



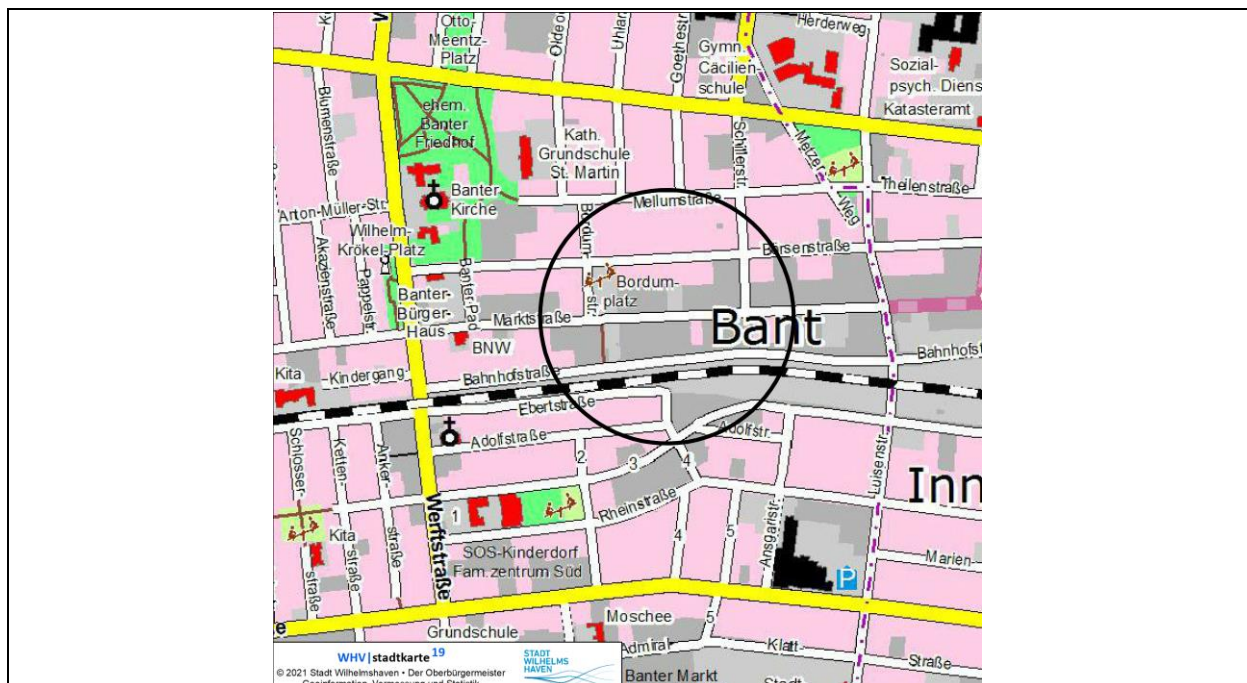
## 89. Änderung des rechtswirksamen Flächen- nutzungsplans in der Fassung der Neubekanntmachung vom 19.11.2022

- MARKTSTRASSE WEST (NAHVERSORGUNG) -

Begründung gemäß § 5 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch)  
und Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

E N D F A S S U N G F N P

Stand: 14. August 2023



Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
  
Postfach 53 35  
26043 Oldenburg

Telefon 0441/97 174 - 0  
Telefax 0441/97 174 -73  
  
Email info@nwp-ol.de  
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für  
räumliche Planung  
und Forschung



INHALTSVERZEICHNIS :

TEIL I BEGRÜNDUNG .....	4
<u>1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL .....</u>	<u>4</u>
<u>2. DER ÄNDERUNGSBEREICH .....</u>	<u>4</u>
2.1. LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES .....	4
2.2. KARTENMATERIAL .....	5
2.3. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN .....	6
2.3.1. RAUMORDNUNG .....	6
2.3.2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	9
2.3.3. BODENSCHUTZKLAUSEL .....	9
2.3.4. DENKMALSCHUTZ .....	9
2.3.5. NATUR-, ARTEN- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ (LANDSCHAFTSRAHMENPLAN / LANDSCHAFTSPLAN .....	10
2.3.6. EINZELHANDELSKONZEPT STADT WILHELMSHAVEN .....	11
2.4. ENTWÄSSERUNG .....	12
2.5. HOCHWASSERSCHUTZ UND HOCHWASSERVORSORGE .....	12
2.6. ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES / VERKEHR .....	16
2.7. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR .....	16
2.8. SOZIALE INFRASTRUKTUR .....	16
2.9. ALTLASTEN UND SONSTIGE BODENBELASTUNGEN .....	16
2.10. KAMPFMITTEL .....	17
2.11. GUTACHTEN .....	17
2.12. ANDERWERTIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN / ALTERNATIVEN .....	18
2.12.1. STANDORTALTERNATIVEN .....	18
2.12.2. PLANUNGALTERNATIVEN .....	18
<u>3. INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG .....</u>	<u>18</u>
3.1. BAUFLÄCHEN .....	18
3.2. VERKEHRSFLÄCHEN .....	18
3.3. IMMISSIONSSCHUTZ .....	18
3.4. VER- UND ENTSORGUNG .....	19
<u>4. BELANG VON NATUR UND LANDSCHAFT / UMWELTPRÜFUNG .....</u>	<u>19</u>
<u>5. FLÄCHENBILANZIERUNG .....</u>	<u>20</u>
<u>6. KOSTEN .....</u>	<u>20</u>
<u>7. BODENORDNENDE MASSNAHMEN .....</u>	<u>20</u>
<u>8. VERFAHRENSVERMERKE .....</u>	<u>20</u>

8.1.	RECHTSGRUNDLAGEN .....	20
8.2.	VERFAHRENSÜBERSICHT .....	20
8.3.	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT .....	21
8.4.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN .....	21

9. UNTERSCHRIFTEN / VERFASSER ..... 22

TEIL II UMWELTBERICHT ..... 23

1. EINLEITUNG ..... 23

1.1.	INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES (KURZDARSTELLUNG) .....	23
1.1.1.	ANGABEN ZU GRÖÖE UND STANDORT .....	23
1.1.2.	VOGELSCHUTZRICHTLINIE .....	23
1.1.3.	FLORA-FAUNA HABITATS-RICHTLINIE .....	24
1.1.4.	ARTENSCHUTZ .....	24
1.1.5.	ÖRTLICHE ZIELE DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE (LANDSCHAFTSRAHMENPLAN / LANDSCHAFTSPLAN UND ANDERE FACHPLANUNGEN) .....	27

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN ..... 27

2.1.	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG .....	27
2.2.	ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES .....	29
2.3.	MAÖNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERHINDERUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTWIRKUNGEN .....	31
2.3.1.	MAÖNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERHINDERUNG UND VERRINGERUNG NACHTEILIGER UMWELTWIRKUNGEN .....	31
2.3.2.	MAÖNAHMEN ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	31
2.4.	GEPLANTE MAÖNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG .....	31
2.5.	ANDERWERTIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN / PLANUNGSAUTERNATIVEN .....	32
2.5.1.	STANDORT .....	32
2.5.2.	PLANINHALT .....	32
2.6.	SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN .....	32

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN ..... 32

3.1.	VERFAHREN UND SCHWIERIGKEITEN .....	32
3.2.	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG .....	32

4. VERFASSER ..... 33

## TEIL I BEGRÜNDUNG

### 1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL

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

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

Der Rat der Stadt Wilhelmshaven hat daher in seiner Sitzung am 14.07.2022 sowohl die 89. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 164 D - Marktstraße West (Nahversorgung) – beschlossen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicherzustellen.

Zur Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung ist es daher erforderlich, die Darstellungen einer gemischten Baufläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel „Nahversorgung“ zu ändern.

Zusammengefasst verfolgt die Planung die folgenden Ziele:

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

Verfahren:

Die 89. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt in einem zweistufigen Verfahren mit Umweltbericht. Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan den Zielen der Stadtplanung angepasst und für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 164 D vorbereitet.

### 2. DER ÄNDERUNGSBEREICH

#### 2.1. LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Der Änderungsbereich hat eine Größe von 15.569 m<sup>2</sup> und liegt im Zentrum der Stadt Wilhelmshaven innerhalb des Stadtteils „Bant“. Es umfasst ein Gelände zwischen der Bahnhofstraße und der Marktstraße in Höhe der Bordumstraße im Westen und der Schillerstraße im Osten, einschließlich der beiden Flurstücke 1721/2 und 827/3 (Gemarkung Rüstringen Flur 7) nördlich der Marktstraße. Die bebauten Grundstücke Marktstraße 142 und 144 im Westen werden in den Änderungsbereich integriert, damit die geplanten Umnutzungen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Nahversorgung“ realisiert werden können.

Allgemeine Daten:





## 2.3. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

### 2.3.1. RAUMORDNUNG

#### Landesraumordnungsprogramm

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) von 2017 wird der Stadt Wilhelmshaven die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen. Oberzentren haben die Aufgabe, zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des spezialisierten Bedarfs bereitzustellen. Entsprechend der zeichnerischen Darstellung liegt das Plangebiet der Bebauungsplanänderung innerhalb des Ordnungsraumes Wilhelmshaven. In diesem sind Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der zentralörtlichen Einrichtungen sowie der Angebote zur Deckung des spezialisierten höheren Bedarfs. Daneben sollen Oberzentren auch mittel- und grundzentrale Versorgungsinfrastrukturen bereithalten. Neue Einzelhandelsgroßprojekte unterliegen dem Kongruenzgebot, dem Konzentrationsgebot, dem Integrationsgebot, dem Beeinträchtigungsgebot sowie dem Abstimmungsgebot.

#### Regionales Raumordnungsprogramm

Als kreisfreie Stadt besteht für Wilhelmshaven gemäß §5 (2) NROG die Option, von der Aufstellung eines Regionalen Raumordnungsprogrammes abzusehen.

