische Schutzgebiete und sonstige bedeutende Objekte

Rote-Liste-Pflanzen- und Tierarten / Rote-Liste-Biototypen:

Konkrete Angaben zu Vorkommen von Rote-Liste-Arten liegen nicht vor und wurden der Kommune auch nicht im Rahmen der Behördenanhörung nach § 4 Abs. 1 BauGB mitgeteilt. Im Rahmen der einmaligen Ortsbegehung ergab sich auf der Ostseite des Verbrauchermarktes im Bereich eines Abdachs der Fund zweier Mehlschwalben-Nester. Von der Planung sind keine Biototypen betroffen, die gemäß den Angaben der Roten Liste gefährdeter Biototypen in Niedersachsen (V. DRACHENFELS 2018) als gefährdet einzustufen sind.

Faunistische Funktionsbeziehungen / Faunapotenzial / Artenschutzrechtlich relevante Arten:

Die vorhandenen Nutzungen (Einzelhandelsmarkt mit Stellplatzflächen, wenige unversiegelte oder gehölzbestandene Flächen) stellen gering bis allgemein bedeutsame Lebensräume für Tiere dar. Die intensive Nutzung des Plangebietes und die bestehenden, an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsflächen sowie Straßen sind als Beeinträchtigung / Vorbelastung (Lärm, optische Störreize, Zerschneidung, Kollision, etc.) faunistischer Habitatqualitäten einzustufen. Bedeutsame faunistische Funktionsräume oder -beziehungen sind aufgrund der Biotopausstattung der Plangebietsfläche in Verbindung mit der gegebenen Vorbelastung, der Lage und derzeitigen Nutzung grundsätzlich nicht zu erwarten. Im Rahmen einer einmaligen Ortsbegehung konnten auf der Ostseite des Verbrauchermarktes im Bereich eines Abdachs zwei Mehlschwalben-Nester gefunden werden. Diesbezüglich ist die entsprechende Vermeidungsmaßnahme zu beachten, dass der Abriss der Bestandsgebäude nur außerhalb der Brut- und Setzzeit und nur nach vorheriger Begutachtung eines Biologen / einer Biologin mit vogelkundlicher Spezialisierung durchgeführt werden kann. Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) ist schriftlich über das Ergebnis entsprechender Überprüfungen zu informieren. Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z. B. Anbringung von Nistkästen oder Fledermauskästen) sind mit der UNB abzustimmen.

Die vorhandenen Gebäude (und die Gebäude der umliegenden Flächen) bietet prinzipiell Potenzial als Quartierstandort (Fortpflanzungs- / Ruhestätte) für Fledermäuse und auch als Niststandort für europäische Vogelarten. Weiterhin fungieren die innerhalb der Plangebietsfläche gelegenen Gehölzbestände ggf. als Nahrungshabitat für Fledermausarten ohne besondere Bedeutung. Ältere Gehölze mit Stammdurchmessern ≥ 30 cm sind nicht innerhalb der Plangebietsfläche vorhanden.

Der angrenzende Park mit dem Plautentief ist Teil des grünen Rings in Fedderwardergroden und wird von Fledermäusen genutzt. Für die Außenbeleuchtung ist auf die Wahl geeigneter Beleuchtungskörper (z. B. Ausrichtung der Lichtkegel nach unten, Minimierung von Streulicht, insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel) zu achten. Die Außenbeleuchtung ist einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die in der Plangebietsfläche gelegenen Gehölzbestände und geringfügig vorhandenen Freiflächen weisen eine geringe Lebensraumbedeutung (Nahrungshabitate und ggf. Brutplatzangebote) für europäische Vogelarten ohne besondere Planungsrelevanz bei Ergreifung entsprechender Schutzmaßnahmen sowie weitere Tierarten ohne besondere ökologische Ansprüche auf.

Im Zuge der Planung fand eine einmalige Ortsbegehung der Plangebietsfläche statt. Im Ergebnis dieser Ortsbegehung und einer gutachterlichen Ersteinschätzung kann davon ausge-

gangen werden, dass durch die Planung kein Tierlebensraum hoher oder sehr hoher Bedeutung betroffen wird.