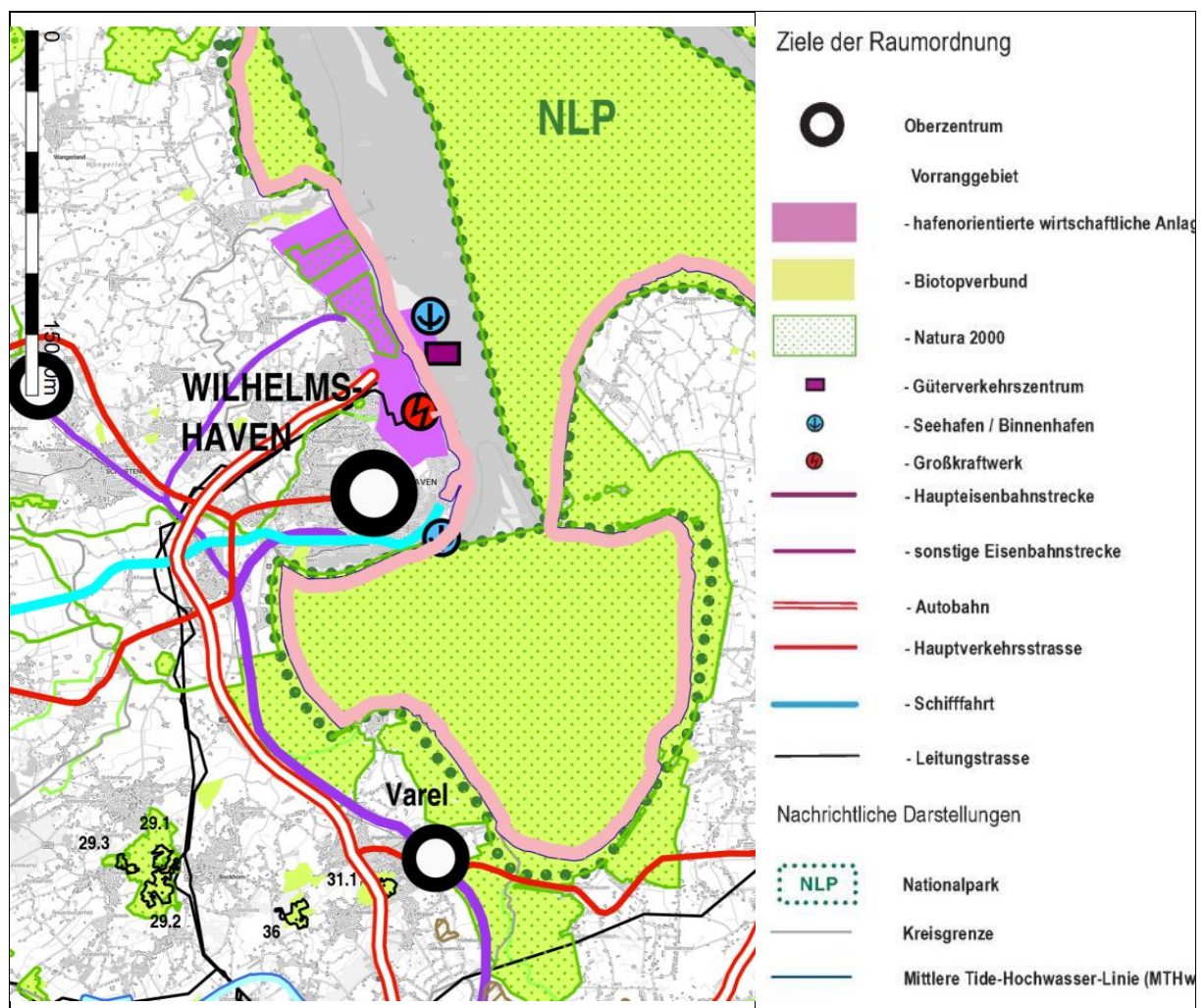


Abbildung 2: Auszug aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2022 (Vollumfänglich kann das LROP im Niedersächsischen Vorschrifteninformationssystem (NI-VORIS) eingesehen werden)

Vollumfänglich kann das LROP im Raumordnungsportal Niedersachsen eingesehen werden:  
<https://sla.niedersachsen.de/raumordnung/FIS-R0/>.

Die Ziele des LROP 2.3 „Sicherung der Versorgungsstruktur“

Die <sup>2</sup>GMA hat in der „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Edeka in Wilhelmshaven, Marktstraße West“ 2021, nachgewiesen, dass die Ziele der LROP erfüllt und zentrale Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt werden.

Nachfolgend die „Zusammenfassende Bewertung“ als Auszug aus dem Gutachten S. 32 ff.:

„Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
Grundlagen	
Vorhaben	Ansiedlung eines Edeka-Marktes mit ca. 2.900 m <sup>2</sup> VK
Rechtsrahmen	Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Mikrostandort	Ausläufer der Haupteinkaufslage Marktstraße am Rand der Wilhelmshavener
Innenstadt Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	Einzugsgebiet erstreckt sich den fußläufigen Einzugsbereich in den Stadtteilen Bant und Innenstadt (Zone I) sowie den restlichen Bereich dieser Stadtteile und Teile von Ebkeriege, Neuende und Siebethsburg (Zone II). Kaufkraft im periodischen Bedarf im Einzugsgebiet: ca. 62,6 Mio. €
Umsatzerwartung	Der geplante Edeka-Markt wird auf einer Verkaufsfläche von ca. 2.900 m <sup>2</sup> einen Umsatz von ca. 13,0 Mio. € erwirtschaften können, davon entfallen ca. 11,0 Mio. € auf den periodischen Bedarf und ca. 2,0 Mio. € auf den aperiodischen Bedarf.
Umsatzumverteilungseffekte	Umsatzrückgänge / Umverteilungsquoten NVZ Friedrich-Paffrath-Straße / Bismarckstraße: ca. 1,7 Mio. € / 8 - 9 % ZVB Innenstadt: ca. 1,4 Mio. € / 6 - 7 % ZVB Gökerstraße / Bismarckstraße: ca. 0,1 Mio. € / 1 - 2 % NVZ Gökerstraße Nord: ca. 0,7 Mio. € / 5 - 6 % NVZ Potenburg ca. 0,6 Mio. € / 2 - 3 % NVZ Vorlapp Süd: ca. 0,1 Mio. € / 2 - 3 % Sonderstandort Flutstraße: ca. 0,7 Mio. € / 2 - 3 % Sonderstandort Ebkeriege: ca. 0,1 Mio. € / 1 - 2 % Sonstige Standorte in Zone I des Einzugsgebiets: 0,7 Mio. € / 12 - 13 % Sonstige Standorte in Zone II des Einzugsgebiets: 2,8 Mio. € / 9 - 10 % Sonstige Standorte im Untersuchungsraum: 2,3 Mio. € / 5 - 6 % Aperiodischer Bedarf: < 2,0 Mio. € / n.n. <b>Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung führen werden.</b> Negative städtebauliche Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten.
Konzentrationsgebot	Das Konzentrationsgebot wird erfüllt. Der Standort liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes.
Integrationsgebot	Das Integrationsgebot wird erfüllt. Der Standort befindet sich in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (Hauptzentrum).
Kongruenzgebot	Das Kongruenzgebot wird erfüllt. Mehr als 93 % des Umsatzes am Planstandort stammt von Kunden aus Wilhelmshaven selbst.

<sup>2</sup> GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Niederlassung Hamburg „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Edeka in Wilhelmshaven, Marktstraße West“ 2021

„Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
Grundlagen	
Beeinträchtigungsverbot	Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten. Zusammenfassend liegen die Umverteilungsquoten im periodischen Bedarf auf einem noch verträglichen Niveau. Selbst für den Fall des Marktaustrittes von Netto Marken-Discount in Zone I des Einzugsgebietes würde das Vorhaben dessen Versorgungsfunktion übernehmen. Die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die wohnortbezogene Nahversorgung werden nicht wesentlich beeinträchtigt. Das Vorhaben wird die Versorgung im Süden des Oberzentrums Wilhelmshaven verbessern, den Standortbereich Marktstraße West einzelhändlerisch stärken und potenziell zu einer Wiederinwertsetzung der ehemaligen Innenstadtlage beitragen. Somit wird das Vorhaben nicht zu negativen städtebaulichen Auswirkung i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO führen.“

### Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre wurde bereits 2018 auf Bundesebene die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. Mit der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV), die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz (ROG) ein „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen.

Im Zuge der Planung wurden überprüft, ob der Änderungsbereich des Bauleitplans in einem Risikogebiet für Hochwasser außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Die Überprüfung erfolgt für drei Hochwasserszenarien:

- Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von weniger 200 Jahren (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) sowie sogenanntes Extremereignis; HQ<sub>extrem</sub>
- Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit; HQ<sub>100</sub>)
- Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall i.d.R. in Niedersachsen von 20 bzw. 25 Jahren (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit; HQ<sub>häufig</sub>)

Die Überprüfung der Risikogebiete unter Zuhilfenahme der Niedersächsischen Umweltkarten ergibt, dass das Plangebiet von den Hochwasserereignissen 1) bis 3) in keinem der aufgeführten Fälle betroffen ist. Im Ergebnis ergibt sich für das Plangebiet aus den Gefahrenkarten sowie aus den Risikokarten in keinem der drei Hochwasserszenarien eine Betroffenheit. Belange des Hochwasserschutzes stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.



### **2.3.2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1973 stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche sowie im Südwesten teilweise als Bahnanlage dar. Zudem kreuzt eine Richtfunkstrecke den östlichen Teil des Änderungsbereiches. Die besonderen Wohngebiete im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 164D können aus der gemischten Baufläche entwickelt werden. Die genannten Planungsziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 164 D in Bezug auf das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel „Nahversorgung“ können aus dieser Darstellung nicht entwickelt werden, eine Änderung der Darstellung wird im Zuge dieser 89. Änderung vorgenommen.

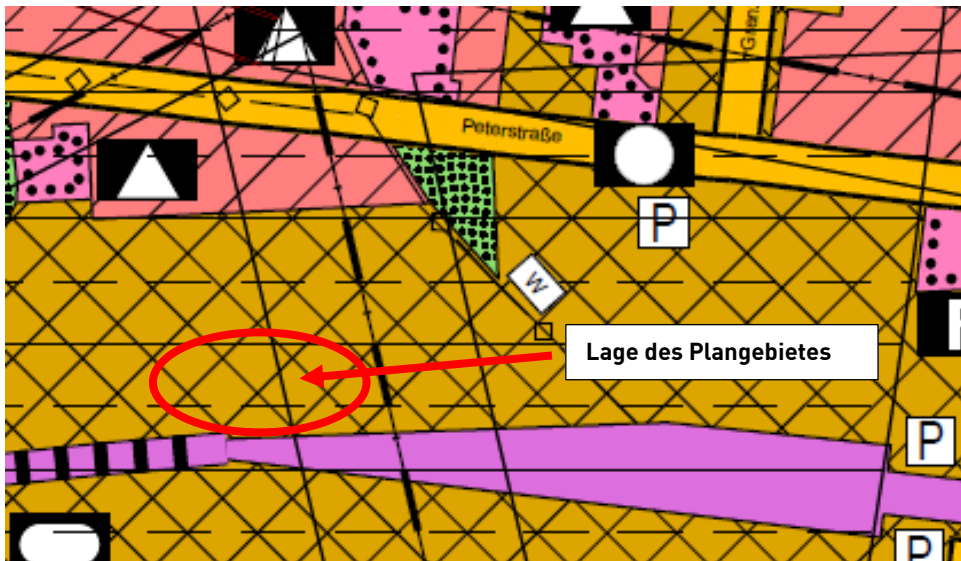


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

### **2.3.3. BODENSCHUTZKLAUSEL**

Sowohl in den Raumordnungsplänen als auch im BauGB ist der Grundsatz einer verträglichen Innenentwicklung verankert. Hintergrund ist die Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. So soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel). Die vorliegende Planung baut auf dieser Maßgabe auf, indem eine vorhandene minder genutzte, bereits erschlossene und von Bebauung umgebene Brachfläche für die Innenentwicklung in Anspruch genommen wird. Durch die geplante Innenentwicklung werden andere Flächen im Außenbereich geschont, die höhere Wertigkeit aufweisen. Planungsrechtlich wird zudem keine zusätzliche Versiegelung generiert.