Im Rahmen des Umweltberichtes werden allgemeine Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Bauzeitenregelung, Gebäudekontrolle vor Abrissarbeiten) formuliert. Die Erarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung oder faunistische Kartierungen sind nicht erforderlich.

Naturschutzspezifische Schutzgebiete und sonstige bedeutende Objekte:

Von der Planung sind unmittelbar oder mittelbar keine Schutzgebiete und –objekte betroffen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die vorhandenen Strukturen und Funktionen auf keine besondere biologische Vielfalt hinweisen. Es handelt sich um einen Bereich mit Grundfunktionen bzgl. des Erhalts der Biodiversität.

Erhebliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt durch die Planung sind nicht erkennbar.

2.1.3. SCHUTZGUT FLÄCHE

Die Plangebietsfläche besteht derzeit weitestgehend aus versiegelten Flächen. Unversiegelte Flächen sind innerhalb der Plangebietsfläche nur in sehr geringem Umfang vorhanden (kleinere Beete/Rabatte).

Da sich die Plangebietsfläche als weitestgehend bebaut bzw. versiegelt darstellt und durch die vorliegende Planung somit kein zusätzlicher Eingriff vorbereitet wird, kann von einer Bewertung des Schutzgutes Fläche abgesehen werden.

Erhebliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche durch die Planung sind nicht erkennbar.

2.1.4. SCHUTZGUT BODEN

Da sich die Plangebietsfläche als weitestgehend bebaut bzw. versiegelt darstellt und durch die vorliegende Planung somit kein zusätzlicher Eingriff vorbereitet wird, kann von einer Auswertung einschlägiger Bodeninformationssysteme und somit von einer tiefergreifenden Bewertung des Schutzgutes Boden abgesehen werden.

Im Altlastenverzeichnis liegen lediglich für das Flurstück 90/4 Eintragungen vor. Für den ehemaligen Tankstellenstandort besteht ein Restverdacht. Am Standort wurden langjährig Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen betrieben (Tankstelle, Waschanlage, KFZ-Reparatur); 2008 erfolgten nach Aktenlage diverse Stilllegungen. Konkrete Hinweise auf erfolgte Kontaminationen liegen nicht vor; 1996 durchgeführte Bodenuntersuchungen ergaben bis zu dem Zeitpunkt keine stofflichen Auffälligkeiten. Nach jetzigem Stand ergibt sich hieraus kein Handlungsbedarf. Beim Rückbau der dortigen Anlagenteile wäre jedoch auf Kontaminationshinweise zu achten.

Erhebliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Planung sind nicht erkennbar.

2.1.5. SCHUTZGUT WASSER

Da sich die Plangebietsfläche als weitestgehend bebaut bzw. versiegelt darstellt und durch die vorliegende Planung somit kein zusätzlicher Eingriff vorbereitet wird, kann von einer Auswertung einschlägiger Wasserinformationssysteme und somit von einer tiefergreifenden Bewertung des Schutzgutes Wasser abgesehen werden. In der Plangebietsfläche sind weder Oberflächengewässer noch Wasser- noch Hochwasserschutzgebiete vorhanden.

Erhebliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser durch die Planung sind nicht erkennbar.

2.1.6. SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA

Der Großteil der Plangebietsfläche besteht aus versiegelten Flächen. Freiflächen kommen nur kleinflächig in Form von Beeten und Rabatten, teils mit Gehölzen, vor. Freilandbiotope dienen der Produktion von Kaltluft, welche in thermisch belasteten Bereichen (Siedlungsgebiete mit hohen Versiegelungsgraden) temperaturnivellierend wirken kann. Die kleinflächig vorhandenen Freilandbiotope spielen jedoch nur eine untergeordnete Rolle in Bezug auf die Produktion von Kaltluft. Die in der Plangebietsfläche wenigen vorhandenen Gehölze haben in Bezug auf die Produktion von Frischluft eine untergeordnete Funktion.

Erhebliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft und Klima durch die Planung sind nicht erkennbar.

2.1.7. SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Die Plangebietsfläche selbst und das Umfeld werden vor allem von baulich genutzten Flächen geprägt. Ein Bezug zur freien Landschaft besteht nicht.

Gemäß dem Landschaftsrahmenplan liegt das Plangebiet nicht innerhalb eines Bereiches mit hoher oder sehr hoher Natürlichkeit, historischer Kontinuität und Vielfalt.

Erhebliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft durch die Planung sind nicht erkennbar.

2.1.8. SCHUTZGUT KULTUR UND SACHGÜTER

Die innerhalb der Plangebietsfläche vorhandenen Gebäudebestände sind als Sachgüter zu betrachten. Darüberhinausgehende Sach- oder Kulturgüter sind in der Plangebietsfläche nicht vorhanden bzw. bekannt.

Erhebliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur und Sachgüter durch die Planung sind nicht erkennbar.

2.1.9. WECHSELWIRKUNGEN / KUMULIERENDE WIRKUNGEN / ZUSAMMENFASSUNG

Wechselwirkungen

Die einzelnen schutzgutübergreifenden Wechselwirkungen im Sinne der Ökosystemtheorie können an dieser Stelle nicht vollständig erfasst und bewertet werden. In der Praxis hat sich bewährt, nur die entscheidungserheblichen Umweltkomplexe mit ausgeprägten Wechselwirkungen darzustellen; i. d. R. handelt es sich hier um Ökosystemtypen oder auch Biotopkomplexe mit besonderen Standortfaktoren (extrem trocken, nass, nährstoffreich oder -arm). Gleichfalls können zu den entscheidungserheblichen Umweltkomplexen, Bereiche mit hoher kultureller oder religiöser Bedeutung hinzugezählt werden:

In der Plangebietsfläche kommen keine Biotop- oder Umweltkomplexe mit besonderer Empfindlichkeit oder Bedeutung vor.

Erhebliche, nachteilige Auswirkungen im Bereich komplexer schutzgutübergreifender Wechselwirkungen durch die Planung sind nicht erkennbar.

Kumulierende Wirkungen

Im BauGB bzw. im „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ wird der Begriff „Kumulation“ bzw. „kumulative Wirkungen“ nicht genauer definiert. Eine Annäherung an diesen Begriff kann

unter Berücksichtigung des § 10 UVPG erfolgen. Der § 10 Abs. 4 UVPG spricht von „Kumulierenden Vorhaben“ und erläutert diese wie folgt: „...*, wenn mehrere Vorhaben von derselben Art, von einem oder mehreren Vorhabenträgern durchgeführt werden und in einem engen Zusammenhang stehen. Ein enger Zusammenhang liegt vor, wenn*

- 1. sich der Einwirkungsbereich der Vorhaben überschneidet und*
- 2. die Vorhaben funktional und wirtschaftlich aufeinander bezogen sind.*

Technische und sonstige Anlagen müssen zusätzlich mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sein.“

Nach aktuellem Kenntnisstand plant die Stadt Wilhelmshaven, als Träger des vorliegenden Bauleitplanverfahrens, im Untersuchungsraum und dem näheren Umfeld kein weiteres Vorhaben im Sinne einer weiteren Ausweisung von sonstigen Sondergebieten mit vergleichbarer Zweckbestimmung im Zuge eines Bauleitplanverfahrens.

Für den Untersuchungsraum und das nähere Umfeld liegen derzeit keine Informationen zu Vorhaben anderer Planungsträger (z. B. Fachplanungen) vor.

Zusammenfassung

Die Plangebietsfläche stellt sich als weitestgehend bebaut bzw. versiegelt dar. Durch die vorliegende Planung wird somit kein zusätzlicher Eingriff vorbereitet, insgesamt ist damit keine Nutzungsintensivierung erkennbar. Unter Berücksichtigung dieser Tatsache ist weder mit bau-, anlagen- noch betriebsbedingten erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen / Biologische, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter im Sinne des BauGB / UVPG zu rechnen.

In Bezug auf das Schutzgut Mensch wird auf Kapitel 2.1.1 verwiesen.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Europäisches Netz – Natura 2000 sowie nachteilige Auswirkungen im Bereich komplexer schutzgutübergreifender Wechselwirkungen werden ebenfalls nicht bedingt.