### **2.3.4. DENKMALSCHUTZ**

Die Gebäude Nr. 114 und 142 in der Marktstraße sind in die Liste der Baudenkmale der Stadt Wilhelmshaven eingetragen. *Der Archäologischen Denkmalpflege sind nach aktuellem Kenntnisstand keine archäologischen Funde und Befunde bekannt. Da jedoch nie weitere Funde ausgeschlossen werden können, wird ein entsprechende Hinweis zu Bodenfunden in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen.*<sup>3</sup>

<sup>3</sup> ergänzt nach § 4 (2) BauGB, Stellungnahme NLD – Abteilung Archäologie

### **2.3.5. NATUR-, ARTEN- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ (LANDSCHAFTSRAHMENPLAN / LANDSCHAFTSPLAN)**

Die Stadt Wilhelmshaven stellt diese Bauleitplanung zur Nachverdichtung einer brachliegenden Fläche im innenstädtischen Gebiet auf. Planungsrechtlich ist die Nutzung durch die vorherigen Bebauungspläne Nr. 164 A-C als ein Kern- Mischgebiet sowie Besonderes Wohngebiet abgesichert. Eine generelle Bebauung ist daher zulässig.

Im Landschaftsrahmenplan ist für die Ruderalflächen das Ziel der Vorrangigen Entwicklung des innerörtlichen Freiflächenverbundes angegeben. Die anderen Flächen des Änderungsbereiches haben eine Zielsetzung der umweltverträglichen Planung. Das Ziel der Nachverdichtung im innenstädtischen Bereich wird von der Stadt Wilhelmshaven bedeutsamer gewichtet, sodass die Ziele des Landschaftsrahmenplans hier zurückgestellt werden.

Etwa 400 m (jeweils Luftlinie) nordwestlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Alter Friedhof“ (LSG WHV 00009) nördlich der Banter Kirche. Nordwestlich des Plangebietes in rd. 600 m Entfernung beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Der Krähenbusch“ (LSG WHV 00010) nördlich der Peterstraße. Im Nordosten beginnt in einer Entfernung von rd. 900 m das Landschaftsschutzgebiet „Wilhelmshavener Park“ (LSG WHV 00012), der Kurpark.

Derzeit hat sich auf den Freiflächen des Änderungsbereiches eine Ruderalvegetation entwickelt, jedoch wird das Gebiet auf der nördlichen und nordöstlichen Grenze von Siedlungsgehölzen eingerahmt. Die Erschließung ist über die bereits bestehenden Straßen Bahnhofstraße und Marktstraße gesichert.

Das Plangebiet hat eine Größe von 15.569 m<sup>2</sup>. Durch die vorherigen Bebauungspläne ist bereits ein hoher Versiegelungsgrad möglich, sodass durch die vorliegende Planung keine neuen Versiegelungen ermöglicht werden.

Aufgrund des Vorhabens zur Nachverdichtung und Bebauung einer Baulücke, der Entfernung zwischen Plangebiet und geschützten Bereichen und den dazwischenliegenden Siedlungsstrukturen als Abschirmung sind erhebliche Beeinträchtigungen durch die Planung nicht erkennbar.

Die Umweltauswirkungen beziehen sich zu großen Teilen auf die Versiegelung von Flächen und die potenziellen Fällungen von Gehölzen.

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

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

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

Relevante Geruchsemissionen sind nicht zu erwarten.

### **2.3.6. EINZELHANDELSKONZEPT STADT WILHELMSHAVEN**

Der Rat der Stadt Wilhelmshaven hat am 25.09.2019 die 2. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes<sup>4</sup> (EHK) für die Stadt Wilhelmshaven beschlossen. Das Konzept enthält das Zentrenkonzept für die Stadt Wilhelmshaven, welches die Zentralen Versorgungsbereiche, ergänzende Nahversorgungsanlagen und Sonderstandorte aufzeigt. Der Änderungsbereich des geplanten Nahversorgungsstandortes liegt nicht innerhalb, aber in unmittelbarer Nähe zum Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Als ein weiteres Steuerungsinstrument legt das Einzelhandelskonzept eine ortsspezifische Sortimentsliste für Einzelhandelsbetriebe dar.

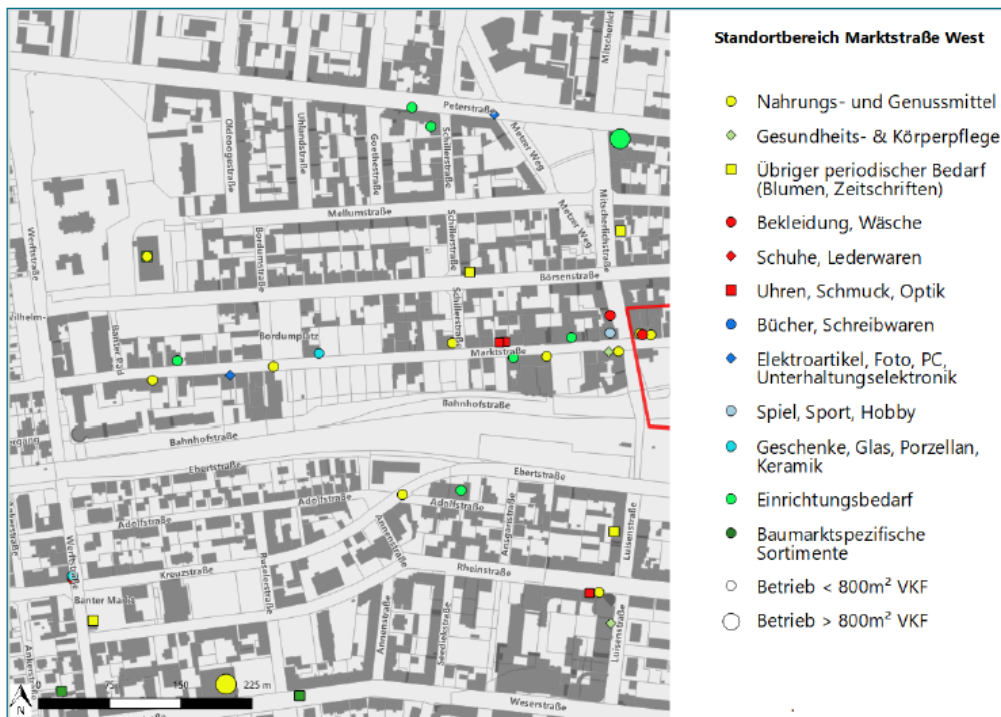
Der geplante Standort ist im Einzelhandelskonzept als perspektivische Entwicklung aufgeführt. Auszug EHK; S. 75, 77, 78 CIMA 2019

„Nach Erörterung im Arbeitskreis Einzelhandel wurde im Jahr 2019 mehrheitlich beschlossen, dass die Standortbereiche Rathausplatz/Postgebäude und Marktstraße West zu einem späteren Zeitpunkt in das Zentrenkonzept integriert werden können, sobald die Planung konkretisiert und der Nachweis über die Verträglichkeit der Vorhaben erbracht wurde.

Bereits im Einzelhandelskonzept der Stadt Wilhelmshaven aus dem Jahr 2014 hat die cima empfohlen, zur nachhaltigen Absicherung und Verbesserung der Nahversorgungssituation im südlichen Wilhelmshavener Stadtgebiet ergänzend die Entwicklung eines modernen und leistungsfähigen Verbundstandortes aus Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmitteldiscounter zu prüfen, um die Nahversorgungsausstattung neben den vorhandenen Lebensmitteldiscountern qualitativ zu entwickeln. Im Standortbereich Marktstraße West (westlich der Mitscherlichstraße bis Werftstraße) wird zurzeit die Ansiedlung eines Vollsortimenters in räumlichen Bezug zum Hauptzentrum Innenstadt diskutiert. Der Standort könnte das Potenzial haben, den städtebaulichen Negativtrend im westlichen Teil der Marktstraße zu stoppen und einen leistungsfähigen Anbieter anzusiedeln. Der Grad der Konkretisierung des Planvorhabens reicht bisher aus Gutachtersicht nicht aus, um hier weitere Aussagen zu treffen. Aus Gutachtersicht könnte die Ansiedlung weiterer Nahversorgungsbetriebe im Stadtgebiet Wilhelmshaven auch zu Verdrängungseffekten führen. Neuansiedlungen sollten entsprechend nur dann möglich sein, wenn für den betreffenden Nahbereich eine Verbesserung der Nahversorgungssituation und/oder der Nahversorgungsqualität erreicht wird und nur, wenn eine Einzelfallprüfung die Verträglichkeit für die Zentralen Versorgungsbereiche nachweisen konnte.“

---

<sup>4</sup> CIMA Beratung + Management GmbH: Einzelhandelskonzept für das Oberzentrum Wilhelmshaven (EHK 2019). 2. Fortschreibung. Endfassung. Beschlossen vom Rat der Stadt am 25.09.2019. Hannover



Kartengrundlage: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN). Bereitgestellt durch die Stadt Wilhelmshaven. Stand 31.12.2017  
Quelle: cima- Einzelhandelsbestandserhebung 2017  
Bearbeitung: cima 2019

**Abbildung 4: Perspektivische Entwicklung Marktstraße West**

## 2.4. ENTWÄSSERUNG

Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist aufgrund der Bodenverhältnisse in Wilhelmshaven nicht möglich. Bis in rund 9 m Tiefe besteht ein durchgängiger Kleiboden mit einem sehr hohen Rückhaltevermögen. Für eine Oberflächenentwässerung sind daher entsprechende Entwässerungsanlagen auf Ebene der Objektplanung zu realisieren.

## 2.5. HOCHWASSERSCHUTZ UND HOCHWASSERVORSORGE

Die vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre führten 2018 auf Bundesebene zur Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz. Mit der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV), die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz (ROG) ein „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen.

### A. Hochwasserrisikomanagement

Wilhelmshaven liegt in der Flussgebietseinheit Weser (Teilraum Tideweser), für die ein Hochwasserrisikomanagementplan (HWRM) gemäß § 75 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzw. Art. 7 und Art. 8 EG-HWRM-RL vorliegt.

Für ausreichend geschützte Küstengebiete kann die Prüfung von Hochwasserrisiken auf ein Ereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder Szenarien für Extremereignisse (§ 74 Abs. 2 WHG bzw.

Art. 6 Abs. 3a EG-HWRM-RL) beschränkt werden. Für die Flussgebietseinheit Weser sind im Küstenbereich diesbezüglich Sturmflutereignisse bis zu einem Wiederkehrintervall von weniger als 200 Jahren relevant (sog. Extremereignis; HQextrem).

Im Falle eines potenziellen Versagens von Hochwasserschutzanlagen wird für den Fall einer Überschreitung des Bemessungsereignisses in Hochwassergefahrenkarten die mögliche Ausdehnung und Wassertiefe der Überflutung dargestellt. Von einer möglichen Ausdehnung der Überflutung wäre das gesamte Stadtgebiet von Wilhelmshaven betroffen (siehe Abbildung 5).