Auch können weitere Umweltauswirkungen im Sinne von Art und Menge an Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterung, Licht, Wärme, Strahlung, Belästigungen) (Anlage 1 Nr. 2 Doppelbuchstabe cc BauGB), Menge und Verwertung erzeugter Abfälle (Anlage 1 Nr. 2 Doppelbuchstabe dd BauGB), kumulative Wirkungen von Planungen in einem engen räumlichen Zusammenhang (Anlage 1 Nr.2 Doppelbuchstabe ff BauGB), Auswirkungen auf das Klima / Anpassung gegenüber den Folgen des Klimawandels. (Anlage 1 Nr. 2 Doppelbuchstabe gg BauGB), Beschreibung der eingesetzten Techniken und Stoffe (Anlage 1 Nr. 2 Doppelbuchstabe hh BauGB), Darstellung der Auswirkungen von Risiken für die menschliche Gesundheit, auf Kulturgüter oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen (Anlage 1 Nr. 2 Doppelbuchstabe ee BauGB) sowie Beschreibung von Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen der Auswirkungen von Krisen (Anlage 1 Nr. 2e BauGB) ausgeschlossen werden.

2.2. ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung würden die in der Plangebietsfläche vorhandenen Gebäude (Lebensmittelmarkt, Getränkemarkt, Tankstelle) abgerissen werden, um den Neubau eines Lebensmittelmarktes zu ermöglichen. Es würde eine Grünfläche hergerichtet sowie Gehölze sowie Grünstreifen gepflanzt werden. Bei dem Abriss eines Bestandsgebäudes werden mindestens zwei Mehlschwalben-Nester entfernt.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die in der Plangebietsfläche vorhandenen Gebäude vermutlich bestehen bleiben und der vorhandene Lebensmittelmarkt „Penny“ seine Funktion als Nahversorgungsstandort weiterhin erfüllen. Die beiden leerstehenden Gebäude (Getränkemarkt und Tankstelle) könnten einer Nachnutzung zugeführt werden. Der geplante

Neubau eines Lebensmittelmarktes, die Herrichtung einer Grünfläche sowie die Pflanzung von Gehölzen und Grünstreifen und die Vernichtung von mindestens zwei Nestern würden ausbleiben. Die in der Plangebietsfläche vorhandenen Beete und Rabatte einschließlich Gehölze würden ihre umweltspezifischen Funktionen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie für das Mikroklima weiterhin wahrnehmen.

2.3. VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELT-AUSWIRKUNGEN

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Durch die Standortwahl wird dem Vermeidungsgrundsatz nach § 1a (2) BauGB -sparsamer Verbrauch von Boden- Rechnung getragen. Die Ausweisung des sonstigen Sondergebietes (SO) beschränkt sich auf einen bereits baulich genutzten Grundstücksbereich in innerörtlicher Lage. Die bestehende Infrastruktur kann genutzt werden, zusätzliche Erschließungsstraßen sind nicht notwendig. Die Überplanung von Flächen der freien Landschaft wird vermieden. Weiterhin werden Festsetzungen zu Bepflanzungen innerhalb der Plangebietsfläche aufgenommen. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) ist auf dem Stellplatzbereich pro angefangene 8 Stellplätze ein hochstämmiger naturraumtypischer Laubbaum (großkronig, Baumarten I. Ordnung, Mindestpflanzgröße: H 3xv mit durchgehendem Leittrieb, Drahtballierung, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm; vgl. Artenliste für Bepflanzungsmaßnahmen in Kapitel 3.8 der Begründung in Teil I) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Weiterhin ist die Plangebietsfläche nördlich, östlich und südlich der Stellplatzanlage, aufgenommen im Bereich der Zufahrten bzw. Zuwege, auf einer Breite von mindestens 0,80 m einzugrünen.

Auf der privaten Grünfläche sind mindestens 10 hochstämmige naturraumtypische Laubbäume (Stammumfang mindestens 18 - 20 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. 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 Arbeiten gestattet.