Die Küstenbereiche des Stadtgebiets von Wilhelmshaven sind geprägt durch Industrie- und Gewerbeflächen. Im südlichen und südöstlichen Bereich befinden sich Gewässerflächen bzw. Hafenbecken. Im Zentrum wie im nördlichen und westlichen Stadtgebiet finden sich Wohnbauflächen durchsetzt mit weiteren Gewerbeflächen, landwirtschaftlichen und sonstigen Vegetations- und Freiflächen. Im Fall eines Hochwassers wären 76.000 Einwohner betroffen. (siehe Abbildung 6)

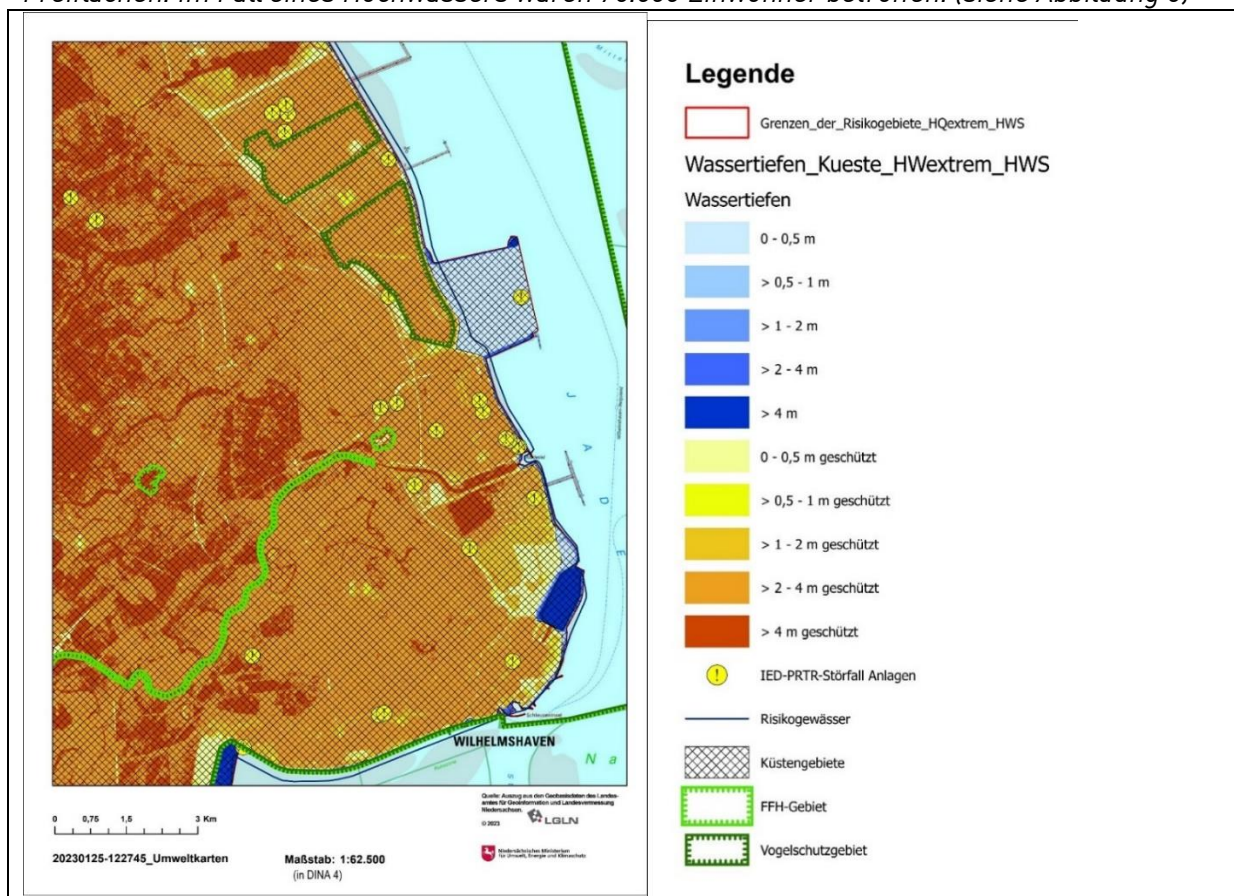


Abbildung 5: Hochwassergefahrenkarte Küste: Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit/Extremereignis



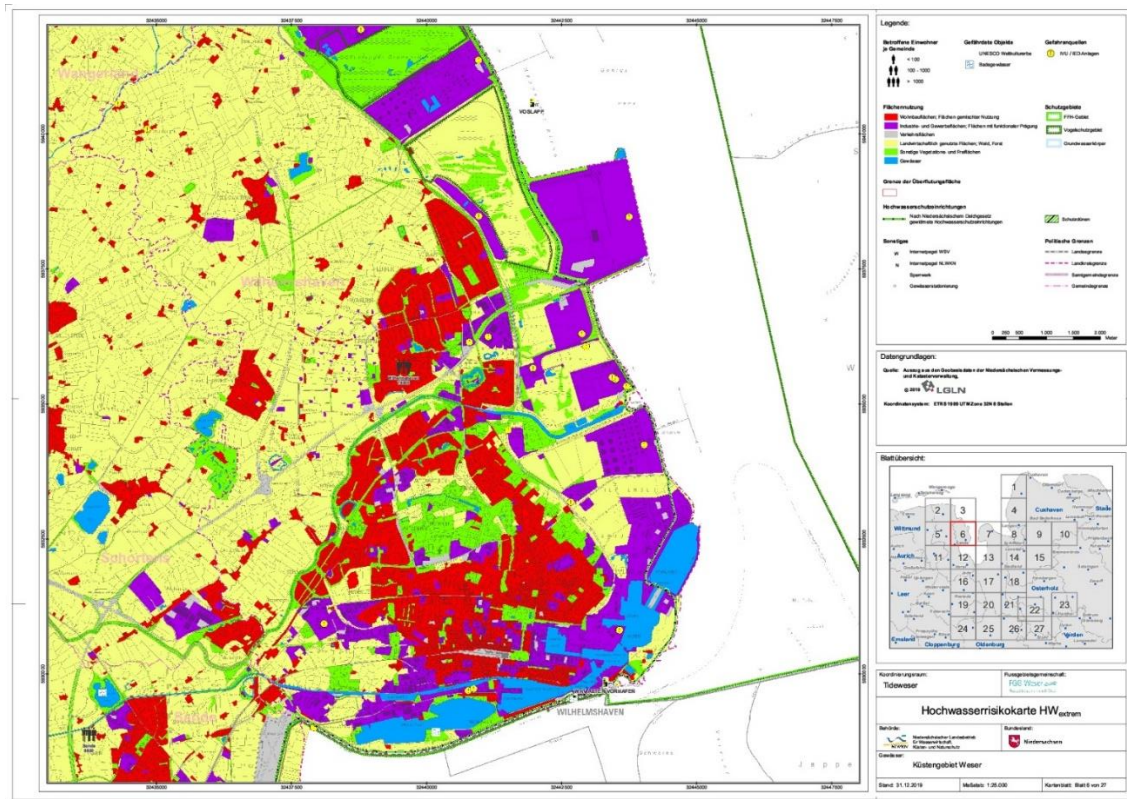


Abbildung 6: Hochwasserrisikokarte (Quelle: NLWKN 2019)

### B. Klimawandel und Klimaanpassung

Hinsichtlich möglicher Folgen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse ist infolge eines beschleunigten Meeresspiegelanstieges mit erhöhten hydrologischen Belastungen und in der Folge mit einem höheren Unterhaltungs- und Anpassungsaufwand der Küstenschutzanlagen zu rechnen. Laut HWRM liegt die wahrscheinliche Bandbreite des in diesem Jahrhundert zu erwartenden globalen mittleren Meeresspiegelanstieg zwischen 0,61 und 1,10 m (Medianwert 0,84 m). Für die Deutschen Küsten ist nicht mit signifikanten Abweichungen von diesen Werten zu rechnen, so dass die globalen Werte auf den Teilraum Tideweser anwendbar sind.

Da sich das Sturmklima an der Deutschen Küste nicht wesentlich ändert, werden sich die Sturmflutwasserstände ähnlich dem Meeresspiegelanstieg ändern. Regional können sich ggf. Wirkungen durch vertikale Landbewegungen sowie topographische Gegebenheiten (z. B. Wattflächen/Rinnen) modifizierend auf Tidekennwerte differenzierend auswirken.

Außerdem ist eine Zunahme von Starkregenereignissen und damit eine Verschärfung der daraus resultierenden Risiken auch hinsichtlich lokaler Sturzfluten wahrscheinlich.

### C. Schutz vor Hochwasser (ausgenommen Meeresüberflutungen)

#### Freihaltepflicht in Einzugsgebieten nach § 3 WHG und 1.3 (Z) Erhalt des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens in Einzugsgebieten nach § 3 WHG

Das gesamte Stadtgebiet der Stadt Wilhelmshaven ist gemäß der Hydrographischen Karte des Landes Niedersachsen Teil des Einzugsgebietes „Nordsee“ (Gewässerkennzahl 941). Teileinzugsgebiete sind die Maade, die Binnenjade, das Wangertief, das Hooksier Binnentief, sowie der Ems-Jade-Kanal.



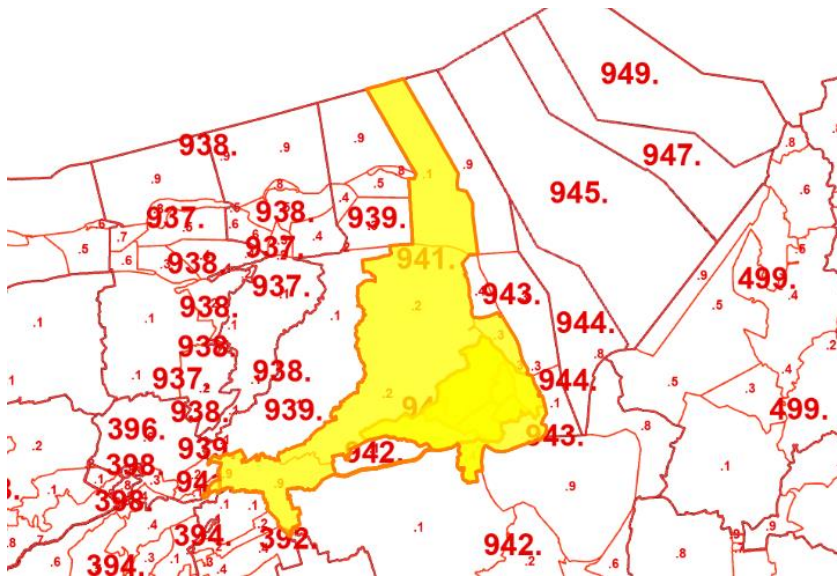


Abbildung 7: Einzugsgebiet „Nordsee“ (941) (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen 2023)

### Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG

Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG sind im Stadtgebiet der Stadt Wilhelmshaven nicht festgesetzt. Annähernd das gesamte Stadtgebiet wird über Sielbauwerke gesteuert entwässert.



Abbildung 8: Überschwemmungsgebiete Nordniedersachsen (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen 2023)

### D. Schutz vor Meeresüberflutungen

#### Binnenseitige Flächen

Binnenseitige Flächen zur Verstärkung von Hochwasserschutzanlagen werden durch die Verbotsnorm des § 16 NDG beschrieben (§ 16 Abs. 1 NDG „Anlagen jeder Art dürfen in einer Entfernung bis zu 50 m von der landseitigen Grenze des Deiches nicht errichtet oder wesentlich geändert werden“). Die landseitige Grenze des Deiches ergibt sich aus der Festsetzung im Deichbuch. Der Verlauf des gewidmeten Hauptdeiches ist in den Niedersächsische Umweltkarten (umweltkarten-niedersachsen.de) dargestellt.