Sollten bei dem anstehenden Bauvorhaben Hinweise auf Altablagerungen, Altstandorte oder sonstige Bodenkontaminationen zu Tage treten, ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde, Fachbereich Umwelt- und Klimaschutz zu benachrichtigen. Eventuell anfallender kontaminierter Bodenaushub ist nachweisbar, fachgerecht zu entsorgen.

Hinsichtlich der zu erwartenden Schallemissionen (Gewerbelärm) wird auf das Gutachten von GORITZKA AKUSTIK (2021) hingewiesen. Unter Beachtung der darin formulierten Hinweise sind erhebliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch die Planung auszuschließen.

Für die Außenbeleuchtung ist auf die Wahl geeigneter Beleuchtungskörper (z. B. Ausrichtung der Lichtkegel nach unten, Minimierung von Streulicht, insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel) zu achten. Die Außenbeleuchtung ist einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Maßnahmen zum Artenschutz

Von der vorliegenden Planung sind möglicherweise artenschutzrechtlich relevante Tierarten aus den Artgruppen der Brutvögel und Fledermäuse betroffen. Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG durch den Bauherrn zu beachten. Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes ist festzuhalten, dass nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung der folgenden Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten sind.

- **Fällungen / Rodungen:** Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Fällungen / Rodungen von Gehölzen oder Hecken, in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG, auf den Zeitraum vom 01.10. - 28.02. zu beschränken. Sind Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes unumgänglich, ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zwingend erforderlich.
- **Freimachung Baufeld:** Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem die restliche Freimachung des Baufeldes ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September), also in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar vorgenommen werden.
- **Abbruch- / Umbauarbeiten an Gebäuden:** Gebäude, die abgerissen, umgebaut oder saniert werden, sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände von einem qualifizierten Gutachter (z.B. Biologe) auf eine Nutzung durch Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten zu überprüfen. Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) ist schriftlich über das Ergebnis entsprechender Überprüfungen zu informieren. Ggf. notwendige artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (z. B. Anbringung von Nistkästen oder Fledermauskästen) sind mit der UNB abzustimmen.
- **Vegetationsschutz und -pflege:** Es sind die Maßnahmen der DIN 18920 sowie der RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen – Landschaftspflege 4) zum Schutz von Bäumen, Pflanzen, Vegetationsbeständen und Tieren auf Baustellen / bei Bauarbeiten – insbesondere Richtung Plautentief – umzusetzen. Sofern im Zuge der Bautätigkeit Schnittmaßnahmen an Gehölzen notwendig werden ist die ZTV Baumpflege (Zusätzlich Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege) zu beachten.
- **Beleuchtungskonzept:** Die Außenbeleuchtung des Versorgers ist mit der unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich abzustimmen. Eine Störung der Fledermäuse durch Licht ist auszuschließen.

Maßnahmen zur Kompensation (Ausgleich/Ersatz)

Auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird ebenso verzichtet, da sich das Plangebiet als weitestgehend bebaut bzw. versiegelt darstellt und durch die vorliegende Planung somit kein zusätzlicher Eingriff vorbereitet wird.

2.4. ANDERWERTIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN /PLANUNGALTERNATIVEN

Ziel der vorliegenden Planung ist die planungsrechtliche Schaffung zur Verlagerung eines bestehenden Lebensmittelmarktes von der Posener Straße / Preußenstraße an die Graudenzer Straße.

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

2.4.1. STANDORT

Die vorliegende Planung beschränkt sich auf einen dicht bebauten Bereich in der Stadt Wilhelmshaven. Durch den Neubau eines Lebensmittelmarktes im dicht bebauten Bereich wird eine Überplanung von Flächen der freien Landschaft vermieden. Die bestehende Infrastruktur ist auch künftig für die Erschließung des Plangebietes ausreichend. Zusammenfassend handelt es sich um einen Standort, der einer Alternativen-Prüfung standhält.