### Seewärtige Flächen

*In der Stadt Wilhelmshaven sind die vorhandenen Vorlandflächen (Fläche zwischen 1. Einfahrt und dem Nassauhafen, Tanklagerfläche auf dem Gelände des Marinestützpunktes sowie JWP-Hafengroden) nicht als Deichvorlandflächen im Sinne des § 21 NDG festgesetzt/ausgewiesen.*

*Gem. § 11 der Verordnung über die Deichverteidigung für das Stadtgebiet von Wilhelmshaven (DVO) sind insbesondere bauliche Anlagen, abgestellte Fahrzeuge, Geräte und sonstige gelagerte Gegenstände oder Stoffe derartig gegen Auftrieb bzw. gegen Auslaufen zu sichern oder im Sturmflutfall rechtzeitig aus dem Deichvorland zu entfernen. Somit wird eine Beschädigung des Deiches und von sonstigen Küstenschutzanlagen durch Verdriftung sowie eine Gewässerverunreinigung durch Austritt Wasser gefährdender Stoffe ausgeschlossen.*

*Nach der Auswertung der zeichnerischen und textlichen Darstellungen der verfügbaren Daten der Wasserumweltbehörden sind die Ziele des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz nicht betroffen. Die Stadt Wilhelmshaven ist durch den Hauptdeich vor Meeresüberflutungen zurzeit ausreichend geschützt. Belange des Hochwasserschutzes stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.*

5

## **2.6. ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES / VERKEHR**

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Marktstraße und im Süden an die Bahnhofstraße. Beide Straßen sind für den Kfz-Verkehr ausgebaut und mit Gehwegen ausgestattet. An der nördlichen Seite der Bahnhofstraße verläuft außerdem ein Radweg, der im Zuge der Neuplanung verlegt wird. In der Marktstraße ist eine reduzierte Geschwindigkeit von 30 km/h zulässig.

Der öffentliche Personennahverkehr ist ein wichtiger Bestandteil der Urbanität der Stadt Wilhelmshaven und trägt zu einem erheblichen Teil an der Auszeichnung mit dem European Energy 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“). Die vom Plangebiet aus nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich südwestlich des Änderungsbereiches an der Bahnhofstraße. Hier verkehrt die Buslinie 3 in Richtung Klinikum / Jadehochschule und ZOB / Bahnhof mit Anbindung an zahlreiche weitere Buslinien.

## **2.7. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

Durch das Plangebiet verläuft eine Richtfunkstrecke.

## **2.8. SOZIALE INFRASTRUKTUR**

Das Plangebiet liegt im zentralen Siedlungsbereich der Stadt Wilhelmshaven. Im Umfeld sind verschiedene soziale Einrichtungen zu finden.

## **2.9. ALTLASTEN UND SONSTIGE BODENBELASTUNGEN**

Im Altlastenverzeichnis der Stadt Wilhelmshaven liegen keine Eintragungen als Altlastenfläche bzw. Altlastenverdachtsfläche für das Plangebiet vor.

Der Änderungsbereich wird von dem großflächigen Bergwerksfeld Jeverland aufgrund von Kohlenwasserstoffen überdeckt.

---

5 ergänzt nach § 4 (2) BauGB, Stellungnahme des ArL, sowie der Abteilung. Wasserwirtschaft, Küsten- und Bodenschutz

## 2.10. KAMPFMITTEL

Für das Plangebiet liegt eine Luftbildauswertung im Rahmen der historischen Kampfmittelvorerkundung (Phase 1) des Büros Tauber DeDeComp GmbH<sup>6</sup> vor. Ergebnis der Untersuchung ist, dass im Plangebiet eine potenzielle Kampfmittelbelastung vorliegt. Gemäß Baufachlicher Richtlinien Kampfmittelräumung besteht weiterer Erkundungsbedarf. Aus Sicherheitsgründen hat vor Baubeginn eine Überprüfung durch Sondierung zu erfolgen. Vier Wochen vor Beginn der Bau- und Erdarbeiten ist das Amt für öffentliche Ordnung der Stadt Wilhelmshaven zu informieren.

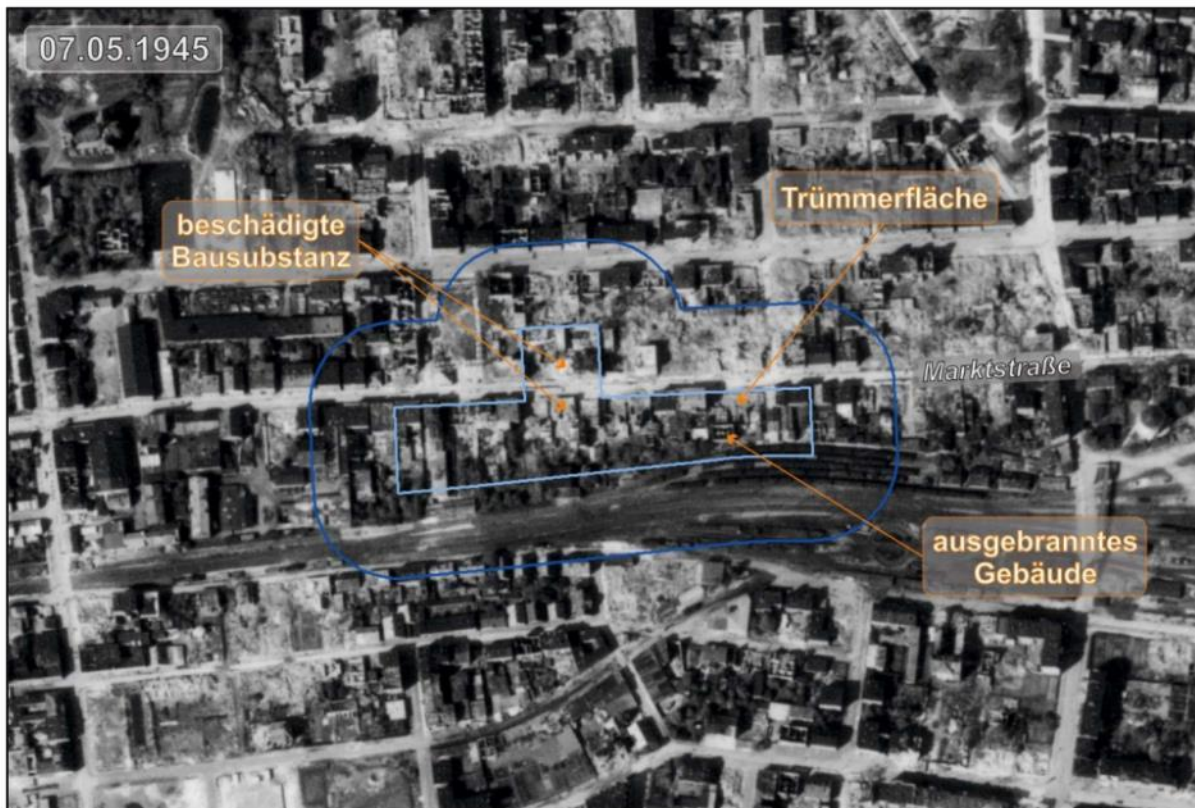


Abbildung 9: Zerstörungen nach dem Kriegsende am 07.05.1945,

## 2.11. GUTACHTEN

In Vorbereitung der Bauleitplanung wurden verschiedene Gutachten erstellt, die bei der Erstellung der Begründungstexte berücksichtigt und eingearbeitet wurden.

- Tauber DeDeComp GmbH: Luftbildauswertung im Rahmen der historischen Kampfmittelvorerkundung (Phase 1). Projekt: Wilhelmshaven, Marktstraße 124. Projektnummer 22-1317. Datum: 22. Dezember 2022
- CIMA Beratung + Management GmbH: Einzelhandelskonzept für das Oberzentrum Wilhelmshaven (EHK 2019). 2. Fortschreibung. Endfassung. Beschlossen vom Rat der Stadt am 25.09.2019. Hannover
- Auswirkungenanalyse zur Ansiedlung von Edeka in Wilhelmshaven, Marktstraße West, GMA, Hamburg 16.12.2021

---

<sup>6</sup> Tauber DeDeComp GmbH: Luftbildauswertung im Rahmen der historischen Kampfmittelvorerkundung (Phase 1). Projekt: Wilhelmshaven, Marktstraße 124. Projektnummer 22-1317. Datum: 22. Dezember 2022

- Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 164D / VEP „Marktstraße West (Nahversorgung)“, Akustik-Büro, Sophienstraße 7, 26121 Oldenburg, 13.02.2023 (Vorabzug)

## **2.12. ANDERWERTIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN / ALTERNATIVEN**

Der Standort liegt zentral im innenstädtischen Bereich von Wilhelmshaven und stellt sich derzeit als Baulücke dar. Die Bauleitplanung wird im Rahmen einer Nachverdichtung durchgeführt.

### **2.12.1. STANDORTALTERNATIVEN**

Die geplante Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes sichert eine qualitative Nahversorgung der Bevölkerung im Bereich der westlichen Marktstraße. Vergleichbare Standorte in der Größenordnung mit einer vergleichsweise guten Anbindung an den Individualverkehr wie auch den ÖPNV sind im Nahbereich des Änderungsbereiches nicht gegeben.

### **2.12.2. PLANUNGSAUTERNATIVEN**

Sollte sich der nachgelagerte Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 164D nicht realisieren lassen, wären nach Aufhebung dieses Bebauungsplanes Nr. 164D die bestehenden Festsetzungen der Bestandsbebauungspläne Nr. 164 A – C weiterhin rechtskräftig. Die Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes wäre demzufolge am Standort nicht realisierbar, da die geltenden festgesetzten Bauflächen, die Bauweise und die Geschossigkeit dem geplanten Vorhaben widersprechen.

## **3. INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**

### **3.1. BAUFLÄCHEN**

Die Plandarstellung schafft mit einer Sonderbaufläche gemäß § 1 (4) Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel „Nahversorgung“ die Möglichkeit für die rechtssichere Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes im Änderungsbereich. Der mit einer Wohnnutzung belegte Teil des Besonderen Wohngebietes wird bestandsorientiert weiterhin als gemischte Bauflächen dargestellt. Aus dieser Darstellung heraus ist im nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanverfahren das „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung –Großflächiger Einzelhandel Nahversorgung“ sowie das besondere Wohngebiet entwickelbar.

### **3.2. VERKEHRSFLÄCHEN**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wilhelmshaven werden nur die übergeordneten Straßen als Verkehrsflächen dargestellt. Die für die Erschließung genutzte Markt- bzw. Bahnhofstraße fallen nicht darunter.

### **3.3. IMMISSIONSSCHUTZ**

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm der benachbarten Straßen und der Bahnanlage belastet. Hinzukommt der Lärm der durch das Vorhaben als Gewerbebetrieb (Anlieferung, Stellplatzlärm) selbst ausgelöst wird (Gewerbelärm).

Im Ergebnis werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanungen Festsetzungen und Regelungen getroffen, die geeignet sind, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Änderungsbereich und seiner Umgebung zu erwirken.

### **3.4. VER- UND ENTSORGUNG**

Die Strom- und Gasversorgung des Änderungsbereiches erfolgt durch die GEW Wilhelmshaven GmbH.

Die Anschlüsse können an die bestehenden Leitungstrassen in den Straßen Marktstraße und Bahnhofstraße angebunden werden. Die Versorgungsleitungen für Gas, Wasser Nieder- und Mittelspannung, Telefon und Breitband sowie evtl. Beleuchtung benötigen eine 1,50 m breite Trasse, die innerhalb der Verkehrsfläche untergebracht werden soll.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen kann durch die Deutsche Telekom AG oder andere private Anbieter erfolgen.

Da eine Versickerung im Plangebiet aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, wird die Entwässerung über das Netz der Technischen Betriebe Wilhelmshaven erfolgen. Dabei wird die Errichtung einer Rückhalteanlage auf dem Grundstück erforderlich werden, um die Abflussspende zu drosseln.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist über die vorhandene Kanalisation zu entsorgen.

Die Abfallentsorgung des Plangebiets erfolgt durch die Technischen Betriebe Wilhelmshaven (TBW) und ihre Eigengesellschaft Wilhelmshavener Entsorgungszentrum und Logistik GmbH (WEL).

Weiterer Regelungsbedarf besteht auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht.

## **4. BELANG VON NATUR UND LANDSCHAFT / UMWELTPRÜFUNG**

Der Änderungsbereich wird derzeit zu großen Teilen als Ruderalfläche charakterisiert. Im Westen sind Bestandsgebäude und Parkplätze vorhanden. Die Marktstraße durchquert das Gebiet. Im südlichen Plangebiet verläuft die Bahnhofstraße mit Parkplätzen und Ahornbäumen. Randliche Gehölze sind entlang der nördlichen und nordöstlichen Grenze des Änderungsbereiches vorhanden.

Bei einer möglichen Fällung von Gehölzen muss auf die zeitliche Terminierung geachtet werden, sodass eine Störung oder Zerstörung von möglichen Ruhestätten von gehölbewohnenden Vogelarten und Fledermäusen ausgeschlossen wird.

Durch das bestehende Planrecht (Bebauungsplan 164 A, 164 B und 164 C) ist eine Versiegelung der Fläche aufgrund der Festsetzungen eines Kerngebietes (GRZ 1,0) bereits heute zulässig. Mit der Umwandlung eines Großteils des Kerngebietes hin zu einem sonstigen Sondergebiet (SO) und Absicherung des Besonderen Wohngebiet (WB) mit einer Grundflächenzahl von 0,8 wird die mögliche Versiegelung im Teilgebiet folglich verringert. Die Gegenüberstellung zeigt einen Überschuss von ca. 1.855 Werteinheiten. Eine externe Kompensation wird demnach nicht erforderlich.

Im Zug der Objektplanung wird auf den Stellplatzflächen innerhalb des sonstigen Sondergebietes pro fünf Stellplätze ein standortgerechter und heimischer Baum gepflanzt.

Im Ergebnis ist unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen ein Eintreten der Verbotstatbestände vorhabenbezogen nicht abzuleiten, so dass derzeit der Artenschutz im Grundsatz der Umsetzung nicht entgegenstehen würde.

Im Weiteren wird auf die Aussagen des Umweltberichtes in Teil II verwiesen.

## 5. FLÄCHENBILANZIERUNG

Art der baulichen Nutzung	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Anteil an Gesamtfläche in %
Sonderbaufläche	15.048 m <sup>2</sup>	96,7
Gemischte Baufläche	521 m <sup>2</sup>	3,3
<b>Gesamtfläche</b>	<b>15.569 m<sup>2</sup></b>	<b>100</b>
Zum Vergleich: Stadtgebiet Wilhelmshaven	107,05 km <sup>2</sup> (Stand April 2016)	

## 6. KOSTEN

Durch die Planung verursachte Kosten werden durch den Vorhabenträger übernommen. Für die Stadt Wilhelmshaven fallen keine Kosten an.

## 7. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Es fallen für die Grundstücke Marktstraße Nr. 142 und Nr. 144 bodenordnenden Maßnahmen an, die eine Realisierung des Vorhabens erst ermöglichen. So werden die wohnbaulichen Flächen der beiden Grundstücke bestandsorientiert gesichert; die südlich gelegenen Grundstücksbereiche mit Nebenanlagen werden dem Vorhaben zugeordnet und überplant.

## 8. VERFAHRENSVERMERKE

### 8.1. RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bauleitplan 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).

### 8.2. VERFAHRENSÜBERSICHT

Verfahrensschritt	Datum	Beteiligte / Ausführende
<b>Aufstellungsbeschluss</b>	14.07.2021	Rat der Stadt Wilhelmshaven
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §(3)1 BauGB – Bürgerversammlung	21.11. bis 05.12.2022	Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
<b>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</b> gem. §4(1) BauGB	03.11. bis 07.12.2022 Infotermin: 03.11.2022	Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung



<b>Entwurfsbeschluss</b> / Beschluss über die öffentliche Auslegung	24.05.2023	Rat der Stadt Wilhelmshaven
<b>Veröffentlichung</b> der öffentlichen Auslegung	27.05.2023	Oberbürgermeister
<b>Öffentliche Auslegung</b> gem. §3(2) BauGB	06.06. -06.07.2023	Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
<b>Beschluss Durchführungsvertrag</b>	30.08.2023	Rat der Stadt Wilhelmshaven
<b>Feststellungsbeschluss</b> und Beschluss über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken	30.08.2023	Rat der Stadt Wilhelmshaven
<b>Genehmigung FNP</b>	23.11.2023	Amt für regionale Landesentwicklung Weser – Ems (ARL)
<b>Veröffentlichung</b>	21.12.2023	Oberbürgermeister
<b>Wirksamkeit 89. Ä. FNP</b>	21.12.2023	Veröffentlichung im Elektronischen Amtsblatt

### **8.3. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB wurden keine Stellungnahmen vorgebracht. Der Beteiligungszeitraum war vom 21.11. bis 05.12.2022

*§ 3 (2) BauGB: Zur öffentlichen Auslegung wurden die Unterlagen ins Internet eingestellt und eine Beteiligung übers Internet und E-Mail ebenfalls ermöglicht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Gutachten konnte auf der Seite [www.wilhelmshaven.de](http://www.wilhelmshaven.de) ab Beginn der öffentlichen Auslegung eingesehen werden.*

*Die öffentliche Auslegung wurde vom 06.06. bis zum 06.07.2023 durchgeführt. Es sind Hinweise zu den Bodenfunden und Baudenkmalen sowie zum Klimaschutz vorgetragen wurden. Die eingegangenen Stellungnahmen werden in die Planung eingearbeitet und durch entsprechende Fußnoten und Kursivschrift kenntlich gemacht.*

Zur öffentlichen Auslegung stehen folgende umweltbezogene Informationen zur Verfügung:

Neben dem Entwurf des Plans einschließlich des nach Maßgabe der Anlage 1 zum BauGB u.a. nach den Schutzgütern i. S. des §1 (6) Nr. 7 BauGB gegliederten Umweltberichts sind folgende Dokumente verfügbar, die umweltbezogene Stellungnahmen enthalten:

2 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Umweltbezug betreffend folgender Themen: Baumschutz, Artenschutz, Entwässerung und Klimaschutz.  
1 Fachgutachten, betreffend folgende Themen mit Umweltbezug: Immissionsschutz

### **8.4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**

§ 4 (1) BauGB: Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am 03.11.2022 angeschrieben und hatten bis zum 07.12.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme. Von diesen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben 8 geantwortet. Während 2 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange keine

<sup>7</sup> Ergänzt nach §3(2)

Anregungen vorgetragen haben, sind auch 6 Stellungnahmen mit Informationen und Anregungen eingegangen. Die Inhalte der Stellungnahmen waren im Wesentlichen für den Bebauungsplan Nr. 164D relevant. Ferner wurde ein gesonderter Scopingtermin am 30.11.2022 durchgeführt.

§ 4 (2) BauGB: Die bereits im Verfahren gem. §4(1) BauGB angeschriebenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden durch das Anschreiben vom 02.06.2023 über die öffentliche Auslegung und Beteiligung gem. §4(2) BauGB informiert. Sie wurden gebeten bis zum 06.07.2023 zu prüfen, ob und inwieweit Ihre Stellungnahme gem. §4(1) BauGB einer Ergänzung bedarf. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in die Planung eingearbeitet und die Ergänzungen durch entsprechende Fußnoten und Kursivschrift kenntlich gemacht. *Eine Behörde hat eine Stellungnahme abgegeben, die als Hinweis im Rahmen der Genehmigung der 89. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans dient und nicht der Abwägung zugeführt werden musste. Die Inhalte wurden in die Begründung aufgenommen.*

*Von diesen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben 8 geantwortet. Während 2 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Hinweise vorgetragen haben, sind auch 6 Stellungnahmen ohne Bedenken eingegangen.*

## **9. UNTERSCHRIFTEN / VERFASSER**

Wilhelmshaven, den 26.09.2023  
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
Im Auftrage

---

Gez. Amerkamp  
Städt. Baudirektor

Gez. Dirks  
Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Baudezernat

---

Gez. Marušič  
Stadtbaurat

STADT WILHELMSHAVEN

---

Gez. Feist  
Oberbürgermeister

Ausgearbeitet

NWP Planungsgesellschaft mbH,  
Escherweg 1, 26121 Oldenburg



## TEIL II UMWELTBERICHT

### 1. EINLEITUNG

Gemäß § 2 [4] BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1 a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

#### 1.1. INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES (KURZDARSTELLUNG)

Mit Aufstellung der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes von 1973 sollen durch die Darstellung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel „Nahversorgung“ die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Realisierung eines neuen Vollsortimenters an der Marktstraße im zentralen Stadtgebiet von Wilhelmshaven geschaffen werden.

Die Planung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und fördert die Innenentwicklung der Stadt. Die im Norden des Plangebiets gelegene Straße Marktstraße und die im Süden gelegene Bahnhofstraße sind bereits vorhanden, sodass eine Erschießung gegeben ist. Die Baulücke wird überplant.

Der Änderungsbereich umfasst die Baulücke und vereinzelt Bestandsgebäude. Mit der Planung werden zudem der entlang der Bahnhofstraße verlaufende Fuß- und Radweg sowie angrenzende Stellplätze überplant und neu angeordnet.

##### 1.1.1. ANGABEN ZU GRÖÖE UND STANDORT

Der Änderungsbereich hat eine Größe von 15.569 m<sup>2</sup> und liegt im Zentrum der Stadt Wilhelmshaven innerhalb des Stadtteils „Bant“. Er wird von den Straßen Bahnhofstraße im Süden und Marktstraße im Norden mit einem kleinen Teilbereich nördlich der Marktstraße begrenzt.