2.4.2. PLANINHALT

Durch Festsetzungen zu Bepflanzungen innerhalb der Plangebietsfläche werden nachteilige Umweltauswirkungen minimiert. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) ist auf dem Stellplatzbereich pro angefangene 8 Stellplätze ein hochstämmiger naturraumtypischer Laubbaum (Stammumfang mindestens 18 - 20 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Weiterhin ist die Plangebietsfläche nördlich, östlich und südlich der Stellplatzanlage, ausgenommen im Bereich der Zufahrten bzw. Zuwege, auf einer Breite von mindestens 0,80 m einzugrünen.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1. BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN

3.1.1. ANALYSEMETHODEN- UND MODELLE

Schalltechnische Berichte

Durch das vorliegende Vorhaben sind zusätzliche Schallemissionen (Gewerbelärm) zu erwarten. Dazu wurde eine schalltechnische Untersuchung (GORITZKA AKUSTIK 2021) durchgeführt. Die Untersuchung zeigt, dass unter Beachtung der Hinweise bzw. Anforderungen (vgl. GORITZKA AKUSTIK 2021. S. 25 f.) keine Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte zu erwarten sind.

Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan und sonstige Grundlagen

Auch wurde auf den Landschaftsrahmenplan der Stadt Wilhelmshaven (2018) zurückgegriffen.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ.

3.1.2. FACHGUTACHTEN

- GORITZKA AKUSTIK (2021): Schallimmissionsprognose | Immissionsschutz. Schallimmissionsprognose: Neubau eines Lebensmittelmarktes Graudenzer Straße 2 in 26388 Wilhelmshaven. Version 1.0 | 20.01.2021.

3.1.3. SCHWIERIGKEITEN BEI DER ERHEBUNG

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Erhebung auf.

3.2. ZUSAMMENFASSUNG

Nach § 2a BauGB (i.d.F. vom 24. Juni 2004) hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Besonderer Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht.

Die primäre Aufgabe des Umweltberichtes besteht darin, für Planungsträger, Träger öffentlicher Belange und die betroffene bzw. interessierte Öffentlichkeit, die für das Planungsvorhaben notwendigen umweltspezifischen Informationen so aufzuarbeiten, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zusammenfassend dargestellt werden.

Die Inhalte des Umweltberichtes ergeben sich aus dem § 2a des Baugesetzbuches.

Bei der hier untersuchten Planung findet keine Eingriffs- und Kompensationsermittlung nach BNatSchG statt, da sich die Plangebietsfläche als weitestgehend bebaut bzw. versiegelt darstellt und durch die vorliegende Planung somit kein zusätzlicher Eingriff vorbereitet wird.

Gesamthafte Beurteilung:

Von der Ausweisung des sonstigen Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmärkte“ in der Stadt Wilhelmshaven ist eine bereits größtenteils bebaute Fläche betroffen. Für die Plangebietsfläche wurde eine schutzgutbezogene Bestandserfassung und -bewertung durchgeführt. Des Weiteren wurde prognostiziert, welche Auswirkungen der Neubau des Lebensmittelmarktes auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild hat. Nennenswerte Beeinträchtigungen aus naturschutzfachlicher Sicht sind der Verlust von Grünstrukturen (kleinere Beete/Rabatten im Parkplatzbereich) sowie einzelner Gehölze. Die Gehölze können Funktionen als Lebensraum für Tiere haben. Festzuhalten ist jedoch, dass die voraussichtlich betroffenen Biotope lediglich eine durchschnittliche Bedeutsamkeit und geringe Größenordnung aufweisen. Daher ist nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen im Sinne des BauGB / UVPG zu rechnen. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass durch den Neubau des Lebensmittelmarktes für keines der betrachteten Schutzgüter negative Auswirkungen verbleiben.

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG durch den Bauherrn zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch für Bauherren bei Bauantrag). Um die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, ist die Einhaltung von Erschließungszeiten und die Begutachtung der abzureißenden Gebäude durch einen Fledermaus- und Vogelkundler zu gewährleisten. Unter Beachtung der formulierten Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz (vgl. Kapitel 2.3 des Umweltberichtes in Teil II) sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich.

**IPW**
VERFASSER

Wilhelmshaven, den 17.02.2022
Der Umweltbericht wurde erstellt durch
Wallenhorst