Der größte und zentrale Bereich der Planfläche stellt sich als Baulücke dar, die durch Ruderalvegetation bedeckt wird. Hier befindet sich südlich auf der Ruderalfläche ein einzelner, alter Ahornbaum. Am östlichen Rand der Ruderalfläche steht eine Weide. Das westliche Plangebiet wird durch mehrere Bestandsgebäude charakterisiert, die wohnbaulich und gewerblich genutzt werden. Daran schließt eine Fläche für Parkplätze an. Südlich der zentralen Ruderalfläche schließen ebenfalls Parkplätze entlang der Bahnhofstraße an.

##### 1.1.2. VOGELSCHUTZRICHTLINIE

Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet ist der „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“ (EU 2306-301), dieser liegt rd. 1,5 km südlich des Plangebietes. Das Vogelschutzgebiet umfasst Küstenbereich der Nordsee mit Salzwiesen, Wattflächen, Sandbänken, flachen Meeresbuchten und Düneninseln sowie Teile des Emsästuars mit Brackwasserwatt und Teil Dollart. Weitere Vogelschutzgebiete liegen noch weiter entfernt.

Von einer Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungs- und Schutzzielen der nächstgelegenen EU-Vogelschutzgebiete wird aufgrund der geplanten Nutzung und der Entfernung zwischen Plangebiet und den Gebieten insbesondere aufgrund der vielfältigen abschirmenden Strukturen ausgegangen.

### **1.1.3. FLORA-FAUNA HABITATS-RICHTLINIE**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist der „Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer“ (DE2210-401) und liegt rd. 1,5 km südlich des Plangebietes. Das FFH-Gebiet umfasst Küstenbereich der Nordsee mit Salzwiesen, Wattflächen, Sandbänken, flachen Meeresbuchten und Düneninseln sowie Teile des Emsästuars mit Brackwasserwatt und Teil Dollart. Weitere FFH-Gebiete liegen noch weiter entfernt.

Von einer Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungs- und Schutzziele des FFH-Gebietes wird aufgrund der geplanten Nutzung und der Entfernung zwischen Plangebiet und des FFH-Gebiets insbesondere aufgrund der vielfältigen abschirmenden Strukturen ausgegangen.

### **1.1.4. ARTENSCHUTZ**

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Planungsebene, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind<sup>8</sup>. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Zum Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten gelten die Maßgaben gemäß § 44 BNatSchG. Gemäß Absatz 1 ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *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,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG (neue Fassung)<sup>9</sup>: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der*

---

<sup>8</sup> Darüber hinaus sind solche Arten zu berücksichtigen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde bislang nicht erlassen.

<sup>9</sup> in der am 29.09.2017 geltenden Fassung [durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434](#)

*Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind<sup>10</sup>, liegt ein Verstoß gegen*

- 1. das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
- 2. das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 liegt nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind*
- 3. das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.

### **Artenschutzrechtlich relevante Arten im Plangebiet**

Die Erfassung der artenschutzrechtlich relevanten Arten erfolgte anhand der Bewertung der Habitatqualitäten im Plangebiet und anhand angrenzender Flächen. Eine systematische Erfassung wurde nicht durchgeführt.

#### Europäische Vogelarten:

Alle europäischen Vogelarten unterfallen den Bestimmungen des § 44 (1) BNatSchG. Generell können Vorkommen von siedlungstoleranten Einzelarten nicht gänzlich ausgeschlossen werden, wobei vor dem Hintergrund der Vorbelastungen durch Siedlungsstrukturen im Plangebiet und im angrenzenden Raum und den genutzten Straßen voraussichtlich keine seltenen Arten zu erwarten sind. Die Gehölzbestände im randlichen Bereich des Plangebietes bieten Potential für gehölzbrütende Vogelarten. Die Ruderalfläche bietet Potential für bodenbrütenden Vogelarten.

#### Fledermäuse:

Alle Fledermausarten sind aufgrund ihrer Nennung in Anhang IV der FFH-Richtlinien streng geschützt.

Die Fassaden an den Häusern können Quartiersmöglichkeiten für gebäudebewohnende Fledermausarten bieten. Das Plangebiet ist als Jagdhabitat nur nachrangig bedeutsam.

#### Sonstige Artengruppen:

Von den Tierarten sonstiger Artgruppen, z. B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Amphibien, Libellen oder Heuschrecken, sind Vorkommen der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten aufgrund der Standortausprägungen und der Habitatausstattung einerseits und der Lebensraumansprüche der aufgeführten Arten andererseits nicht zu erwarten.

---

<sup>10</sup> Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden im Gebiet nicht festgestellt und sind anhand ihrer Verbreitungsgebiete und Habitatansprüche mit hoher Wahrscheinlichkeit auch nicht zu erwarten.

### **Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG**

#### Verletzungs- und Tötungsverbot

In den Bauflächen können bei der Baufeldräumung Tötungen von potenziell vorkommenden Gehölzbrütern durch Berücksichtigung der Brutzeiten ausgeschlossen werden. Abweichend kann eine Baufeldfreimachung auch während der Brutzeit erfolgen, wenn durch einen Fachkundigen festgestellt wird, dass zum Einen keine Vogelbrutgelege betroffen sind und sich zum Anderen keine flüggen Jungvögel im Gelege oder in unmittelbarer Umgebung im Plangebiet befinden.

Vor Abrissarbeiten an Gebäuden sind diese auf Fledermausvorkommen zu untersuchen. Eine Tötung bzw. Schädigung kann bei Bedarf durch zeitliche Anpassung der Räumungsmaßnahmen an mögliche Quartierzeiten von Fledermäusen vermieden werden.

Bei Umsetzung der zeitlichen Vermeidungsmaßnahmen ist ein Verstoß gegen das Tötungsverbot somit grundsätzlich vermeidbar, so dass die Umsetzung der Planung hierdurch nicht dauerhaft gehindert wird.

#### Störungsverbot

Das von der Planung ausgehende Störpotential auf Vögel und Fledermäuse, wird aufgrund der vorherrschenden Bedingungen als gering angenommen. Aufgrund dieser geringen Störwirkung kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass die Planung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt. Ferner werden von der geplanten Nutzung keine weitreichenden Störwirkungen auf die Umgebung erwartet.

#### Verbot der Zerstörung, Beschädigung oder Entnahme von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Betroffenheiten von aktuell genutzten Lebensstätten von Gehölzbrütern und Bodenbrütern bzw. Fledermausquartiere an Gebäuden können durch bauzeitliche Anpassungen vermieden werden.

Nester von gehölzbrütenden Vogelarten, die nur über eine Brutperiode genutzt werden, verlieren nach Abschluss der Nutzung ihren Schutz. Allerdings können in den Gehölzen auch alljährlich wiedergenutzte Niststätten und an dem Gebäude Fledermausquartiere vorhanden sein, für die der Schutz bestehen bleibt. Wenn solche Lebensstätten vorhanden sind, sind eine Beseitigung der Gehölze und der Abriss des Gebäudes dennoch zulässig, wenn im räumlichen Zusammenhang Ausweichmöglichkeiten bestehen oder geschaffen werden können (z. B. durch Anbringen von entsprechenden künstlichen Nisthilfen oder Fledermausquartieren).

Es wird davon ausgegangen, dass diese potenziell vorkommenden Arten ausweichen können und die ökologische Funktion für diese Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, so dass gemäß § 44 (5) BNatSchG der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand die Umsetzung der Planung nicht dauerhaft hindert.

#### Artenschutzrechtliches Fazit:

Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen ist ein Eintreten der Verbotstatbestände nicht abzuleiten, so dass derzeit der Artenschutz im Grundsatz der Umsetzung nicht entgegenstehen würde.



### **1.1.5. ÖRTLICHE ZIELE DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE (LANDSCHAFTSRAHMENPLAN / LANDSCHAFTSPLAN UND ANDERE FACHPLANUNGEN)**

Im Landschaftsrahmenplan ist für die Ruderalflächen das Ziel der Vorrangigen Entwicklung des Freiflächenverbundes im Siedlungsbereich angegeben. Die anderen Flächen des Plangebiets haben eine Zielsetzung der umweltverträglichen Planung. Zum Schutz, Pflege und Entwicklung sind die Ruderalflächen im Plangebiet zur Erhaltung und Entwicklung des innerörtlichen Freiflächenverbunds definiert. Das Ziel der Nachverdichtung im innenstädtischen Bereich wird von der Stadt Wilhelmshaven bedeutsamer gewichtet, sodass die Ziele des Landschaftsrahmenplans zurückgestellt werden.

## **2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Im Folgenden wird eine Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Flächennutzungsplanänderung vorgenommen.

### **2.1. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG**

Für die Beschreibung der Umweltsituation wurden die aktuellen Biotopbestände im April 2022 aufgenommen. Darüber hinaus wurde der Landschaftsrahmenplan<sup>11</sup> ausgewertet. Ein Landschaftsplan liegt nicht vor.

Naturräumlich zählt das Plangebiet zur Einheit der Watten und Marschen.

#### **Schutzgut Mensch**

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte, z. B. Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität, von Bedeutung.

Aufgrund der Nähe zu mehreren Straßen und den Eisenbahnschienen südlich des Plangebiets ist von einer Vorbelastung durch Verkehrslärm auszugehen. Eine gewerbliche Vorbelastung liegt ebenfalls vor, da die umliegenden Gebäude in Teilen gewerblich genutzt werden. Da im Umfeld des Plangebietes keine Tierhaltungsbetriebe vorhanden sind, besteht diesbezüglich keine Vorbelastung durch Geruchsemissionen.

Das Plangebiet stellt sich als Ruderalfläche dar, eine besondere Funktion zur Erholungs- und Freizeitnutzung ist nicht bekannt.

Es können durch die zentrale Lage und die Nähe zu mehreren Straßen Belastungen durch Stäube auftreten.

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Die Gehölze und die Ruderalflächen stellen Biotopstrukturen des innerstädtischen Raumes dar, sie sind gemäß Biotoptypenkartierung als Ruderalflur (UR) und Allee des Siedlungsbereichs (HEA) abzugrenzen. Sie sind aus den leerstehenden Brachflächen ehemaliger Bebauung hervorgegangen. Die Ruderalflur wird durch Stauden, Gräser und Störzeiger charakterisiert und es sind einige kleine Trampelpfade entstanden. Die Allee-Charakter entlang der Ahornstraße ist durch Straßenbäume (Ahorn) geprägt. Sie sind im städtischen Zusammenhang als Biotoptypen geringer bis mittlerer Wertigkeit einzustufen. Diese Strukturen stellen potentielle Lebensräume für Bodenbrüter und Gehölzbrüter dar.

---

<sup>11</sup> Landschaftsrahmenplan Wilhelmshaven (2018)

### **Schutzgut Boden**

Der Änderungsbereich stellt sich derzeit zu großen Teilen als Baulücke mit Ruderalvegetation dar. Es handelt sich um planungsrechtlichen Innenbereich.

Das Plangebiet liegt in der Bodenlandschaft der Küstenmarschen. Der Änderungsbereich liegt vollständig im Bereich der sehr tiefen Kalkmarschen. Die Kalkmarschen werden als Böden mit äußerst hoher Bodenfruchtbarkeit beschrieben, stellen sonst jedoch keinen seltenen oder besonders wertvollen Böden dar.

Für den Änderungsbereich sind keine Vorkommen von Altlasten bekannt.

### **Schutzgut Wasser**

Die folgenden Angaben zum Grundwasserhaushalt sind ebenfalls dem Kartenserver des LBEG (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie) entnommen. Demnach liegt eine Grundwasserzehrung vor. Die Versickerungsfähigkeit wird im weiteren Verfahren genauer untersucht. Das Plangebiet liegt gemäß Daten zur Wasserrahmenrichtlinie im Grundwasserkörper Och-Jade Lockergestein links. Der mengenmäßige und chemische Zustand ist gut.

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen ist aufgrund der geringen Neubildungsrate als mittel einzustufen und es liegt ein hohes Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung vor. Die Grundwasseroberfläche liegt im Bereich 0 bis 1 m über Normalnull.

Oberflächengewässer kommen im Änderungsbereich selbst nicht vor. Etwa 600 m südlich verläuft der Ems-Jade-Kanal.

Relevante Stillgewässer kommen im Bereich des Vorhabens nicht vor. Auch in der direkten Umgebung bestehen keine größeren Seen.

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Trinkwassergewinnungs-, Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.

### **Schutzgut Luft und Klima**

Der Änderungsbereich liegt in der klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“, innerhalb der naturräumlichen Einheit „Weser-Aller-Flachland“, und ist durch einen sehr hohen Austausch und sehr geringen Einfluss der Reliefs auf lokale Klimafunktionen geprägt. Das Plangebiet liegt in einem Raum für potenzielle Wärmeinseln. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 8 °C mit einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von rd. 820 mm.

Der Änderungsbereich ist dem städtischen Klima zuzuordnen. Untersuchungen zur Luftqualität im Plangebiet liegen nicht vor. Belastungen können sich insbesondere durch die angrenzenden Verkehrsstraßen ergeben.

### **Schutzgut Landschaft**

In dem Schutzgut Landschaft werden die Elemente des Landschaftsbildes, d. h. das optische Erscheinungsbild im Sinne der Vielfalt, Eigenart und Schönheit, bewertet.

Der Änderungsbereich liegt im Bereich der Innenstadt von Wilhelmshaven. Die Umgebung des Plangebiets ist durch dichte Bebauung und einen hohen Anteil an Geschäften, Büros und Verwaltungsgebäuden geprägt. Das Plangebiet selbst besteht im Westen aus mehreren Bestandsgebäuden und sonst zu großen Teilen aus Baulücken.

Südlich des Plangebiets schließt sich die Eisenbahnstrecke an und in circa 500 m Entfernung liegt in westlicher Richtung der Hauptbahnhof Wilhelmshaven. Nördlich befinden sich auf der anderen Seite der Marktstraße mehrere Geschäfte.

Als Vorbelastungen ist neben den Geschäften insbesondere die Eisenbahnstrecke zu nennen. Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz weist das Plangebiet sowie die weitere Umgebung eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild auf.

### **Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Es ist ein Baudenkmal im westlichen Plangebiet vorhanden. An die Marktstraße angrenzend befinden sich in östlicher und westlicher Richtung weitere Baudenkmäler.

Die Gehölze und bestehenden Straßen im Änderungsbereich sind als Sachgüter zu benennen. Außerdem die bestehenden Gebäude.

### **Wechselwirkungen**

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z.B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

## **2.2. ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES**

### **Schutzgut Mensch**

Dem Plangebiet wird keine Erholungsfunktion zugeschrieben. Die Ansiedlung eines Großhandels erhöht die Sicherstellung der Versorgung der Menschen der Marktstraße und der Umgebung. Ebenfalls werden hier zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen. Während der Bauphase ist mit Lärm und anderen Immissionen im normalen Umfang zu rechnen. Nach der Bauphase ist mit keinen erheblichen Störungen zu rechnen.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

In Kapitel 1.1.4 wurde bereits eine Artenschutzrechtliche Prüfung (§ 42 BNatSchG i. V. m. Art. 12, 13 FFH-Richtlinie bzw. Art. 5 Vogelschutzrichtlinie) vorgenommen. Die Vorschriften des europäischen Artenschutzes hinsichtlich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) und des nationalen Naturschutzrechts hinsichtlich der streng oder besonders geschützten Arten können durch Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden.

Im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 164 D werden die Stellplatzflächen in den Sonderbauflächen pro fünf Stellplätzen mit einem standortgerechten und heimischen Baum entsprechend einer definierten Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflanzen festgesetzt. Als Pflanzqualität zu verwenden sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm. Bei Abgang ist ein gleichartiger Ersatz nachzupflanzen.

Bei der Fällung von Gehölzen muss ebenfalls die Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven beachtet werden, was auf Ebene der Baumschutzsatzung erfolgt.

### **Schutzgut Boden**

Durch die Planung wird eine große Fläche versiegelt, wodurch alle Bodenfunktionen entfallen. Durch frühere Bebauungspläne ist eine Versiegelung bereits ermöglicht, die Grundflächenzahl war mit bis zu 100 % möglicher Versiegelung ebenfalls sehr hoch. Es handelt sich bei dem Verfahren um eine Nachverdichtung im innenstädtischen Bereich und die Fläche wurde vorher bereits versiegelt, wobei die Gebäude zu einem späteren Zeitpunkt wieder abgerissen wurden. Es handelt sich folglich um vorbelastete Böden.

Im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 164 D werden durch Maßnahmen zur innergebietlichen Gestaltung wie Baumpflanzungen versiegelungsbedingte Beeinträchtigung minimiert und durch Maßnahmen der Dachbegrünung etc. werden klimatische Effekte wie Aufheizungen etc. gemindert.

### **Schutzgut Wasser**

Die verringerte Grundflächenzahl im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 164 C wirkt sich ebenfalls positiv auf das Schutzgut Wasser aus. Freie Flächen tragen zur Versicherungsfähigkeit des Bodens bei, wodurch der Oberflächenabfluss geringer ausfällt.

### **Schutzgut Luft und Klima**

Die Luft wird mit Schadstoffen aus dem Individualverkehr belastet, dieser war bereits vorher durch die im Gebiet gelegen Straßen gegeben. Hier ermöglicht der Markt durch die Anlage von Ladestationen für die E-Mobilität einen Beitrag zur Verringerung dieser Belastungen.

Im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 164 D wird durch die grünordnerischen Maßnahmen und die Pflanzungen von Bäumen ebenfalls indirekt die Folgen der Bebauung und Versiegelung von Flächen gemindert.

### **Schutzgut Landschaft**

Dem Landschaftsbild wird im Plangebiet keine hohe Bedeutung zugeordnet. Durch die grünordnerischen Festsetzungen des parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird jedoch einer Verschlechterung des Landschaftsbildes entgegengewirkt.

### **Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Ein denkmalgeschütztes Gebäude sowie die Häuser am westlichen Rand des Änderungsgebietes werden planerisch erhalten. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden ebenfalls festgesetzt. Die Ruderalflächen und die Parkplatzflächen südlich und westlich der Ruderalfläche werden überplant. Durch die Ansiedlung des Edekas auf der Fläche entstehen jedoch neue Parkmöglichkeiten.

### **Zusammengefasste Umweltauswirkungen**

Die Umweltauswirkungen beziehen sich zu großen Teilen auf die Versiegelung von Flächen und die potenziellen Fällungen von Gehölzen.

## **2.3. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERHINDERUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTWIRKUNGEN**

### **2.3.1. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERHINDERUNG UND VERRINGERUNG NACHTEILIGER UMWELTWIRKUNGEN**

Im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 164 D werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen festgesetzt.

Es sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorbereitenden Flächennutzungsplanänderung nicht geregelt werden. Hierzu zählen nach gegenwärtigem Stand insbesondere folgende Maßnahmen:

- Soweit die Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche während der Vogelbrutzeit stattfinden, soll zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob aktuell genutzte Tages-, Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Tages-, Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollen die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog soll auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamem Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollen Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Bodenschutzbehörde benachrichtigt.

### **2.3.2. MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Durch die Umwandlung der gemischten Baufläche in eine Sonderbaufläche ergibt sich kein ausgleichspflichtiger Eingriff. Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

## **2.4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG**

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring).

Zur Überwachung der Auswirkungen der vorliegenden Planung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Stadt wird Hinweisen von den Fachbehörden und aus der Bevölkerung über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen der Planung nachgehen und dies dokumentieren.

Weitere Überwachungsmaßnahmen können auf Umsetzungsebene erforderlich werden (z.B. eine ökologische oder bodenkundliche Baubegleitung).

## **2.5. ANDERWERTIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN /PLANUNGALTERNATIVEN**

Die geplante Ansiedlung eines Edeka Marktes sichert eine qualitative Nahversorgung im Bereich der westlichen Marktstraße. Vergleichbare Standorte in der Größenordnung mit einer vergleichsweise guten Anbindung an den Individualverkehr wie auch den ÖPNV sind nicht gegeben.

### **2.5.1. STANDORT**

Der Standort liegt zentral im innenstädtischen Bereich von Wilhelmshaven und stellt sich derzeitig als Baulücke dar und findet im Rahmen einer Nachverdichtung statt. Die Erschließung ist durch die Marktstraße im Norden und die Bahnhofstraße im Süden gesichert. Der Standort eignet sich folglich zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels.

### **2.5.2. PLANINHALT**

Die geplante Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels sichert eine qualitative Nahversorgung im Bereich der westlichen Marktstraße.

## **2.6. SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN**

Die Planung begründet keine besonderen unfallträchtigen Vorhaben.

## **3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **3.1. VERFAHREN UND SCHWIERIGKEITEN**

Als Grundlage wurden der Landschaftsrahmenplan<sup>12</sup> sowie gängiges Kartenmaterial<sup>13</sup> ausgewertet. Die Biotoptypen wurden im April 2022 aufgenommen. Die Eingriffsbeurteilung erfolgt auf Grundlage des Bestandes und der planungsrechtlich festgesetzten Nutzung.

Die Biotopstrukturen im Bestand und in der Planung sowie deren Wertigkeiten erfolgen nach den Angaben des Niedersächsischen Städtetages.<sup>14</sup>

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.

*Hinweis zum Umweltschadensrecht:* Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

### **3.2. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG**

Die Stadt Wilhelmshaven stellt die Bauleitplanung zur Nachverdichtung einer brachliegenden Fläche im innenstädtischen Gebiet auf. Planungsrechtlich ist durch die Bestandsbebauungspläne ein Kerngebiet festgesetzt. Derzeit hat sich auf den Freiflächen des Plangebietes eine Ruderalvegetation entwickelt, jedoch wird das Gebiet auf der nördlichen und nordöstlichen

---

12 Landschaftsrahmenplan Wilhelmshaven, 2018

13 Bodenübersichtskarte 1:50.000, LBEG Kartenserver

14 Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung



Grenze von Siedlungsgehölzen eingerahmt. Die Erschließung ist über die bereits bestehenden Straßen Bahnhofstraße und Marktstraße gesichert.

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

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

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

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

Relevante Geruchsemissionen sind nicht zu erwarten.

#### **4. VERFASSER**

Oldenburg, den 14.03.2023

Der Umweltbericht wurde erstellt durch:

NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg