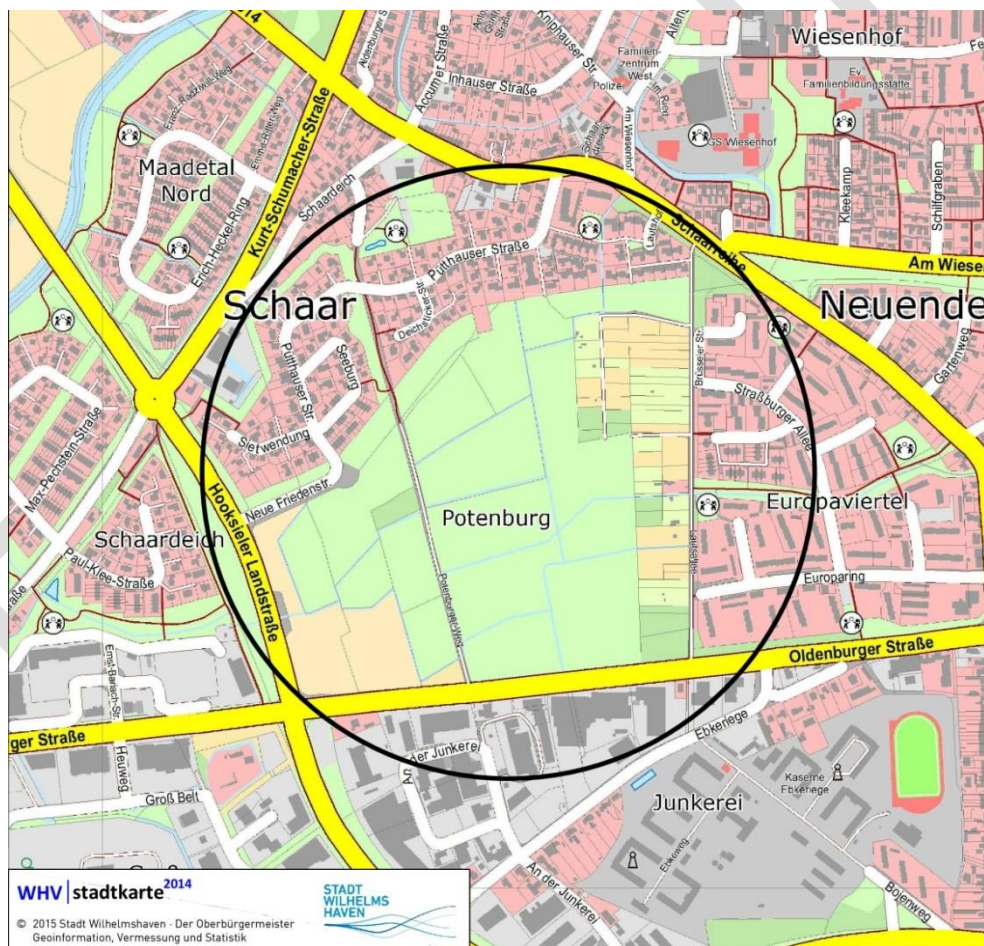




## Bebauungsplan Nr.179 A POTENBURG

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

ENTWURF  
Stand: 18.11.2019



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

|  |           |
|--|-----------|
| <b><u>TEIL I BEGRÜNDUNG</u></b> .....  | <b>5</b>  |
| <b><u>1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL</u></b> .....   | <b>5</b>  |
| <b><u>2. DAS PLANGEBIET UND SEINE GRUNDLAGEN</u></b> .....   | <b>6</b>  |
| <b>2.1. LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES</b> .....   | <b>6</b>  |
| <b>2.2. STÄDTEBAULICHE SITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNGEN</b> .....  | <b>7</b>  |
| <b>2.3. KARTENMATERIAL</b> .....   | <b>8</b>  |
| <b>2.4. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN</b> .....  | <b>8</b>  |
| 2.4.1. RAUMORDNUNG.....  | 8         |
| 2.4.2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....   | 9         |
| 2.4.3. ANGRENZENDE BEBAUUNGSPLÄNE.....   | 12        |
| <b>2.5. DENKMALSCHUTZ / LANDSCHAFTSSCHUTZ</b> .....  | <b>15</b> |
| <b>2.6. GUTACHTEN</b> .....  | <b>17</b> |
| <b>2.7. ENTWÄSSERUNG</b> .....   | <b>18</b> |
| <b>2.8. ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES / VERKEHR</b> .....   | <b>19</b> |
| 2.8.1. KNOTENPUNKT OLDENBURGER STRASSE / B 210 MIT SO EINRICHTUNGSHAUS MÖBEL UND<br>GEWERBEGEBIET.....   | 19        |
| 2.8.2. KNOTENPUNKT HOOKSIELER STRASSE / NEUE FRIEDENSTRASSE .....  | 20        |
| 2.8.3. ERSCHLIESSUNG DER WOHNGEBIETE .....   | 20        |
| 2.8.4. NEUE FRIEDENSTRASSE.....  | 21        |
| 2.8.5. ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV).....   | 25        |
| <b>2.9. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b> .....   | <b>25</b> |
| <b>2.10. ALTLASTEN</b> .....   | <b>26</b> |
| <b>2.11. WALD</b> .....  | <b>27</b> |
| <b><u>3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</u></b> .....  | <b>28</b> |
| <b>3.1. BAUFLÄCHEN</b> .....   | <b>28</b> |
| 3.1.1. ALLGEMEINES WOHNGEBIET: .....   | 28        |
| 3.1.2. GEWERBEGEBIET.....  | 29        |
| 3.1.3. SONDERGEBIET „NAHVERSORGENSZENTRUM“ .....   | 30        |
| 3.1.4. FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF MIT DER ZWECKBESTIMMUNG: SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE<br>GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN – KINDERTAGESSTÄTTE (KITA)..... | 34        |
| 3.1.5. BESTAND .....   | 35        |
| 3.1.6. ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....   | 36        |
| 3.1.7. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, GRUNDSTÜCKSGRÖSSE .....   | 40        |
| 3.1.8. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN .....   | 44        |
| 3.1.9. ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE / HÖHEN .....  | 44        |
| 3.1.10. BAUWEISE.....  | 46        |
| 3.1.11. NEBENANLAGEN .....   | 47        |
| <b>3.2. VERKEHRSFLÄCHEN</b> .....  | <b>47</b> |
| 3.2.1. STRASSENAMEN .....  | 47        |
| 3.2.2. ERSCHLIESSUNG DER WOHNGEBIETE / SONDERGEBIET NAHVERSORGUNG .....  | 48        |

|             |   |                  |
|-------------|---|------------------|
| 3.2.3.      | PLANSTRASSEN QUERSCHNITTE IM WOHNGEBIET BZW. SONDERGEBIET NAHVERSORGUNG.....  | 49               |
| 3.2.4.      | ERSCHLIESSUNG DER GRUNDSTÜCKE .....   | 51               |
| 3.2.5.      | ERSCHLIESSUNG DER GEWERBEGBIETE UND DES SONDERGEBIETES MÖBEL .....  | 51               |
| 3.2.6.      | UMBAU DER OLDENBURGER STRASSE (B210) .....  | 51               |
| 3.2.7.      | FUSS- UND RADWEGE.....  | 52               |
| 3.2.8.      | VERKEHRSGRÜN / SICHTDREIECKE .....  | 53               |
| <b>3.3.</b> | <b>GRÜNFLÄCHEN .....</b>  | <b>54</b>        |
| 3.3.1.      | ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT .....           | 54               |
| 3.3.2.      | SPIELPLATZ (GEMEINBEDARFSFLÄCHE) .....  | 56               |
| 3.3.3.      | WALD .....  | 56               |
| <b>3.4.</b> | <b>FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT UND REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES .....</b>  | <b>57</b>        |
| <b>3.5.</b> | <b>LÄRMSCHUTZ .....</b>   | <b>58</b>        |
| 3.5.1.      | VERKEHRSLÄRM.....   | 58               |
| 3.5.2.      | GEWERBELÄRM.....  | 61               |
| 3.5.3.      | FLUGLÄRM .....  | 67               |
| <b>3.6.</b> | <b>VER- UND ENTSORGUNG .....</b>  | <b>67</b>        |
| 3.6.1.      | VERSORGUNG .....  | 67               |
| 3.6.2.      | ENTSORGUNG .....  | 68               |
| 3.6.3.      | SCHMUTZ- UND OBERFLÄCHENWASSER .....  | 68               |
| <b>3.7.</b> | <b>FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT / KOMPENSATIONSMASSNAHMEN .....</b> | <b>69</b>        |
| <b>3.8.</b> | <b>EXTERNE KOMPENSATIONSFLÄCHEN.....</b>  | <b>71</b>        |
| <b>4.</b>   | <b><u>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (ÖBV).....</u></b>   | <b><u>71</u></b> |
| 4.1.        | DACHFORM .....  | 72               |
| 4.2.        | DACHNEIGUNG .....   | 72               |
| 4.3.        | DACHMATERIALIEN .....   | 72               |
| 4.4.        | EINFRIEDIGUNGEN .....   | 73               |
| 4.5.        | VORGARTENGESTALTUNG .....   | 73               |
| <b>5.</b>   | <b><u>BELANG VON NATUR UND LANDSCHAFT / UMWELTPRÜFUNG .....</u></b>   | <b><u>73</u></b> |
| <b>6.</b>   | <b><u>FLÄCHENBILANZIERUNG .....</u></b>   | <b><u>74</u></b> |
| <b>7.</b>   | <b><u>KOSTEN .....</u></b>  | <b><u>74</u></b> |
| 7.1.        | KOSTENBERECHNUNG .....  | 75               |
| 7.1.1.      | KOSTEN FÜR DEN GRUNDERWERB .....  | 75               |
| 7.1.2.      | KOSTEN FÜR DIE HERSTELLUNG DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN (BELEUCHTUNG U,ND ENTWÄSSERUNG).....  | 75               |
| 7.1.3.      | FOLGEKOSTEN FÜR DIE VERKEHRSFLÄCHEN PRO JAHR.....   | 75               |
| 7.1.4.      | KOSTEN FÜR DIE HERSTELLUNG DER ENTWÄSSERUNG .....   | 75               |
| 7.1.5.      | KOSTEN FÜR DIE HERSTELLUNG DES SPIELPLATZES.....  | 75               |
| 7.1.6.      | KOSTEN FÜR DIE HERSTELLUNG DER GRÜANLAGEN UND FUSS- UND RADWEGE.....  | 75               |
| 7.1.7.      | FOLGEKOSTEN - PFLEGE VON GRÜANLAGEN, WEGE UND BAUMPFLANZUNGEN .....   | 75               |
| 7.1.8.      | KOSTEN FÜR INTERNE KOMPENSATIONSMASSNAHMEN .....  | 76               |

|  |                  |
|--|------------------|
| 7.1.9. KOSTEN FÜR EXTERNE KOMPENSATION NACH NATURSCHUTZRECHT.....  | 76               |
| 7.1.11. KOSTEN FÜR DIE ERRICHTUNG DES WERTSTOFFSAMMELPLATZES ..... | 76               |
| 7.1.12. GESAMTKOSTEN AUS 7.1.1 BIS 7.1.11 .....                    | 76               |
| 1.1.1. KOSTEN FÜR DIE ERRICHTUNG DER KINDERTAGESSTÄTTE.....        | 76               |
| <b>1.2. FINANZIERUNG .....</b>                                     | <b>76</b>        |
| <b><u>2. BODENORDNENDE MASSNAHMEN.....</u></b>                     | <b><u>76</u></b> |
| <b><u>3. VERFAHREN .....</u></b>                                   | <b><u>76</u></b> |
| 3.1. RECHTSGRUNDLAGEN .....  | 77               |
| 3.2. VERFAHRENSÜBERSICHT .....                                     | 77               |
| 3.3. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT .....                          | 77               |
| 3.4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN .....                                | 78               |
| <b><u>4. UNTERSCHRIFTEN / VERFASSER.....</u></b>                   | <b><u>79</u></b> |
| <b><u>5. ANHANG .....</u></b>                                      | <b><u>80</u></b> |
| <b><u>6. HINWEISE.....</u></b>                                     | <b><u>80</u></b> |

## **TEIL II UMWELTBERICHT**

Umweltbericht siehe ab S. 85

Inhaltsverzeichnis Umweltbericht S. 88



## TEIL I BEGRÜNDUNG

### 1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL

Der Rat der Stadt Wilhelmshaven hat am 14.06.2017 die **Neuaufstellung** des Bebauungsplans Nr. „179A POTENBURG“ beschlossen und somit eine Überarbeitung des am 17.09.2016 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. „179 Potenburg“ (Geänderte Nummer→ alt: 179 neu: 179A).

Im Vergleich zu dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 179 wurden mit dem Aufstellungsbeschluss verschiedene Änderungen zum Ursprungsplan verfolgt. Insbesondere wirken sich die Änderungen auf die südlich des Grünzuges gelegenen Baugebiete aus. Dies bedeutet eine Anpassung der Erschließung der Baugebiete und eine Umplanung der Verkehrswege.

Die ursprünglich in dem südöstlichen Bereich zwischen Potenburger Weg und Lautsallee vorgesehenen Wohnbauflächen entfallen zugunsten von Gewerbegebieten. Hier soll für die Umsiedlung eines Autohauses ein Gewerbegebiet entwickelt werden. Durch diese Flächenzuweisung soll ein ortsansässiges Unternehmen im Stadtgebiet erhalten bleiben. Die westlich gelegene Fläche im Süden des Grünzuges entlang der Hooksielener Landstraße sollte als Sondergebiet Möbel für die Ansiedlung eines Einrichtungshauses entwickelt werden.

Im Bereich der nördlich des Grünzuges geplanten Wohnbauflächen soll die vorher verdichteten Wohnformen (Mehrfamilien – und Reihenhäuser) nachfragegerecht für Einfamilienhausbebauung umgestellt werden. In diesem Bereich waren im Ursprungsplan Maßnahmen festgesetzt, die besonders dem Klimaschutz dienen sollten und im Rahmen des European Energy Award (EEA -ein europaweites Qualitätsmanagementsystem und Zertifizierungsverfahren kommunaler Energie- und Klimaschutzpolitik) angerechnet wurden. Diese Fläche steht jetzt hierfür nicht mehr zur Verfügung.

Die bereits in der Vermarktung der Sparkasse Wilhelmshaven befindlichen Flächen sowie der Bereich des Sondergebiets Nahversorgung, der Spielplatz und die KiTa bleiben unverändert im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Für das geänderte Plankonzept wurden die erforderlichen Gutachten ergänzt und überarbeitet (Schallgutachten, Umweltbericht) und das Einzelhandelsentwicklungskonzept fortgeschrieben.

Mit dem Ergebnis des Einzelhandelsentwicklungskonzepts ist eine Umsetzung zur Ansiedlung eines Möbelhauses aufgrund der Vorgaben aus dem Niedersächsischen Raumordnungsprogramm nicht realisierbar. Daher ist ein alternatives Verfahren zu den Regelungen zum Einzelhandel erforderlich, das eine Verzögerung dieses Bebauungsplanverfahrens bedeutet. Um diesen Bebauungsplan Nr. 179A für die übrigen Teilflächen zeitlich unabhängig weiterzuführen, soll die für das Möbelhaus vorgesehene Fläche als eigenständiger Bebauungsplan unter der Nr. 179 B weitergeführt werden (Beschlussvorlage 199/2019 25.09.2019).

**Übersicht zum Verfahren und den Inhalten zum Bebauungsplan Potenburg (Nr. 179, 179A, 179B)**

| <b>Nr.</b> | <b>Verfahrensstand</b>                       | <b>Inhalt →Änderungen</b>   | <b>Bemerkung</b>   |
|------------|--|---|--|
| 179        | Ursprungsplan<br>→Rechtskräftig seit<br>2016 | Wohngebiete,<br>Nahversorgungszentrum   | Einzel-, Doppel-, Reihen-<br>Mehrfamilienhausbebauung,<br>(ohne SO Möbel)  |
| 179A       | Entwurf (Sept. 2019)                         | Wohngebiete mit geänderten<br>Haustypen, Gewerbegebiete<br>(Nahversorgungszentrum wie<br>179), Bereich Sondergebiet<br>Möbel →wird zum<br>Entwurfsbeschluss wieder<br>herausgetrennt als 179B | Nur Einzel- und<br>Doppelhausbebauung,<br><br>Nicht störendes Gewerbe u.<br>Gewerbe → Autohaus,<br>Systemgastronomie |
| 179B       | Aufstellung (Sept.<br>2019)                  | Sondergebiet Möbel  | Wird jetzt von 179A abgetrennt   |

Das Gebiet kann nur insgesamt auf die Auswirkungen der Planung (Entwässerung, Versorgung und Kompensation) betrachtet werden. Tatsächlich entsteht durch die Grünverbindungen ein städtebaulicher Zusammenhang. Dies spiegelt sich in dem Umweltbericht zum Bebauungsplan wieder, der den Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss (Vorl. Nr. 168/2017) zugrunde legt.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 179A erfolgt die 82. Änderung des Flächennutzungsplanes – POTENBURG SÜD – die allerdings nur für den Teilbereich der Gewerbegebiete im südöstlichen Abschnitt erforderlich ist.

Ziele der Planung:

- Anpassung der Bauweise in den Wohnbauflächen
- Entwicklung von Gewerbegebieten
- Erschließung des Gewerbegebietes über die B 210
- Gestaltung von Grünflächen als Erholungsflächen, zur Regenrückhaltung, Kompensation und als Sichtschutz

**2. DAS PLANGEBIET UND SEINE GRUNDLAGEN**

Im Kapitel 2 wird allgemein zum Plangebiet informiert und auf die rahmengebenden Grundlagen hingewiesen. Darüber hinaus werden Daten, übergeordnete Planungen und die Bestandssituation erläutert, die den gesetzlichen und sonstigen Rahmen für die nachfolgende Planung bildet.

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

Das Plangebiet Nr. 179A POTENBURG liegt im Südwesten der Stadt Wilhelmshaven im Stadtteil Schaardeich zwischen der Maade und dem Europaviertel. Das Plangebiet grenzt an die Südseite des Baugebietes „Pütthausener Straße“ (Bebauungsplan Nr. 178 TB A Schaar West). Im Norden begrenzt somit die Südkante der Trasse für die Neue Friedenstrasse und im Osten die Lautsallee mit dem Stadtteil Europaviertel den Geltungsbereich. Im Süden wird der Geltungsbereich von der Südkante der Oldenburger Straße(B 210) begrenzt. Im Westen begrenzt die Hooksieder Landstraße und der Potenburger Weg das Plangebiet. Der exakte Zuschnitt des Plangebiets ist daher wie folgt dargestellt.

Abbildung 1: Auszug Kataster GLL 2018



## 2.2. STÄDTEBAULICHE SITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNGEN

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 179 POTENBURG. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wurde 2017 begonnen. Wesentliche Verkehrsflächen und der 1. Bauabschnitt im Bereich der „Modersohn-Becker-Straße“ und des „Angelika-Kauffmann-Wegs“ sind inzwischen bebaut. Die Bautätigkeiten zum Nahversorgungsbereich sollen im Laufe des Jahres begonnen werden, die Baugenehmigungen hierfür liegen inzwischen vor.

Der Grünzug westlich der Lautsallee mit diversen Gärten und vereinzelt Wohnnutzungen am Ostrand des Plangebietes wird größtenteils in der weiteren Planung erhalten. Die Wohngebäude genießen Bestandsschutz.

Die Wurt Potenburg wird mit ihren Gehölzstrukturen in die Planung integriert und erhalten. Der Potenburger Weg wird ebenfalls übernommen.



Im Luftbild von 2017 sind die Parzellierung des 1. Bauabschnittes sowie die bereits zu diesem Zeitpunkt fertiggestellten und eingemessenen Gebäude zu erkennen.

Abbildung 2 Luftbild



Quelle: Luftbild 2017, ALK 2019 LGLN

### **2.3. KARTENMATERIAL**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 179A POTENBURG wurde unter Verwendung der amtlichen Liegenschaftskarte der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung – des Landesamtes für Geoinformationen und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Katasteramt Wilhelmshaven im Maßstab 1:1000 erstellt. Die Daten sind georeferenziert gemäß ETRS 89\_UTM.

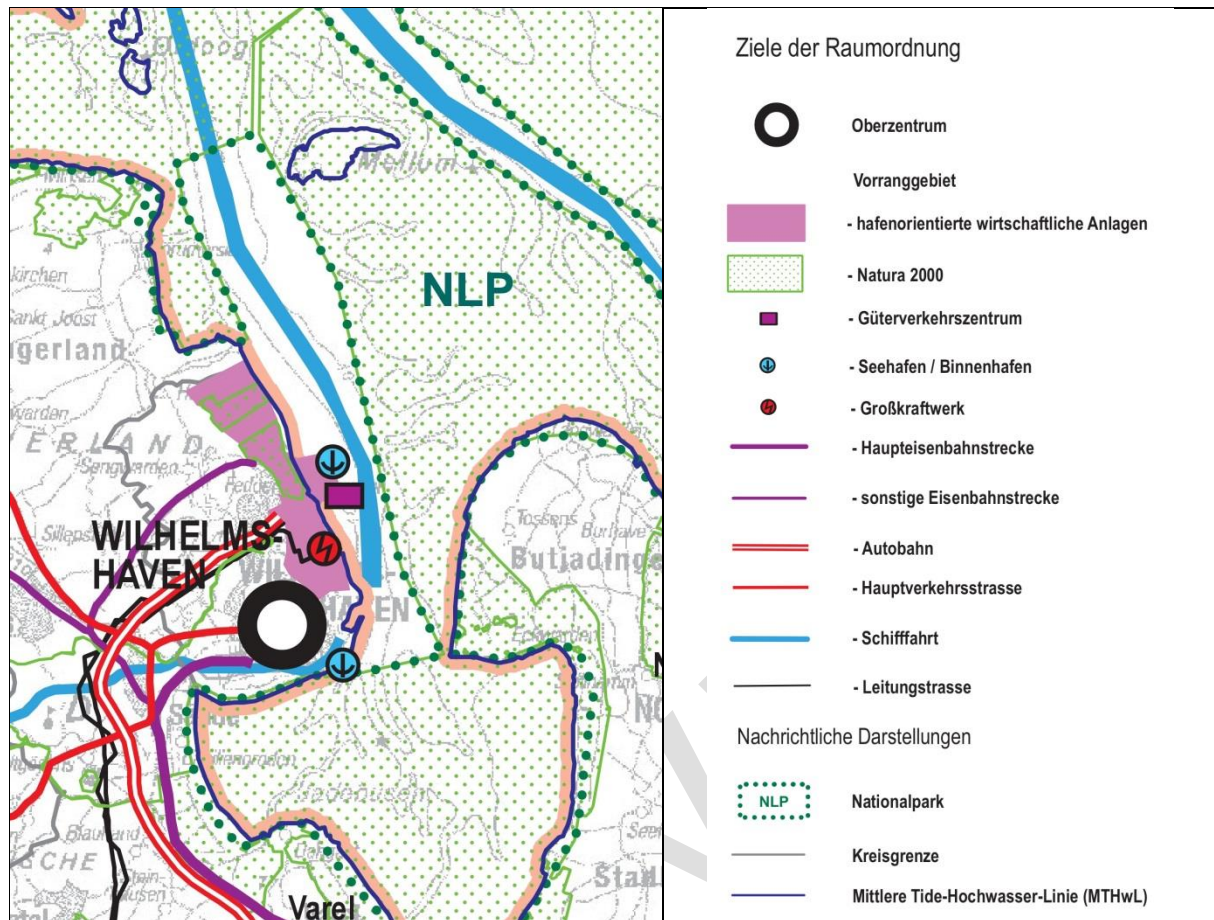
### **2.4. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN**

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 der Bebauungsplanänderung 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 2012



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

Regionales Raumordnungsprogramm: Regionales Raumordnungsprogramm: als kreisfreie Stadt besteht für Wilhelmshaven gem. §5 (2) NROG die Option, von der Aufstellung eines Regionalen Raumordnungsprogrammes abzusehen.

## 2.4.2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Mit der Aufstellung des (Ursprungsplanes) Bebauungsplanes Nr. 179 POTENBURG wurde im Parallelverfahren die 47. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt und somit die Darstellungen der 22. Änderung des Flächennutzungsplans hinsichtlich der „Sonderbaufläche Möbel“ aktualisiert.

Mit der 22. Änderung des Flächennutzungsplan wurde in den 90er Jahren des letzten Jahrhunderts die Grundlage für die Realisierung der Bebauungspläne des Stadtteils Schaardeich für die Entwicklung von Wohnbauflächen (Wohnstadt West) Nr.175, 178, 179, 180, 181, 182 geschaffen.

Die Bauflächen im Geltungsbereich der 47. Flächennutzungsplanänderung werden durch zwei sich kreuzende Grünflächen in vier Bereiche gegliedert. Im Bereich östlich des Potenburger Weges werden Wohnbauflächen dargestellt, während auf der westlichen Fläche Sondergebiete entwickelt werden.



Parallel zur Hooksieler Landstraße liegt im Nordwesten das „Sondergebiet Nahversorgung“ und im Südwesten zur Oldenburger Straße (B210) befindet sich das Sondergebiet „Möbel“.

Verfahrensdaten der 47. Ä. Flächennutzungsplan:

|                                 |                                       |
|---------------------------------|---------------------------------------|
| Aufstellungsbeschluss:          | 17.03.2010 Rat der Stadt              |
| Frühzeitige Bürgerbeteiligung   | 29.10. – 11.11.2013                   |
| Frühzeitige Behördenbeteiligung | 30.09. – 31.10.2013                   |
| Entwurfsbeschluss               | 17.02.2016 Rat der Stadt              |
| Öffentliche Auslegung           | 01.03. – 04.04.2016                   |
| Feststellungsbeschluss          | 15.06.2016 Rat der Stadt              |
| Genehmigung                     | 21.07.2016 Bezirksregierung Weser-Ems |
| Veröffentlichung/Wirksamkeit    | 17.09.2016                            |

Abbildung 4: Auszug 47. Änderung FNP



Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 179A soll von diesem Konzept abgewichen werden. Auf der südöstlichen Fläche (Wohnggebiet) soll nun ein Gewerbegebiet entwickelt werden. Der Bebauungsplan Nr. 179A POTENBURG wird daher nur zum Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, demzufolge wird im Parallelverfahren die 82. Änderung des Flächennutzungsplans für die zu entwickelnde gewerbliche Baufläche aufgestellt.

Abbildung 5: Geltungsbereich der 82. Änderung FNP

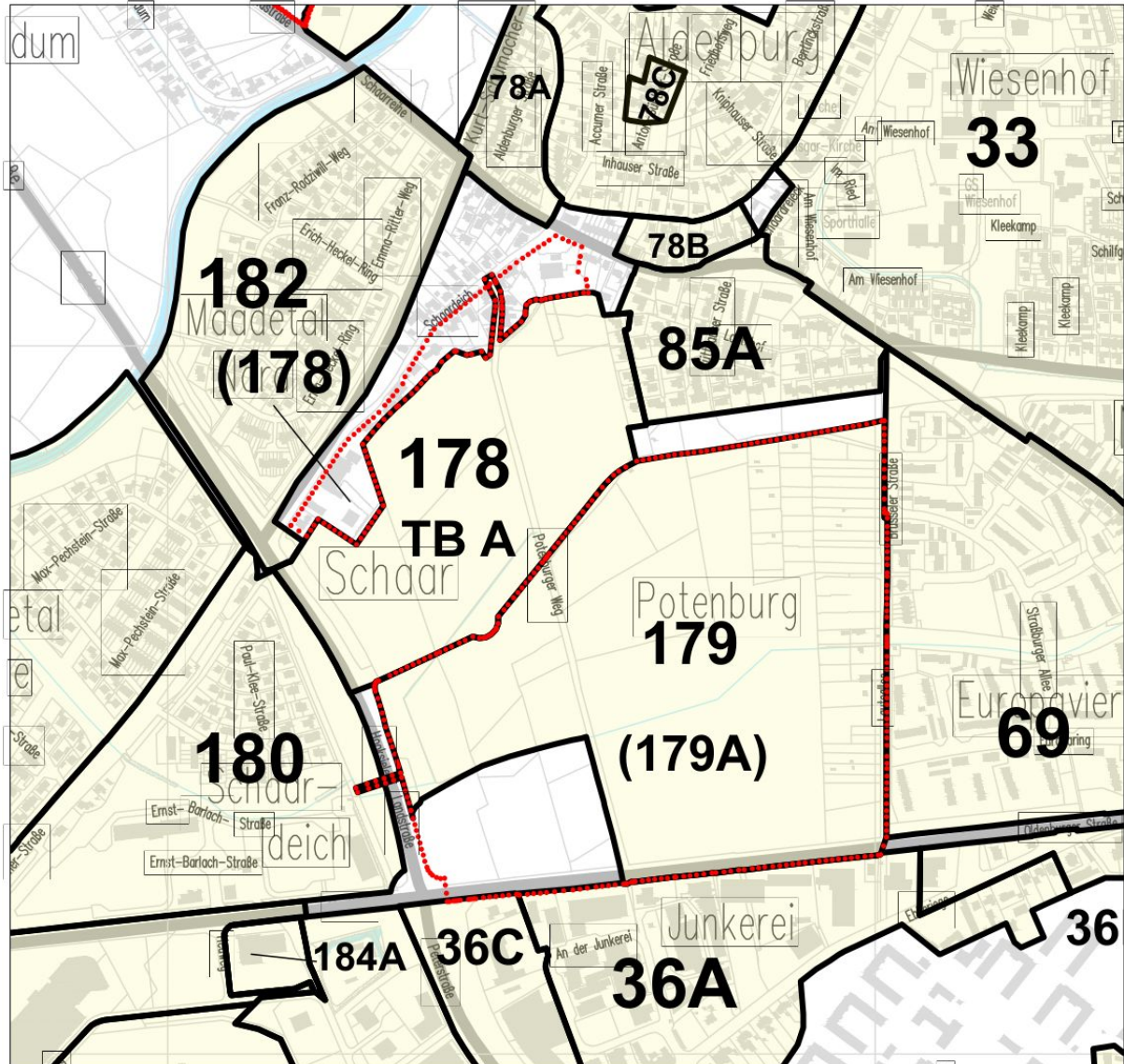




**2.4.3. ANGRENZENDE BEBAUUNGSPLÄNE**

Der Bebauungsplan Nr. 179A POTENBURG grenzt in jeder Richtung an Bereiche, für die rechtskräftige Bebauungspläne vorliegen, siehe Karte Abbildung 7.

**Abbildung 6: Übersichtskarte Bebauungspläne (Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung-  
Bauleitplanung)**



Kartengrundlage:  
SK 2003/2011 Stadt Wilhelmshaven, Geoinformation, Vermessung und Statistik

Bebauungsplan Nr. 179 POTENBURG

Der Bebauungsplan wurde am 17.09.2016 rechtskräftig und setzt Allgemeine Wohngebiete und ein Sondergebiet für ein Nahversorgungszentrum fest. Die Grünachsen „Maadeaue und Maadetal Mitte / Belter Weg“ verknüpfen die Grünstrukturen „Lautsallee / Europaring“ an die Kirchreihe. Der Bebauungsplan Nr. 179 wird mit durch die aktuellen Planungen zum Bebauungsplan Nr. 179A komplett überplant.

**Abbildung 7 Auszug „Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 179 POTENBURG“**  
Kartengrundlage: LGLN 2012



Bebauungsplan Nr. 178 Teilbereich A SCHAAR WEST

Der Bebauungsplan wurde 2004 rechtskräftig und setzt Allgemeine Wohngebiete in offener Bauweise fest. Der dortige Grünzug „Potenburger Weg“ wird im Bebauungsplan Nr. 179A POTENBURG fortgesetzt. In diesem Plan ist die Neue Friedenstraße bis zur östlichen Geltungsbereichsgrenze enthalten und rechtskräftig als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.



Bebauungsplan Nr. 85 A mit 85A/1.Ä. SCHAAR SÜD

Der Bebauungsplan ist 1977 rechtswirksam geworden und setzt Allgemeine Wohngebiete fest. Besonders die Entwicklung von Gartenhof- und Reihenhäusern mit separat zugeordneten Garagen und Stellplätze prägt dieses Gebiet.

Bebauungsplan Nr. 69 mit 69/2.Ä + 69/5.Ä. LAUTSALLEE

Der Bebauungsplan ist 1967 rechtswirksam geworden und setzt Reine Wohngebiete fest. Die Wohngebiete sind als III – IV geschossige Bauzeilen für den Geschosswohnungsbau entwickelt worden.

Bebauungsplan Nr. 36 A EBKERIEGE WEST

Der Bebauungsplan ist 1981 rechtswirksam geworden und setzt Gewerbe- und Mischgebiete fest. Die zur Oldenburger Straße(B 210) orientierten Nutzungen sind als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt.

Bebauungsplan Nr. 180 mit 180/3.Ä. BELTER WEG

Der Bebauungsplan ist 1997 rechtswirksam geworden und setzt im nördlichen Bereich ein Allgemeines Wohngebiete fest. Im Süden sollte ursprünglich - entsprechend der 22. Flächennutzungsplanänderung -ein Mischgebiet entwickelt werden. In diesem Bauleitplan konnte das Entwicklungsziel (Mischgebiet) nicht realisiert werden und inzwischen wurde der Bebauungsplan geändert (3. Änderung) und Gewerbe- und Sondergebiete südlich eines Grünzuges angesiedelt. Der zwischen dem Wohn- und Gewerbegebiet gelegene Grünzug „Zur Maade“ ist das verbindende Glied zur aktuellen Planung, der mit der geplanten Verbindung (Brücke oder Unterführung) über die Hooksier Landstraße mit dem östlichen Grünzug eine Verbindung (rad- und fußläufig) erhalten soll.

Bebauungsplan Nr. 33 mit 33/2.Ä. WIESENHOF

Der Bebauungsplan wurde 1966 rechtskräftig und wurde in der Vergangenheit in verschiedenen Teilbereichen geändert (10 Änderungen). Mit diesem Bebauungsplan wurde der „Wiesenhof“ als Wohngebiet mit einem zentralen Bereich für die wichtigsten Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen entwickelt. Der Wiesenhof ist in Form eines Außenringes als Wohnsammelstraße geplant worden, der mittels Stichstraßen die Baugebiete erschließt. Infolgedessen wurde in diesem Bebauungsplan auch die Trasse der „Friedenstraße“ festgesetzt, um die Voraussetzung für eine Verbindung zwischen den Ost- und Westteilen des Stadtgebietes zu schaffen und das Baugebiet selbst von Durchgangsverkehren freizuhalten.



## 2.5. DENKMALSCHUTZ / LANDSCHAFTSSCHUTZ

### Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befindet sich mit der Gehöftwurt „Potenburg“ (Fundstellenummer-FStNr. 75) ein historisches Bodendenkmal (vgl. <sup>1</sup>WULF 1996), das von einem Graben umgeben ist. Geschützt ist gem. § 8 NDSchG nicht nur das Bodendenkmal selbst, sondern auch dessen Umgebung und äußeres Erscheinungsbild.

**L a g e :** Stadtteil Schaar, direkt westlich des Potenburger Weges, ca. 500 m nordöstlich der Wurt Groß Belt.

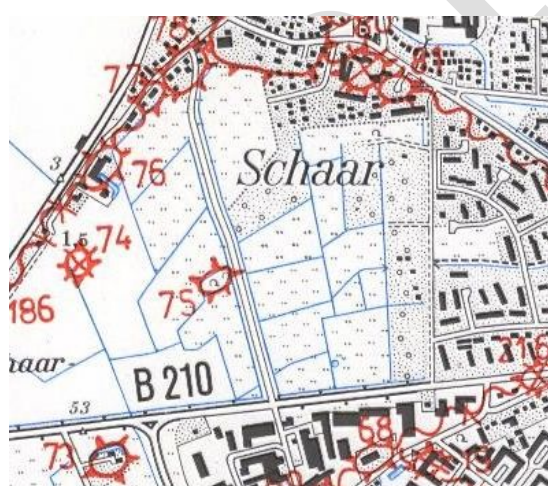
**B e s c h r e i b u n g :** Gehöftwurt, Oval, größte Länge 80 m; größte Breite 35m. Höhe +2.6 m über NN. Höhe über umgebendem Gelände bis 1,5 m, wird im Norden, Westen und Süden durch schmale Gräben begrenzt, im Osten durch den Potenburger Weg.

**D e u t u n g :** Siedlungsgenetische Bedeutung durch Lage im Indirekt, zwischen dem ältesten südlichen Maadedeich (vgl. FStNr. 184) und dem nächst jüngeren Maadedeich, der Schaarreihe.

**H i s t o r i e :** Die älteste urkundliche Erwähnung der Wurt stammt aus dem Jahr 1461 im Testament des Häuptlings Hole Edzen von Seediek (vgl. WULF 1996, S. 89). Zu dieser Zeit befand sich demnach ein Steinhaus auf der Wurt. Lt. Urkataster von 1842 war die Wurt mit einem kleinen Haus bebaut, welches im Jahr 1971 abbrannte.

Seitdem ist die Wurt unbebaut und in der Biotoptypenkartierung als verbrachter Obst- und Gemüsegarten erfasst. Die Wurt ist mit Verordnung vom 02.11.1938 vor allem aufgrund heimatkundlicher Gesichtspunkte und zum Erhalt landschaftstypischer, historischer Siedlungsstrukturen als Landschaftsschutzgebiet LSG WHV 16 „Potenburg“ ausgewiesen.






**Abbildung 8: Auszug Karte (verkleinert) der Archäologischen Denkmale, Wilhelmshaven,**



### Archäologische Denkmale in der kreisfreien Stadt Wilhelmshaven

Verbreitung der archäologischen Denkmale als Ergebnis der Inventarisierung für das Verzeichnis der Kulturdenkmale nach § 4 NDSchG.: Stand 1995

Maßstab 1 : 25 000

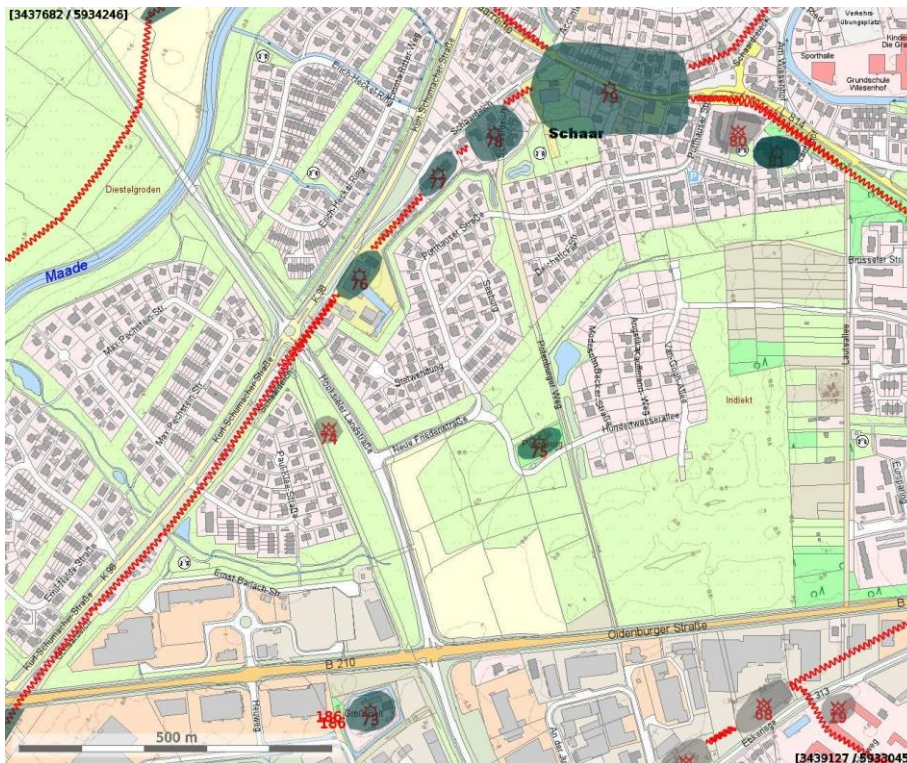
- |   |            |   |                            |
|---|------------|---|----------------------------|
|  | Gehöftwurt |  | Deich                      |
|  | Kirchwurt  |  | Burg, Motte<br>Befestigung |
|  | Dorfwurt   |   |                            |

**Quelle: Wulf 1996 Zusammchnitt mit der Topographischen Karte 1:25000 Blatt 2414, Niedersächsisches Landesverwaltungsamt – Landesvermessung-**

1 Friedrich-Wilhelm Wulf, Archäologische Denkmale in der kreisfreien Stadt Wilhelmshaven-  
Niedersächsisches Landesverwaltungsamt – Institut für Denkmalpflege- 1996

In der aktuellen Karte des Landesamtes für Denkmalschutz sieht die Darstellung wie folgt aus:

Abbildung 9 Denkmalschutz



Quelle: Auszug ADAWEB Stand: 22.08.2019

Legende: Kartendarstellung in ADABweb,

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| grüne Flächen:                   | Baudenkmal – Bereiche Grünanlagen                      |
| dunkelgrüne Fläche:              | Baudenkmal – geschützter Bereich z.B. ehem. Wurt/Deich |
| graue Fläche:                    | nicht unter Schutz stehende ehem. Wurtten              |
| dunkelrot, schwarz umrandet:     | Baudenkmal – Einzeldenkmal                             |
| mittelrot, schwarz umrandet:     | Baudenkmal – Bestandteil einer Gruppe                  |
| rosa Flächen:                    | besondere Bereiche/Umgebung Denkmalschutz              |
| gezackte rote Linie:             | ehemaliger Deichzug                                    |
| Gezackte rote Linie durchkreuzt: | ehemals vorhandener ehem. Deichzug                     |

*<sup>2</sup>Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 179 (RK 17.09.2016 - siehe auch Kapitel 2.4.3 Abb. 7) wird zum Schutz (Umgebungsschutz) des Denkmals für die angrenzende Gemeinbedarfsfläche im aktuellen Bebauungsplan Nr. 179A eine Baugrenze festgesetzt, die sich auf die nördliche Grundstücksfläche beschränkt. Zusätzlich wird die Anzahl der Vollgeschosse auf max. II Vollgeschosse beschränkt und somit eine Verbesserung des Schutzes erreicht.*

Landschaftsschutz

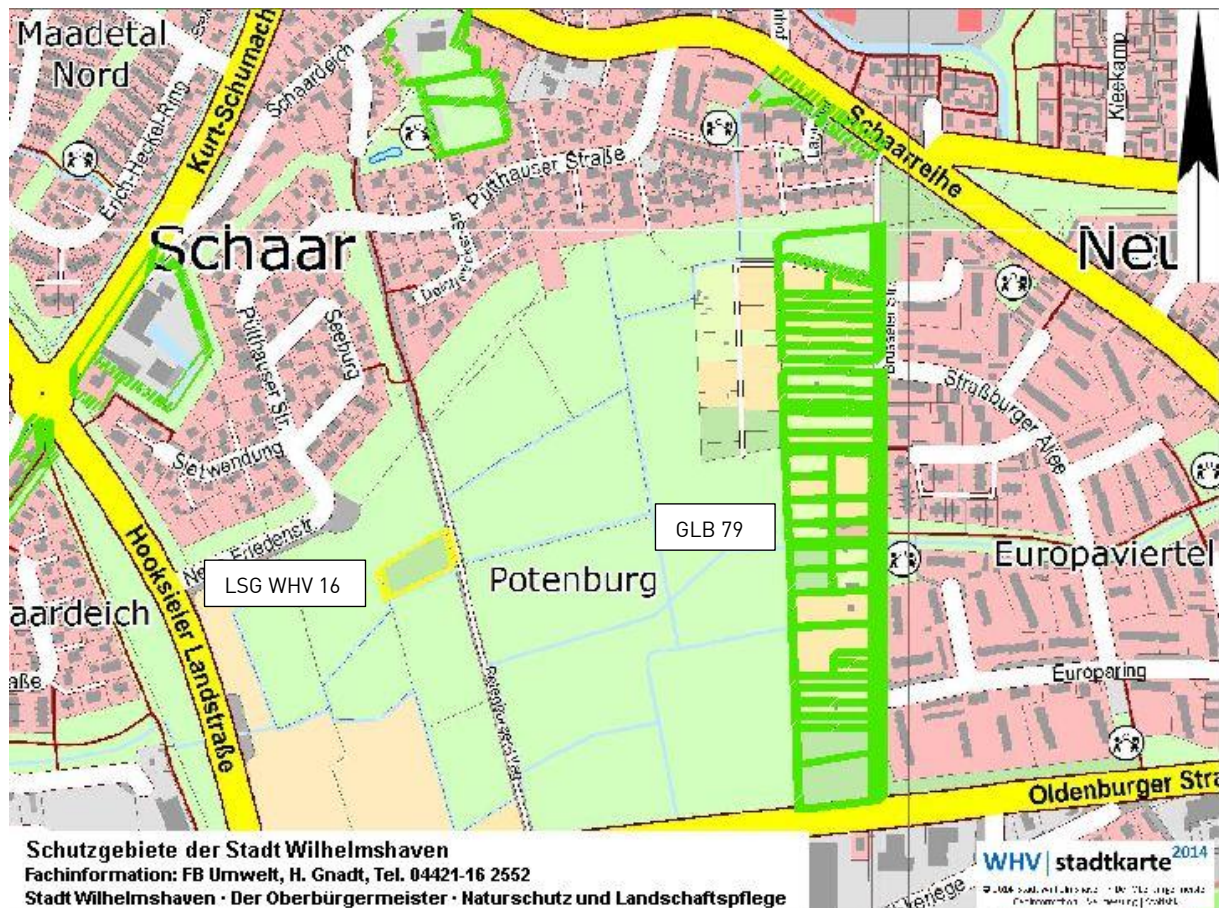
Geschützte oder schutzwürdige Teile von „Natur und Landschaft“ sind der geschützte Landschaftsbestandteil GLB 79 „Lautsallee“, etwa 6,5 ha mesophiles Grünland (sonstige

<sup>2</sup> Zur Stellungnahme Untere Denkmalschutzbehörde v. 20.04.2019 und Niedersächs. Landesamt für Denkmalpflege Abt. Archäologie, vom 09.03.2018



naturnahe Fläche gem. § 22 NAGBNatSchG i. V. m. § 29 BNatSchG) sowie vier gem. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope (Kleingewässer). Durch die Vernässung von „Bombentrümmern“ sind diese Kleingewässer entstanden. Eine Genehmigung zur Inanspruchnahme dieser Biotope wird durch die UNB Wilhelmshaven in Aussicht gestellt, soll aber erst im Zuge konkreter Bauvorhaben erteilt werden. Die Grundstückskäufer werden auf die erforderliche Genehmigung hingewiesen. Der Hinweis hierzu wird in die Planurkunde aufgenommen.

Abbildung 10: Stadtkarte 2014, Schutzgebiete



## 2.6. GUTACHTEN

Für die Grundlagenermittlung wurden nachfolgend aufgeführte Konzepte berücksichtigt, Untersuchungen durchgeführt und Gutachten erstellt:

1. „Verkehrsuntersuchung „Anbindung Gewerbegebiet an die B210“, Projekt Nr. 1984“, Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau IST, Stand April 2018; Thematik: Anbindung der Gewerbegebiete/Sondergebiet Möbel an die B210;
2. „Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan Nr. 179A“ April 2018 - Ingenieurbüro Straßen & Tiefbau (IST), Schortens zur Thematik: verkehrliche Auswirkungen der Anbindung der geplanten Entwicklungsfläche an das klassifizierte Straßennetz
3. „Verkehrsgutachten Verkehrsprognose 2030“: März 2019– Stadt Wilhelmshaven Stadtplanung, Martin Heintz zur Thematik: Abschätzung der durch die Gewerbebebauung des Bebauungsplans Nr. 179A und Durchbau Friedenstraße erzeugten Verkehre

4. „Verkehrszählung 2017 + 2018“ April 2019 – Ingenieurbüro Helmert, Aachen
5. „Oberflächenentwässerungskonzept Bebauungsplan Nr. 179 Potenburg“ September 2015 - Ingenieurbüro Dr.Schwerdhelm & Tjardes (IST), Schortens
6. Schalltechnischer Bericht Nr. LL 9726.3/01 über die Ermittlung der Verkehrs- und Gewerbelärmsituation im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 179 „Potenburger Weg“ der Stadt Wilhelmshaven August 2018 Ingenieurgesellschaft Zech, Lingen
7. 2. Fortschreibung Einzelhandelskonzept für das Oberzentrum Wilhelmshaven (EHK 2019) September 2019, CIMA Beratung und Management GmbH, Hannover
8. „Gutachterliche Stellungnahme zur Einzelhandelsentwicklung in Wilhelmshaven, Planvorhaben: Nahversorgungszentrum Potenburg“ September 2014 CIMA Beratung und Management GmbH, Lübeck
9. „Gutachterliche Stellungnahme zur Einzelhandelsentwicklung in Wilhelmshaven, Planvorhaben: Nahversorgungszentrum Potenburg“ Dezember 2015 CIMA Beratung und Management GmbH, Lübeck
10. Sinning, Frank - Büro für Ökologie, Naturschutz und räumliche Planung (2011): B-Plan 179 „Potenburg“ – Kartierungsergebnisse zu den Gruppen Brutvögel, Amphibien, Fledermäuse und Biotoptypen (Stadt Wilhelmshaven). Stand 09.01.2011
11. Von der Mühlen & Dietrich – Bürogemeinschaft Landschaftsplanung (2010/2011): Bestandserhebungen von Biotoptypen im Stadtgebiet Wilhelmshavens einschließlich der Erfassung besonders geschützter und bestandsgefährdeter Farn- und Blütenpflanzen

## **2.7. ENTWÄSSERUNG**

Durch die Erschließung und Bebauung der Wohn- und Sondergebiete ändert sich der Befestigungsgrad und somit die Abflussverhältnisse. Im Rahmen eines Oberflächenentwässerungskonzeptes wurden die geänderten Abflüsse dargestellt. Weiterhin wurden Lösungsvorschläge für die zukünftige Oberflächenentwässerung erarbeitet. Mit Rechtskraft des „Ursprungbebauungsplanes Nr. 179“ wurden die Planungen der Oberflächenentwässerung weitgehend umgesetzt. Die Verlegung und der Neubau der Regenrückhaltebecken sind für die nördlichen Flächen zum derzeitigen Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplanes abgeschlossen.

Vor der Umsetzung der Entwässerungskonzeption lag das Gewässer III. Ordnung im Plangebiet, das am Lautshof begann und überwiegend in südwestlicher Richtung floss. Dieses Gewässer war ab dem Potenburger Weg als „Gewässer Potenburger Zuggraben Nr. 68 – II. Ordnung“ eingestuft, das die Vorflut für das Wohngebiet „Europaviertel“ darstellte und von der Sielacht Rüstringen unterhalten wurde. Dieses Gewässer mündete in die Maade. Weil dieses Gewässer für die Oberflächenentwässerung unverzichtbar war, musste ein adäquater Ersatz geschaffen werden.

Für die Realisierung des 1. Bauabschnittes zum Ursprungbebauungsplanes Nr. 179 wurde die Verlegung des Potenburger Zuggrabens erforderlich, da der ursprüngliche Gewässerverlauf im Bereich des Plangebietes vollständig überplant wurde. Der Gewässerverlauf musste aufgehoben werden und entsprechend erforderliche Regenrückhaltebecken wurden in den Verlauf des neuen Gewässers integriert. Somit wurde der neue Gewässerverlauf zu einem gestaffelten Regenrückhaltesystem. Für die Umgestaltung war ein Genehmigungsverfahren erforderlich (siehe auch Kapitel: **3.6.3** Schmutz – und Oberflächenwasser). Die Fließrichtung Richtung Westen blieb erhalten. Die Gewässer wurden naturnah gestaltet.

<sup>3</sup>Mit Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Verzeichnis der Gewässer II. Ordnung im Gebiet des Unterhaltungsverbandes Nr. 87 „Sielacht Rüstringen“ (Nds.Mbl. Nr. 12/2019) S 527 wurde das Gewässer „Potenburger Zuggraben“ herabgestuft.

Der neue Gewässerverlauf einschließlich der Rückhaltebecken ist in die Unterhaltung der Stadt Wilhelmshaven übergegangen. Für diese Änderungen ist die Stadt Wilhelmshaven –Technische Betriebe Wilhelmshaven (TBW) verantwortlich.

Der Anfangspunkt des Gewässers II. Ordnung Nr. 68 wurde neu festgelegt. Das Gewässer II. Ordnung beginnt jetzt an der Auslaufseite des Straßendurchlasses der Hooksielener Landstraße (Westseite) und endet an der Einmündung zur Maade. Die hierfür erforderliche Festsetzung des neuen Anfangspunktes des Gewässers II. Ordnung Nr. 68 wurde bei der Sielacht Rüstringen mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 179 beim NLKN – Betriebsstelle Oldenburg / Brake – beantragt.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in die Oberflächengewässer oder den Untergrund ist in Abhängigkeit von Art und Umfang der Flächennutzung eine wasserrechtliche Einleitungserlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Es sind Rückhaltemaßnahmen und in Abhängigkeit von der Flächennutzung Abwasservorbehandlungsmaßnahmen vorzusehen.

## **2.8. ERSCHLISSUNG DES PLANGEBIETES / VERKEHR**

Das geplante Baugebiet wird an mehreren Stellen mit dem Stadtgebiet vernetzt. Die Hauptanbindung soll über die „Neue Friedenstraße“ erfolgen. Im Bebauungsplan Nr. 178 SCHAAR WEST ist der Westabschnitt der Neuen Friedenstraße bereits bis zum Anschluss an das Baugebiet Bebauungsplan Nr. 85A SCHAAR SÜD (Altbebauung Pütthäuser Straße) rechtskräftig festgesetzt. Ein 200 m langer Abschnitt der „Neuen Friedenstraße“ ist zur Erschließung des nördlich gelegenen Wohngebietes Schaar West gebaut worden und schließt das Baugebiet an die Hooksielener Landstraße an. Die Hooksielener Landstraße ist eine Stadtstraße, die künftig als Landesstraße eingestuft werden soll. Dazu sind Verhandlungen zwischen den Straßenbaulastträgern (Stadt und Land) erforderlich.

Für die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes wurde eine Verkehrsuntersuchung "Anbindung Gewerbegebiet an die B210" April 2018 durch das Ingenieurbüro Dr. Schwerdhelm & Tjardes GBR (IST) durchgeführt. Die Verkehrsanbindungen an das höher klassifizierte Verkehrsnetz über die Oldenburger Straße (B 210) und die Hooksielener Landstraße wurde über eine Verkehrssimulation untersucht, daneben wurde die Anbindung über die Neue Friedenstraße und den Europaring untersucht.

### **2.8.1. KNOTENPUNKT OLDENBURGER STRASSE / B 210 MIT SO EINRICHTUNGSHAUS MÖBEL UND GWERBEGBEIT**

Das Sondergebiet „Einrichtungshaus Möbel“ (Bebauungsplan Nr. 179B) sowie die Gewerbeflächen sollen über die Oldenburger Straße (B210) mit einem zusätzlichen lichtzeichengesteuertem Knotenpunkt erschlossen werden. Um den Nachweis über die Leistungsfähigkeit der Bundesstraße zu führen, wurde eine „Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan Nr. 179“ mit einer Verkehrssimulation (IST- Stand August 2017) durchgeführt (siehe auch Kapitel 3 „Inhalt des Bebauungsplanes“ Unterkapitel: 3.2.6 Umbau der Oldenburger Straße (B210)).

<sup>3</sup> Zur Stellungnahme Sielacht Rüstringen v. 19.03.2018



### **2.8.2. KNOTENPUNKT HOOKSIELER STRASSE / NEUE FRIEDENSTRASSE**

Die Simulation für den Knotenpunkt Hooksieler Landstraße / Neue Friedenstraße wurde für den günstigsten Fall - einer Verteilung der Anbindungen des Baugebietes über das Europaviertel und über die Neue Friedenstraße mit einer zusätzlichen Anbindung an die Schaarreihe - vorgenommen.

Für die Anbindung an die Hooksieler Landstraße zeigte sich, dass das bestehende Verkehrssystem bereits im Bestand instabil reagiert und sich am Rande der Leistungsfähigkeit bewegt. Das liegt an den Knotenpunkten B210 / Peterstraße sowie dem Kreisverkehr (Kurt-Schumacher-Straße) in Verbindung mit der Fußgänger-Anlage (Ampel). Teilweise reichen im Prognosefall Rückstausituationen von diesen Knotenpunkten an die Einmündung der Neuen Friedenstraße heran, zeitweise darüber hinweg. In Richtung Süden kann der Rückstau vom Kreisverkehr Kurt-Schumacher-Straße kurzzeitig bis in den Knotenpunkt B 210 / Peterstraße zurückreichen. Diese Situationen stellen sich unabhängig davon ein, ob die Einmündung an der Neuen Friedenstraße als Kreisverkehr oder als Lichtsignalanlage ausgeführt wird. ... Durch die Anbindung der Neuen Friedenstraße ...wird auch dort ein Rückstau erzeugt. Im ungünstigen Fall wird der Abfluss in Richtung Norden durch den Rückstau vom Kreisverkehr Kurt-Schumacher-Straße verhindert, so dass sich beide Rückstaus aufaddieren. Dann wird auch der Abfluss vom Knotenpunkt B210 / Peterstraße in Richtung Norden vermindert bzw. kann kurzfristig ganz zum Erliegen kommen. Es können dadurch höhere Wartezeiten entstehen, die aber noch zumutbar sind.

Das Verkehrssystem ist sehr instabil, kleinste Störungen haben unter Umständen Auswirkungen auf sämtliche benachbarte Knotenpunkte (vor allem in Richtung Norden). Dabei ist es unerheblich, ob die Einmündung Neue Friedenstraße als Signalanlage oder Kreisverkehr gestaltet ist.“

Mit der Anschaffung des neuen Verkehrsrechners 2016 sollte inzwischen die Koordinierung von lichtsignalgesteuerten Knotenpunkten verbessert und negative Auswirkungen vermindert werden. Zum derzeitigen Zeitpunkt ist der Verkehrsrechner (2019) angeschlossen und die Ampeln sind geschaltet. Es haben sich bereits erste positive Entwicklungen gezeigt.

In der vorliegenden Untersuchung (IST s.o.) wird die Gestaltung des Knotenpunktes mit einer Lichtsignalanlage favorisiert. Die bauliche Realisierung (3-armig mit rechtwinklig abführendem Arm und einer durchgängigen Achse), die Verteilung der Verkehrsbelastungen (Hooksieler Landstraße als dominante Belastungsachse) und die daraus resultierende Leistungsfähigkeit (nach dem Berechnungsverfahren des HBS<sup>4</sup> sind hohe Wartezeiten bei einer Kreisverkehrsanlage zu erwarten). Fast 2.000 Kfz/h befahren den Knotenpunkt im Prognosefall. Weiterhin hat man bei einem Kreisverkehr nicht die Möglichkeit, einzelne Verkehrsströme im Störfall bevorzugt zu behandeln. Für eine Lichtsignalanlage muss der Verkehrsraum nur wenig umgestaltet werden, die Anlage fundiert als Zuflussbegrenzung an die benachbarten Knotenpunkte und bei Bedarf können einzelne Richtungen bevorzugt freigestaltet werden.

### **2.8.3. ERSCHLIESSUNG DER WOHNGEBIETE**

Das Europaviertel und das geplante Wohngebiet Potenburg werden über die Straßburger Allee miteinander verbunden. Die Erschließung eines der beiden Gebiete hat auch direkte Auswirkungen auf die Erschließung des anderen Gebietes. Die Straßburger Allee (Brüsseler

4 HBS = Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen

Straße) ist bereits in der Form hergestellt worden, dass eine Verlängerung nach Westen gut realisiert werden kann.

Mit einem System mit nur einer Anbindung würde ein „gefangenes System“ mit langen Umwegfahrten entstehen. In einem Notfall wären die Gebiete nur durch die eine Zufahrt erreichbar. Falls im Havariefall ausgerechnet diese Straße versperrt sein sollte, bestände für Anwohner keine Möglichkeit, per Kfz die Gebiete zu verlassen oder anzufahren. Auch Rettungsfahrzeuge können das Gebiet dann nicht erreichen. Daher wurde eine Anbindung neben der Verbindung zur Straßburger Allee auch an die Neue Friedensstraße zwingend erforderlich (dieser Absatz bezieht sich auf den Vorentwurf zum Ursprungsbebauungsplan).

Durch eine Anbindung an die Neue Friedensstraße wird die Situation auch für den Europaring deutlich verbessert. Die Nachteile einer einzigen Zufahrt entfallen. Insgesamt werden im System durch die zweite Anbindung und der daraus resultierenden Umverteilung weniger Kilometer gefahren, was sich positiv auf die Umweltbilanz auswirkt. (Siehe auch Kapitel: **3.2** „Verkehrsflächen“). Daher wird das Baugebiet über die „Neue Friedensstraße“ an die Hooksielier Landstraße und über die Straßburger Allee an das Europaviertel und somit an die Schaarreihe angeschlossen.

#### **2.8.4. NEUE FRIEDENSTRASSE**

Vorab zur Klarstellung: der Durchbau der Friedenstraße wird nicht in diesem Bebauungsplan abgearbeitet, sondern in einem eigenen Verfahren. Die in diesem Kapitel aufgeführten Hinweise dienen allein der Information, um einen vollständigen Überblick zu den Planungen in dem Stadtteil zu schaffen.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 179A POTENBURG, wie auch schon im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 179 POTENBURG, ist der Anschluss der Neuen Friedensstraße bis an die Schaarreihe nicht enthalten. In dem Flächennutzungsplan ist die Trasse bereits seit 1973 als Zielplanung dargestellt. Die politische Entscheidung über die Einleitung eines separaten Planfeststellungsverfahrens zum Durchbau der „Neuen Friedensstraße“ bis zur Friedrich-Paffrath-Straße ist im Februar 2016 vom Rat der Stadt beschlossen worden. Die Trassenführung der Neuen Friedensstraße ist im Wesentlichen durch die bereits gebaute Druckrohrleitung Schortens - Zentralkläranlage Wilhelmshaven vorgegeben.

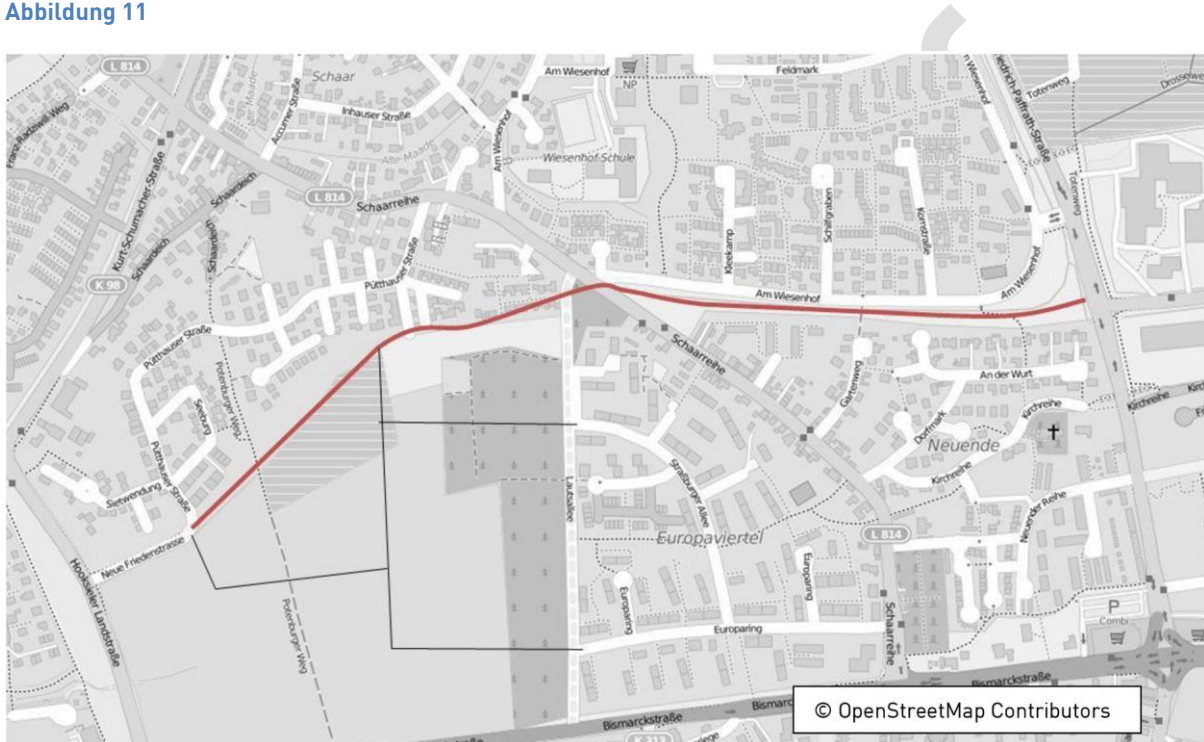
Die „Neue Friedensstraße“ ist in dem Abschnitt zwischen der Hooksielier Landstraße bis zur Schaarreihe für die Erschließung und den Anschluss an das höherrangige Straßennetz erforderlich (siehe oben). Mit einer Anbindung an die Friedrich-Paffrath-Straße würde eine Ost-West-Tangente entstehen, die im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplanes (VEP Teil MIV) als Planfall 1 untersucht wurde. Der Verkehrsentwicklungsplan wurde im Herbst 2015 erstellt und im Ausschuss für Planen und Bauen vorgestellt. Der Rat der Stadt Wilhelmshaven hat bis zum derzeitigen Zeitpunkt (September 2019) noch keine endgültige Entscheidung über einen Durchbau der (Neuen) Friedensstraße getroffen, aber die Einleitung und Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens beschlossen.

Im Verkehrsentwicklungsplan (VEP) wird zu diesem Thema ab S. 36 folgendes ausgeführt<sup>5</sup>:

### VEP, Teil MIV 2015

„Der Durchbau der „Friedenstraße“ als Ost-West-Tangente ist seit 1973 als städtebauliches Ziel im geltenden Flächennutzungsplan dokumentiert. Der östliche Abschnitt zwischen „Freiligrathstraße“ bis zu „Friedrich-Paffrath-Straße“ wurde in den 70er Jahren bereits umgesetzt. Mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 179 „Potenburg“ vom 13.03.2012 wird die Entwicklung der Wohnstadt West abgeschlossen.

Abbildung 11



Quelle: VEP, Teil MIV 2015

### VEP, Teil MIV 2015

Um die Erschließungssituation der angrenzenden Wohngebiete zu verbessern, eine Entlastung anliegender Wohnstraßen sowie der B 210 zu gewährleisten, wird der Durchbau der „Friedenstraße“ als wichtig erachtet. Der Verlauf der Streckenführung von Ost nach West wird nachfolgend beschrieben. Vom Knotenpunkt „Friedrich-Paffrath-Straße“ / „Friedenstraße“ wird der neue Abschnitt in westliche Richtung an den dortigen, per Lichtsignalanlage gesteuerten Knotenpunkt integriert und verläuft dann parallel zur Straße „Am Wiesenhof“ Richtung Schaarreihe weiter. Der Knotenpunkt „Friedenstraße“ / „Schaarreihe“ soll als Kreisverkehrsplatz ausgebildet werden. Im weiteren Verlauf der geplanten Trasse in Richtung der bereits vorhandenen „Neuen Friedenstraße“ ist geplant, dass im Entwurf befindliche Baugebiet „Potenburg“ (Bebauungsplan 179) mit 2 Kreisverkehrsplätzen von der geplanten Trasse „Friedenstraße“ zu erschließen.“

5 Verkehrsentwicklungsplan (MIV) Stadt Wilhelmshaven, Prognose 2030 und Planfälle Teil Motorisierter Individualverkehr (MIV), Schlussbericht August 2015, Ingenieurbüro Helmert

Für die Netzbelastungen wurde eine Berechnung durchgeführt und ein Belastungsplan erstellt sowie die Auswirkungen beschrieben:

Abbildung 12: Planfall 1 – Belastungsplan DTV [Kfz/24h]



Legende:

|  |               |
|--|---------------|
|  | 0 - 4999      |
|  | 5000 - 9999   |
|  | 10000 - 14999 |
|  | 15000 - 19999 |
|  | 20000 - plus  |

DTV in Kfz/24h  
[durchschnittlich tägliche Verkehrsstärke]

Quelle: VEP, Teil MIV 2015

### VEP, Teil MIV 2015 - „Effekte und Auswirkungen

Der Durchbau der Friedenstraße über die Friedrich-Paffrath-Straße in westlicher Richtung bis zur Schaarreihe (L 814) schafft eine parallele Verbindung nördlich der B 210 zwischen diesen beiden Nord-Süd-Achsen. Am Knotenpunkt mit der L 814 wird über einen 4-armigen Knotenpunkt der Straßenzug bis zur Hooksiel Landstraße verlängert. Hiermit erfolgt eine östliche Anbindung des Bereiches Potenburg mit den neuen Ansiedlungen an die Schaarreihe mit der auch eine durchgängige Verbindung von der Gökerstraße (L 811) bis zur Hooksiel Landstraße geschaffen wird.

Die Berechnungen zeigen folgende Ergebnisse.

- Auf dem neuen Teilstück der Friedenstraße zwischen der Schaarreihe und der Friedrich-Paffrath-Straße sind Belastungen von über 7.000 Kfz/24h zu erwarten.
- Hohe Entlastungswirkung ist auf der parallel geführten Straße „Am Wiesenhof“ festzustellen, die derzeit mit ca. 3.000 Kfz/24h belastet ist. Dieser Streckenzug wird derzeit in hohem Maße durch Schleichverkehre in Anspruch genommen.



- Die östliche Verlängerung der Friedenstraße wird von über 4.000 Kfz/24h genutzt; ein Großteil dieser Verkehre musste bisher von Osten kommend als Rechts- oder Linksabbieger in die Friedrich-Paffrath-Straße abbiegen, so dass als Mehrbelastung ca. 1.500 Kfz/24h festzustellen sind.
- Mit der westlichen Anbindung der Potenburg an die Schaarreihe erfolgt eine weitere Erschließung des Wohn- und Versorgungsbereiche, die im Gebiet „Potenburg“ neu entstehen. Damit verfügt das Gebiet in alle Himmelsrichtungen über einen Anschluss an das übergeordnete Straßennetz. Entsprechend werden die Umwege des Quell- und Zielverkehrs minimiert.
- Die größten Entlastungen sind auf der Bismarckstraße (B 210) zu erwarten. Diese betragen im derzeit höchst belasteten Straßenzug zwischen der Schaarreihe und der Friedrich-Paffrath-Straße fast 4.000 Kfz. Dies entspricht einer Reduktion um über 15%.
- Südlich des Knotenpunktes mit der Friedenstraße ist eine deutliche Belastungsreduzierung auf der Schaarreihe festzustellen. Hier sinken die Belastungen um über 40% und liegen bei ca. 1.600 Kfz/24h.
- Nördlich dieses Knotenpunktes sind Belastungszunahmen auf der Schaarreihe in der Höhe von ca. 500 Kfz/24h zu verzeichnen. Dies entspricht einem Zuwachs von ca. 10%. Eine Sogwirkung auf die vor- und nachgelagerten Streckenzüge ist nicht festzustellen.
- Entsprechend wird auch der Knotenpunkt mit der Bismarckstraße stark entlastet, wodurch die Leistungsfähigkeit in diesem Kreuzungspunkt gestärkt wird.“

#### **VEP, Teil MIV 2015 – „Fazit Planfall 1:**

Die Ergebnisse zeigen eine deutliche Entlastung in den hoch belasteten Knotenpunkten im klassifizierten Straßennetz. Insbesondere die Leistungsfähigkeit der signalgesteuerten Knotenpunkte an der Bismarckstraße profitiert von der Verlagerung von Verkehrsströmen auf die nördlich gelegene Friedenstraße. Die Knotenstrompläne zeigen dass über 4.000 Kfz die Friedenstraße in östlicher Richtung weiter fahren.

Die positiven Effekte dieser Straßenbaumaßnahme in Punkto Verlagerungswirkung sowie Erreichbarkeit der Wohn- und Einkaufsflächen im Gebiet „Potenburg“ sind deutlich festzustellen. Hiervon profitiert nicht nur der bezirksbezogene Verkehr sondern auch der städtische Verkehr.“

#### **Eine im Oktober 2015 ergänzende Untersuchung mit einem prognostizierten Rückgang der Einwohnerzahl auf 70.000 zeigt folgendes auf:**

„Die Berechnungen zeigen folgende Ergebnisse.

- Ohne die Bebauung an der Potenburg ist ein deutlich geringeres Verkehrsaufkommen im Bereich der Friedenstraße / Bismarckstraße zu erwarten.
- Der stark belastete Knotenpunkt Friedrich-Paffrath-Straße / Bismarckstraße wird bei einem Einwohnerrückgang sowie stagnierenden Arbeitsplatzentwicklung um ca. Kfz (einfahrend) entlastet. Dies entspricht in etwa der Entlastung, die sich beim durchgehenden Bau der Friedenstraße ergeben würde.



**Fazit**

Aus dem Vergleich der Berechnungen für die Netzvariante Friedenstraße unter den Vorgaben des Szenarios 0 (minimale, rückläufige Einwohnerentwicklung, Stagnation am JadeWeserPort) können folgende Aussagen getroffen werden:

- Im Szenario 0 ist mit der Durchbindung der Friedenstraße eine ähnlich hohe Verkehrsbelastung zu erwarten. Die Belastungen erreichen zwischen dem Teilstück Schaarreihe und Friedrich-Paffrath-Straße Werte von 6.840 und liegen damit nur unwesentlich unter den Belastungen des Szenario 1.
- Die Entlastungen auf der Bismarckstraße fallen durch die reduzierten Verkehrsströme etwas geringer aus, betragen aber dennoch am Knotenpunkt mit der Friedrich-Paffrath-Straße 2.870 Kfz/24h im Vergleich zu 3.700 Kfz/24 im Szenario 1.
- Die Grundbelastung auf der Bismarckstraße sowie der Friedrich-Paffrath-Straße ist im Szenario 0 gegenüber dem Szenario 1 und auch der Analyse (Siehe Abb. 7 des Berichtes VEP-Netzfälle) deutlich geringer, so dass in dem Knotenpunkt mit einem deutlich besserem Verkehrsfluss im Szenario 0 zu rechnen ist.“

In den vorgesehen Planungen zur Verlängerung der Friedenstraße sind alle Knotenpunkte als Kreisverkehre vorgesehen (außer Hooksielener Landstraße / Neue Friedenstraße und Friedrich-Paffrath-Straße / Neue Friedenstraße).

**2.8.5. ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)**

Der ÖPNV ist ein wichtiger Bestandteil der Urbanität unserer Stadt und trug zu einem erheblichen Teil an der Auszeichnung des European Energie Award bei. Eines der Ziele ist es, den Anteil der motorisierten Individualverkehrs weiter zu senken (Modal Split, NVP 2014 Punkt 3. Ziele und Maßnahmen zur Entwicklung des straßengebundenen ÖPNV).

Im Bereich der Baugebiete ist es nicht vorgesehen, dass eine Buslinie durch dieses Gebiet geführt wird, da die Querschnitte zu gering sind. Um das Baugebiet an den ÖPNV anzuschließen, ist eine Führung der Linie 4 von der Schaarreihe in die Neue Friedenstraße mit einem neuen Haltepunkt und einem Wendepunkt im Bereich der Kreisverkehrsanlage denkbar. Dies setzt mindestens einen Anschluss der Neuen Friedenstraße bis zur Schaarreihe voraus.

Alternativ stehen die Haltestellen in Nr. 11 Europaviertel, Nr. 12 Gartenweg und Nr. 13 Schaarreihe zur Verfügung. Im westlichen Bereich ist auch die Bedienung über die Linie 3 Haltestelle 15 Wohnstadt West in der Kurt-Schumacher-Straße möglich. Die Alternativen entsprechen mit ihren Entfernungen zu den o.g. Haltestellen nicht dem gültigen Nahverkehrsplan der Stadt Wilhelmshaven, der Einzugsbereiche für Kern- Kernrand und die Außenzone festlegt. Selbst im Bereich der Außenzone wird der Einzugsbereich von 600 m überschritten. Diesen Maßgaben des Nahverkehrsplans könnte durch den konsequenten Ausbau (Verlängerung) der Friedenstraße entsprochen werden. Mit der Friedenstraße liegt der überwiegende Anteil aller Anwohner in einem Haltestelleneinzugsbereich unter 450 Meter.

**2.9. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

In der Trasse der „Neuen Friedenstraße“ befindet sich eine Hauptdruckrohrleitung Schortens-Zentralkläranlage Wilhelmshaven- die auch die Trassenführung der Straße vorgibt.

### Richtfunkstrecken/ Radar

Das Plangebiet befindet sich im Interessengebiet der militärischen LV-Radaranlage Brockzetel. Die Bundeswehr hat keine Bedenken, wenn bauliche Anlagen einschließlich untergeordneter Gebäudeteile eine Höhe von 30 m unterschreiten. Die Bundesnetzagentur teilt mit, dass Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke unter einer Bauhöhe von ca. 20 m nicht sehr wahrscheinlich sind. Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes der BNetzA werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Zwar werden in der 82. Ä. FNP, wie auch in der 47. Ä. FNP, hierzu keine Regelungen getroffen, aber im Bebauungsplan Nr. 179A Potenburg wird die max. Gebäudehöhe über konkrete Festsetzungen in folgender Weise geregelt:

Die maximale Höhe der Gebäude im den Wohngebieten beträgt 9 m (WA1), in dem Sondergebiet Nahversorgung 8,50 m, im Gewerbegebiet 17,50 m. Werbeanlagen (Pylone) dürfen bis zu einer Höhe von 18 m errichtet werden.

## **2.10. ALTLASTEN**

### Kampfmittel

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst – hat mit Schreiben vom 13.07.2015 mitgeteilt, dass die vorhandenen alliierten Luftbilder ausgewertet wurden. Die Aufnahmen zeigen Bombardierungen, Flakstellungen und Schützenlöcher im Planbereich (siehe farbig gekennzeichnete Flächen der folgenden Abb.). Daher ist davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden in den rot markierten Flächen Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen.

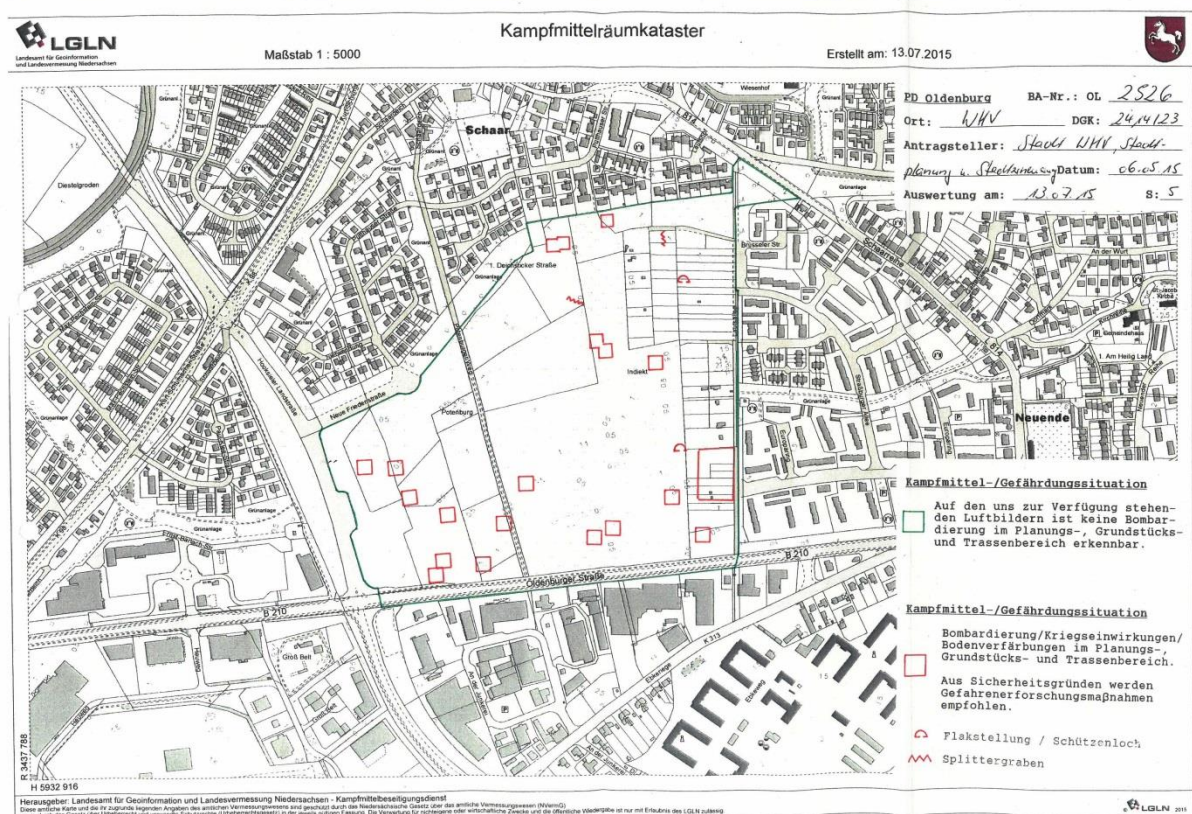
Die Stadt Wilhelmshaven als derzeitige Grundstückseigentümerin hat eine Sondierung des Plangebietes beauftragt. Eine durchgeführte oberflächennahe Kampfmittelsondierung hat im Ergebnis ergeben, dass zur Feststellung der Kampfmittelfreiheit im Bereich der Verdachtsflächen eine punktuelle Bergung empfohlen wird; die Kampfmittelfreiheit ist hierbei bis eine Tiefe von max. 3,50 m u. GOK beschränkt. Eine tieferreichende Kampfmittelfreiheit (> 3,50 m u. GOK) kann nur durch eine entsprechende Tiefensondiermaßnahme (bis 10 m u. GOK, im Raster 1,50 x 1,50 m) erreicht werden.“

Die Tiefensondierung wird erforderlich, wenn Pfahlgründungen notwendig sind. Dieses wird wahrscheinlich auch bei den Einfamilienhäusern notwendig sein.

Im Bebauungsplan erfolgt ein dahingehender Hinweis mit folgender Ergänzung: hinsichtlich der erforderlichen Gefahrenerforschungsmaßnahmen wenden Sie sich bitte an die Stadt Wilhelmshaven, Amt für Umweltschutz und Bauordnung, Abteilung Wasserwirtschaft, Küsten- und Bodenschutz, Freiligrathstraße 420 in Wilhelmshaven.

Da bei Sondierungen auch Munition aufgefunden werden kann, deren Entsorgung aus Billigkeitsgründen kostenfrei erfolgt, sollten im Interesse eines eventuellen Erstattungsanspruches die Sondierungen erst nach einer erfolgten Preisabfrage (drei Firmen) vergeben werden.

Abbildung 13: Kampfmittelräumkataster, Stand: 13.07.2015



Quelle: LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Kampfmittelbeseitigungsdienst -

## 2.11. WALD<sup>6</sup>

Ein Gehölzbestand innerhalb des geschützten Landschaftsbestandteils Lautsallee ist als ca. 0,4 ha großen Wald i. S. des § 2 (3) des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) kategorisiert. Danach ist Wald" jede mit Waldbäumen bestockte Grundfläche, die aufgrund ihrer Größe und Baumdichte einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima aufweist. Nach einer Erstaufforstung oder wenn sich aus natürlicher Ansammlung mindestens kniehohe Waldbäume entwickelt haben, liegt Wald vor, wenn die Fläche den Zustand nach Satz 1 wahrscheinlich erreichen wird". Zum Wald gehören nach § 2 (4) NWaldLG auch die dort unter Nr. 1 - 3 aufgeführten Landschaftselemente wie z. B. verlichtete Grundflächen, Waidblößen, Gewässer. Die gesetzlich notwendigen Kriterien erfüllt das betroffene Gehölz; der im Osten verlaufende Wasserzug, in welchem bereits Bäume wachsen, hindert nicht die Waldeigenschaft. Der betroffene Wald ist im Wesentlichen ein aus Sukzession entstandener Laubmischwald, überwiegend mit den Baumarten Erle, Ahorn, Weide, in den Wachstumsstadien Jungwuchs bis mittleres Baumholz.

Der Umbau der Oldenburger Straße betrifft die weiter im Westen gelegenen Flächen, wie in dem städtebaulichen Entwurf aufgezeigt wird. Es wird keine Waldfläche für die Straße in Anspruch genommenen.

<sup>6</sup> Ergänzt nach Stn. Forstamt Neuenburg v. 05.04.2018



### **3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

Im Bebauungsplan Nr. 179A POTENBURG wird ein allgemeines Wohngebiet mit einem benachbarten Sondergebiet Nahversorgungszentrum sowie einer im Südosten gelegenen Fläche für Gewerbegebiete entwickelt. Die verschiedenen Baugebiete werden durch Grünflächen gegliedert. Geplant sind ein ost-westlich ausgerichteter Grünzug „Zur Maade“ und ein nord-südlich ausgerichteter Grünzug entlang des „Potenburger Wegs“.

Diese linearen Grünflächen sind mit angrenzenden Grünflächen benachbarter Bereiche vernetzt. Daher wird mit der vorliegenden Planung eine Lücke geschlossen und es entsteht ein attraktives Naherholungsgebiet. Überdies sollen in die Grünzüge überörtliche Rad- und Fußwegeverbindungen (Schulwege), Flächen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser (Regenrückhaltung) und auch Kompensationsmaßnahmen integriert werden. Am Grünzug „Potenburger Weg“ befindet sich die Gehöftwurt Potenburg, auf deren Nordseite sich eine Grünfläche für einen Spielplatz sowie eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte anschließt.

Der angrenzende zur Bundesstraße gelegene südwestliche Bereich soll als Sondergebiet „Einrichtungshaus Möbel“ im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 179B entwickelt werden. Dieser Bereich soll zum Entwurfsbeschluss im September 2019 aus dem Geltungsbereich abgetrennt werden und als eigenständiges Verfahren weitergeführt werden (Vorlage Nr. 199/2019).

#### **3.1. BAUFLÄCHEN**

Das geplante allgemeine Wohngebiet führt die im Norden und Osten vorhandenen Wohngebiete fort und wird auf der Westseite des Potenburger Weges durch das geplante Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ abgerundet. Südlich des Grünzuges zur Oldenburger Straße (B 210) sollen gewerbliche Flächen entwickelt werden und zwar östlich des Potenburger Weges die Gewerbegebiete und westlich das Sondergebiet Möbel – (Bebauungsplan Nr. 179B).

*<sup>7</sup> Im Vergleich zum Vorentwurf soll das Sondergebiet Möbel jetzt auf der südwestlichen Fläche im Bereich der Kreuzung Peterstr./Hooksieler Landstraße – Oldenburger Straße/ B210 entwickelt werden. Hierfür soll der Bebauungsplan Nr. 179 B „POTENBURG“ aufgestellt werden. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Rat der Stadt am 25.09.2019 (Vorlagen Nr.213/2019) gefasst. Damit kann den Bedenken Rechnung getragen werden, dass neben dem negativen städtebaulichen Aspekt, - der sich auf das Ortsbild mit einem 17 m hohen Gebäudekomplex als Möbelhaus bezieht- auch die Gesamtauswirkungen (Beschattung/Belichtung/Lärm und Gerüche) auf die Wohnbebauung (Plangebiet als auch im angrenzenden Bereich des Europaviertels) vermieden werden.*

##### **3.1.1. ALLGEMEINES WOHNGEBIET:**

Das allgemeine Wohngebiet soll die ungebrochene Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilien- und Doppelhäusern befriedigen. Die Stadt Wilhelmshaven hat als Oberzentrum unter anderem auch die Aufgabe Bauland zu entwickeln und zur Verfügung zu stellen. Dieses Angebot an Bauland ist auch wichtig, um Neubürger für einen Wohnsitz in Wilhelmshaven zu interessieren und dem Trend der rückläufigen Einwohner entgegen wirken zu können. Insbesondere aufgrund der derzeitigen europäischen Zinspolitik besteht ein Bedarf an

<sup>7</sup> Zur Stellungnahme Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG v. 17.04.2019,  
Und Sparkasse Immobilien GmbH v. 10.04.2018

Grundstücken, um Geld in ein Eigenheim zu investieren und somit für das Alter Vorsorge treffen zu können.

Die Stadt Wilhelmshaven, Grundstücke und Gebäude (GGS) hat zurzeit keine Wohnbaugrundstücke im Portfolio (Stand 28. August 2019).

Das Baugebiet Potenburg wird in Bauabschnitten über mehrere Jahre realisiert. Der 1. Bauabschnitt mit ca. 50 Grundstücken für Einzelhäuser und 8 Doppelhausgrundstücke wurde ab 2016 von der Sparkasse Immobilienzentrum vermarktet. Inzwischen sind die Grundstücke verkauft und weitgehend auch bebaut.

Der 2. Bauabschnitt soll mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes voraussichtlich im II. Quartal 2020 begonnen werden. Da die im Ursprungs – Bebauungsplan Nr. 179 zwischen Grünzug und Oldenburger Straße (B210) geplanten Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser zugunsten der Gewerbegebiete wegfallen, wird auf die noch im Bebauungsplan Nr. 179 geplante verdichtete Bauweise mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern verzichtet. Hierfür werden in diesem Bereich Grundstücke für eine Einzelhausbebauung mit Einfamilienhäusern entwickelt.

Infolge der Berichterstattung über den Bebauungsplan Nr. 179 / 179A POTENBURG sowie Immobilienausstellungen wurden wieder viele Interessenten vorstellig.

Insbesondere durch die Entwicklungen der Marine mit Wilhelmshaven als größtem Standort besteht eine große Nachfrage, um die Besatzungen im Heimathafen unterbringen zu können. Durch die Strukturreform ist Wilhelmshaven Heimathafen der neuen Fregatten F125, die mit einem viermonatigen Wechsel der Stammbesatzungen einhergeht.

Mit dem geplanten Wohngebiet soll die Möglichkeit eröffnet werden, dass die Bauherren ihre unterschiedlichsten Träume von Baustilen verwirklichen können. Um dennoch ein geordnetes Stadtbild zu erzielen, werden Rahmenbedingungen geschaffen, die neben der Bauweise auch die Kubatur der Wohngebäude betreffen. Das Stadtbild dient Städten und Regionen oder auch dem Wohnquartier und Baugebiet als Merkmal der regionalen Identifikation und schafft neben einzelnen Wahrzeichen einen Wiedererkennungswert. Daher werden verwandte gleichartige Formen und Kubaturen für Baukörper in abgegrenzten Bereichen zu Blöcken zusammengefasst. Insgesamt werden vier verschiedene Gebäudetypen festgesetzt. Diese rahmenbildenden Festsetzungen sind ein wesentlicher Grundzug der Planung zur Gestaltung der Wohngebiete und des Stadtbildes.

### **3.1.2. GEWERBEGEBIET**

Zwischen der Oldenburger Straße (B210) und dem Grünzug soll anstelle des noch im Bebauungsplan Nr. 179 geplanten Wohngebiets ein Gewerbegebiet entwickelt werden. Die Gewerbegebiete werden durch die Erschließungsstraße in eine nördliche Fläche – angrenzend an den Grünzug- und eine südliche Fläche an die B210 angrenzend – gegliedert.

*Der an den Grünzug „Zur Maade“ angrenzende Bereich wird als eingeschränktes Gewerbegebiet mit maximalen Gebäudehöhen von 12,50 m festgesetzt. Hier sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (Mischgebietstypische Betriebe). Der städtebauliche Entwurf sieht in diesem Bereich eine Parzellierung für kleinteilige Gewerbebetriebe vor mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 2000 – 4000 m<sup>2</sup>. Der zur Oldenburger Straße orientierte Bereich ist als Gewerbegebiet GE1 und GE2 für die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 8 festgesetzt. Ferner werden für die*

*Gewerbegebiete Lärmemissionskontingente festgesetzt, die die Lärmemissionen beschränken (siehe Kapitel: 3.5.2). Das Baurecht ermöglicht die Gliederung von Gewerbegebieten nach den Eigenschaften der Betriebe (z.B. nach deren Emissionsverhalten), dabei muss mindestens ein weiteres Gewerbegebiet innerhalb der Gemeinde vorhanden sein, in welchem keine Emissionsbeschränkungen gelten (BVerwG Urt. V. 7.12.2017 – 4 CN 7.16). Innerhalb des Stadtgebietes sind eine Anzahl von Gewerbegebieten vorhanden, die keine Einschränkungen hinsichtlich der Lärmemissionen vorsehen z.B.: innerhalb der südlich angrenzenden Bebauungspläne 36A, 36C sowie 53, 80A und weitere andere.*

Die Gewerbegrundstücke im Plangebiet sind attraktiv für Gewerbebetriebe, die eine schnelle Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz (Autobahn / Bundesstraße / Landesstraße) bevorzugen und von dem hohen Verkehr der Oldenburger Straße(B210) und Hooksierter Landstraße profitieren.

<sup>9</sup> →siehe Daten der Zählstellen (ZS) Verkehrszählungen 2017 + 2018:

(DTV = **D**urchschnittlicher **T**äglicher **V**erkehr)

B210:                                ZS 13        DTV = 12317;

Hooksierter Landstraße:        ZS 14        DTV = 12424;

Peterstraße:                        ZS 12        DTV= 12437.

Die Gewerbefläche an der Oldenburger Straße (B210) soll für die Umsiedlung eines Autohauses bereitgestellt werden. In einer zweiten kleineren Gewerbefläche an der B210 besteht die Option, eine Systemgastronomie anzusiedeln. Die nördlich der Erschließungsstraße gelegene Gewerbefläche wird als eingeschränktes Gewerbegebiet entwickelt und ist für kleinere nicht wesentliche störende Betriebe bestimmt, die eine schnelle überörtliche Erreichbarkeit bevorzugen, aber nicht auf Sichtbarkeit angewiesen sind. Diese Fläche ist aufgrund der Nachbarschaft zur öffentlichen Grünfläche für Büro- und Verwaltungsnutzungen attraktiv.

### **3.1.3. SONDERGEBIET „NAHVERSORGUNGSZENTRUM“**

Das Nahversorgungszentrum befindet sich im Nordwesten des Plangebietes und wird durch die Neue Friedenstraße, die Hooksierter Landstraße, die Erschließungsstraße (Planstraße A - Hundertwasserallee) und die Grünflächen am Potenburger Weg (Spielplatz, Wurt Potenburg, Grünfläche Potenburg) von den angrenzenden Wohnbebauungen getrennt.

Dieser Bereich wurde mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 179 am 17.09.2016 rechtskräftig. Das Sondergebiet Nahversorgungszentrum wird in der vorliegenden Fassung des Bebauungsplans Nr. 179A in gleicher Form übernommen, es bestehen keine inhaltlichen Änderungen.

Zwischen dem Sondergebiet „Nahversorgung“ und dem im Bebauungsplan Nr. 179B geplanten Sondergebiet „Einrichtungshaus Möbel“ befindet sich eine ca. 50 m breite Grünfläche. Die Auswirkungen auf die benachbarten vorhandenen und der geplanten Wohnnutzungen durch die Anlieferungszonen der geplanten Bauvorhaben wurden untersucht (siehe auch Kapitel 3.5.2 und Umweltbericht).

Mit der geplanten Ansiedlung von Lebensmittelmärkten soll insbesondere für die Bewohner des geplanten sowie der umliegenden Wohngebiete eine Verbesserung der Nahversorgungssituation durch Abrundung und Ergänzung des bestehenden Angebotes

<sup>9</sup> Quelle: Bericht Verkehrszählungen 2017+2018 Stadt Wilhelmshaven, Ingenieurbüro Helmert 2019



erreicht werden. Geplant sind zwei Neubauten für Lebensmittelmärkte sowie ein Neubau für einen Drogeriemarkt. Die Gebäude weisen neben den eigentlichen Verkaufsflächen zudem weitere Nebenflächen sowie Lager- und Kühlräume auf. Eine Gastronomie z.B. als Bäckerei-Café ist als Ergänzung des Angebotes ebenfalls zulässig.

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. Die städtebaulichen Kriterien für eine integrierte Lage (angrenzende Wohnbebauung, städtebauliche Integrationsmöglichkeiten, Erreichbarkeit für Fußgänger, ÖPNV-Nutzer) wurde für das geplante Sondergebiet als erfüllt bewertet. Insofern wurde ein zentraler Versorgungsbereich mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums im Bereich Potenburg definiert und festgelegt. Zudem kann mit der vorliegenden Planung eine bestehende Versorgungslücke geschlossen werden.

Für das Nahversorgungszentrum bestehen konkrete Planungen zur Standortverlagerung der bereits ansässigen Lebensmitteldiscounter ALDI und LIDL aus dem Sonderstandort Ebkeriege (Güterstraße). Die Verlagerung der Discounter und Aufgabe der Standorte in der Güterstraße wurde inzwischen privatrechtlich abgesichert. Der Bau der Lebensmittelmärkte und des Drogeriemarktes ist auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 179 (Ursprungsplan) zulässig. Der Baubeginn für die Märkte ist im Herbst 2019 erfolgt, die Eröffnung wird zum Ende des Jahres 2020 vorgesehen.

Die beschriebene Entwicklung wird im EHK als positiv bewertet, da die Lebensmitteldiscounter aus einem nicht integrierten und vornehmlich gewerblich geprägten Sonderstandort in eine integrierte Wohngebietslage verlagert werden. Aus Sicht der CIMA bietet diese Entwicklung die Chance einen modernen und leistungsfähigen Nahversorgungsstandort im Bereich Potenburg zu entwickeln und damit die Nahversorgungssituation im Nahbereich sicherzustellen und gleichzeitig eine Verbesserung der Nahversorgungssituation im gesamten Stadtbereich <sup>10</sup>Wilhelmshavens zeitnah herbei zu führen (vgl. EHK 2019, Kapitel 6.2.7 S. 60 ff).

Die Ansiedlung der zwei Lebensmittelmärkte ist somit verbunden mit der Aufgabe zweier Standorte im Bereich der Güterstraße. Aufgrund der Verlagerung und Aufgabe der Standorte in der Güterstraße muss von einer zusätzlichen Verkaufsfläche ausgegangen werden, die aus der Differenz der bestehenden Standorte und der geplanten Standorte gebildet wird. Damit relativiert sich die neu geschaffene Verkaufsfläche deutlich um ca. 1.600 m<sup>2</sup> Fläche der aufgegebenen Standorte. Das „Verfahren zur interkommunalen Abstimmung großflächiger Einzelhandelsvorhaben in der Region Ost-Friesland“ sieht für Discounter in Oberzentren keine Obergrenzen vor. Ein Moderationsverfahren für den Nahversorgungsstandort ist somit nicht erforderlich.

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

<sup>10</sup> Eine Aktualisierung zum EHK 2019 erfolgt nach Beschlussfassung Rat (Sitzung September 2019)

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Gemeinde oder in anderen Gemeinden, das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes wurde daher eine entsprechende Auswirkungsanalyse (Gutachterliche Stellungnahme zur Einzelhandelsentwicklung in Wilhelmshaven, Planvorhaben Potenburg, CIMA Sept. 2014) zum geplanten Vorhaben eingeholt. Im Rahmen dieser Auswirkungsanalyse wurden dabei die möglichen städtebaulichen, versorgungsstrukturellen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens geprüft und die Vorgaben von Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung sowie die landes- und regionalplanerische Regelungen berücksichtigt.

Zusammenfassend wird auf die zentralen Versorgungsbereiche folgendes ausgeführt:

-Auszug-

„Gutachterliche Stellungnahme zur Einzelhandelsentwicklung in Wilhelmshaven – Planvorhaben Nahversorgungszentrum Potenburg CIMA  
Seite 39

### **5 Abschließende Bewertung und Empfehlung**

In der Stadt Wilhelmshaven wird die Realisierung eines Nahversorgungszentrums im Standortbereich Potenburg in zwei Entwicklungsvarianten diskutiert. Die erste Entwicklungsvariante beinhaltet die Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung der bereits ortsansässigen Lebensmitteldiscounter ALDI und LIDL von der Güterstraße (Sonderstandort Ebkeriege) an die Hooksielier Landstraße/ Standort Potenburg sowie die ergänzende Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes. In der Entwicklungsvariante 2 ist nur die Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung eines Lebensmitteldiscounters geplant. Ergänzend ist die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Drogeriefachmarktes angedacht.

Die potentielle Entwicklungsfläche befindet sich im Stadtteil Schaar (Stadtbereich Wilhelmshaven-West) in siedlungsstrukturell integrierter Wohngebietslage.

Das Planvorhaben ist vor dem Hintergrund der Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes positiv zu bewerten. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Wilhelmshaven (cima 2014) beschreibt die planerische Zielvorstellung im Standortbereich Potenburg/ Stadtteil Schaar einen Zentralen Versorgungsbereich in der Funktion eines Nahversorgungszentrums für die umliegenden Wohnbereiche zu entwickeln.

Mit einer geplanten max. Gesamtverkaufsfläche von 3.700 m<sup>2</sup> (Entwicklungsvariante 2) fällt das Vorhaben jedoch unter den Status der Großflächigkeit (über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) im

Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Die CIMA hat aus diesem Grund eine ökonomische Wirkungsanalyse auf der Basis des HUFF-Modells angestellt.

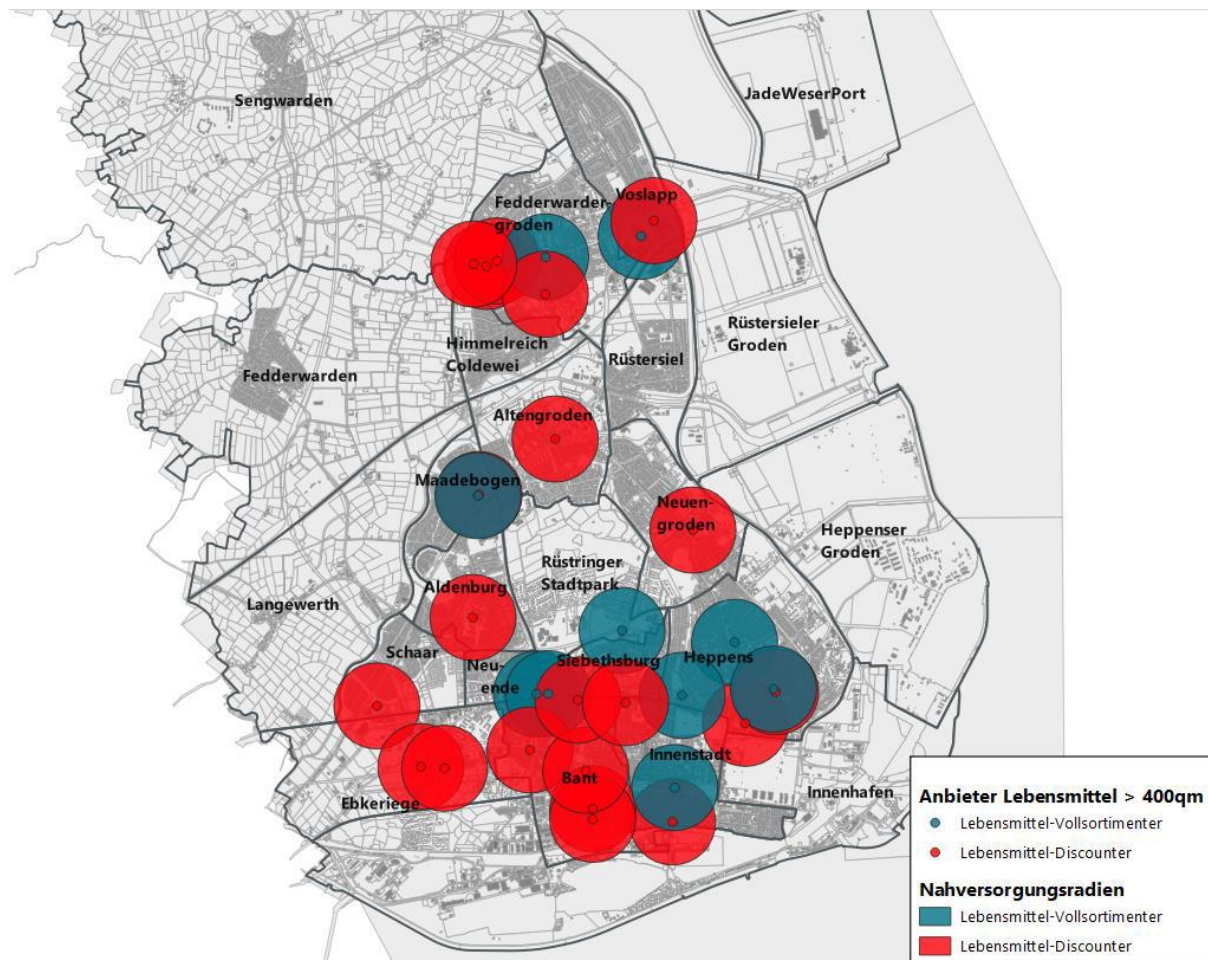
Nach Abwägen der Chancen und Risiken empfiehlt die CIMA die Genehmigung der Entwicklungsvariante 1 (Standortverlagerung und Modernisierung der Lebensmitteldiscounter ALDI und LIDL sowie Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes). Auf Basis der ökonomischen Wirkungsanalyse sind in Folge der Realisierung der Entwicklungsvariante 1 keine Umsatzverluste im abwägungsrelevanten Umfang zu erwarten. Weder ist der Verlust der Versorgungsfunktion einer der Zentralen Versorgungsbereiche zu befürchten noch erscheint die wohnortnahe Versorgungssituation gefährdet. Die Entwicklungsvariante 2 stellt sich hingegen als überdimensioniert für den Standort Potenburg dar.

Die Prüfung des Planvorhabens in Hinblick auf die raumordnerischen Vorgaben hat ergeben, dass das Vorhaben die zentralen Anforderungen des LROP Niedersachsen 2008 bzw. der Novellierung des LROP im Entwurf (Juli 2014) an einen Standort des großflächigen, zentrenrelevanten (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandelsstandort erfüllt: Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Abstimmungsgebot, Beeinträchtigungsverbot. Zudem ist zu konstatieren, dass die im LROP geforderte Lage in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Zentralen Versorgungsbereich (Integrationsgebot) unter Berücksichtigung der Empfehlung zur Neuabgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereiches als erfüllt angesehen werden kann.

Die CIMA empfiehlt der Stadt Wilhelmshaven die Realisierung des Planvorhabens in der beschriebenen und bewerteten Entwicklungsvariante 1 zu ermöglichen und die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.“



Abbildung 14: Nahversorgungssituation



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

### **3.1.4. FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF MIT DER ZWECKBESTIMMUNG: SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN – KINDERTAGESSTÄTTE [KITA]**

An der Planstraße A (Hundertwasserallee) westlich des Potenburger Weges wird im räumlichen Zusammenhang zum Spielplatz eine ca. 2500 m<sup>2</sup> große Fläche für den Gemeinbedarf für soziale Einrichtungen „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Auf dieser Fläche soll eine Kindertagesstätte entstehen, die auf der Grundlage des Bebauungskonzepts zum ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 179 erforderlich war. Die 1. Durchführungsverordnung des Nds. KITA-Gesetzes fordert eine Außenfläche von 12 m<sup>2</sup> pro Kind zum Spielen. Die Einrichtung soll für ca. 100 Kinder geeignet sein. Hinzu kommen noch Flächen für das Gebäude nebst Zuwegungen und Stellplätze. Die Lage ist zentral und gut erreichbar und die Fläche verfügbar. Die Fläche wird mit einem Zufahrtsgebot versehen, um einen sicheren Bereich für die Erschließung festzulegen. <sup>11</sup>Die Baufläche liegt im nördlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche, um Beeinträchtigungen der angrenzenden Wurt (archäologisches

<sup>11</sup> Zur Stellungnahme, Untere Denkmalschutzbehörde v. 20.04.2018 und Nds. Landesamt für Denkmalpflege Abt. Archäologie v. 09.03.2018

*Bodendenkmal) zu beschränken. Aus gleichem Grund sind auch max. zwei Vollgeschosse zulässig. Im Übrigen werden keine weiteren einschränkenden Festsetzungen getroffen.*

Bei der Bemessung des Grundstücks wurde die Planung einer Muster-Kita zugrunde gelegt und von einem Obergeschoss als Staffelgeschoss für Personal- und Büroräume u.a. ausgegangen.

Der Bedarf an dieser Einrichtung wurde im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 179 aufgezeigt. Dieser Bebauungsplan Nr.179 hat seinerzeit das Planungsrecht für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern ermöglicht und weitere Wohnbauflächen im Süden des Plangebietes. Es sollten ca. 314 neue Wohneinheiten geschaffen werden (133 Einfamilienhäuser, 8 Doppelhäuser mit je 2 Wohneinheiten, 8 Reihenhäuser mit 39 Wohneinheiten und 18 Mehrfamilienhäuser -9 mal 2-Spänner mit 3 Geschossen und 9 mal 2-Spänner mit 4 Geschossen-.). Bei Zugrundelegung von 2,5 Personen pro Haushalt ergab sich eine Anzahl von 785 neue Einwohner im Geltungsbereich.

Mit dem neuen Bebauungskonzept des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 179A entfallen die Einfamilienhausgrundstücke südlich des „Grünzuges zur Maade“ sowie die verdichtete Bebauung (Reihen- und Mehrfamilienhausbebauung). Mit dem vorliegenden Entwurf werden jetzt ca. 124 neue Wohneinheiten realisiert und nur etwa 310 neue Einwohner in das Gebiet ziehen.

*<sup>12</sup>Nach Auskunft des Jugendamtes ist die ca. 1.500 bis 2500 m<sup>2</sup> große Fläche für die Kita daher nicht mehr in dieser Dringlichkeit erforderlich. Das Jugendamt wird kontinuierlich den zukünftigen Bedarf an dieser Einrichtung - anhand der aktuellen Einwohnerentwicklung in dem zugeordneten Einzugsgebiet- überprüfen. Die Kita soll zu dem Zeitpunkt errichtet werden können, an dem sich ein Bedarf abzeichnet. Für die Gemeinbedarfsfläche wird insofern eine zusätzliche ergänzende Festsetzung getroffen, die die Nutzung dieser Fläche während dieses Zeitraums regelt. Die Festsetzung bis zum „Eintritt bestimmter Umstände“ ist durch die Anwendung des §9(2) Nr. 2 BauGB realisierbar. Die Gemeinbedarfsfläche wird der angrenzenden öffentlichen Grünfläche / Spielplatz zugeordnet, bis sie in Anspruch genommen werden soll.*

### **3.1.5. BESTAND**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 179A POTENBURG befinden sich die Bauflächen des 1. Bauabschnittes des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 179. Hier der Bereich des Nahversorgungszentrums an der Hundertwasserallee sowie des 1. Bauabschnittes der Wohngebiete mit den Straßen – Hundertwasserallee, Paula-Modersohn-Becker-Straße, Angelika-Kaufmann-Weg und Van-Gogh-Allee. Die Grundstücke der Wohngebiete sind inzwischen verkauft und die überwiegenden Bauvorhaben befinden sich in der Umsetzung bzw. sind bereits fertig gestellt. Die Baugenehmigungen für das Versorgungszentrum liegen vor.

Außerdem befinden sich innerhalb des Grünzuges „Lautsallee“ vereinzelte Wohngebäude, die einen Bestandsschutz genießen. Der gesamte Bereich ist als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen, indem bauliche Erweiterungen und Neubauten nicht zulässig sind.

### **3.1.6. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

#### Allgemeines Wohngebiet

Das allgemeine Wohngebiet ist bereits durch den rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan Nr. 179 zulässig. Im aktuellen Bebauungsplan Nr. 179A werden für den 2. Bauabschnitt (Fläche östlich der Van-Gogh-Allee) Änderungen im Vergleich zum Ursprungsplan hinsichtlich der Bauweise vorgenommen (→Verzicht von Reihen- und Mehrfamilienhausbebauung zugunsten Einzelhäuser).

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Ihre Ausweisung soll nach Möglichkeit ein ungestörtes Wohnen gewährleisten. Die Bauflächen östlich des Potenburger Weges werden insgesamt als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Wohngebiete werden hinsichtlich ihrer Höhe und Bauweise von - WA 1 bis WA 6 (WA 2+5 sowie 3+6 sind baugleich) gegliedert. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete gilt für alle WA 1 bis WA 6, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. §4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gem. §1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Diese Ausnahmen des §4 (3) BauNVO werden ausgeschlossen, um die Anwohner nicht durch Betriebe mit hohem Besucherverkehr und flächenintensiven Nutzungen zu belasten.

#### Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“

Das Nahversorgungszentrum ist bereits durch den rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan Nr. 179 zulässig. Änderungen im aktuellen Bebauungsplan Nr. 179A beziehen sich auf eine Verringerung der nächtlichen Lärmemissionskontingente, da auf Nachtanlieferungen verzichtet wird.

Innerhalb des Sondergebietes „Nahversorgungszentrum“ ist der Neubau zweier Lebensmittelmärkte mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment mit einer Verkaufsfläche (VK) insgesamt 2.800 m<sup>2</sup> (Markt 1 VK 1.500 m<sup>2</sup> und Markt 2 VK 1.300 m<sup>2</sup>) geplant. Die festgesetzte maximale Verkaufsfläche weicht vom CIMA Gutachten ab (VK 1.300 m<sup>2</sup> und 1.200 m<sup>2</sup>). Daher wurde das Gutachten um eine Stellungnahme der CIMA vom 10. 12.2015 ergänzt (siehe unten). Die um 300 m<sup>2</sup> abweichende Verkaufsfläche ergibt sich durch das vom Vorhabenträger vorgelegte Konzept, das durch seine großzügige und weitläufige Aufteilung besticht. Das Sondergebiet wurde in das Einzelhandelskonzept der Stadt Wilhelmshaven als neues Nahversorgungszentrum zur Deckung einer bestehenden Versorgungslücke aufgenommen. Durch die geplanten Wohngebiete wird die Ansiedlung umso bedeutsamer. Bei der Betrachtung der Verkaufsfläche ist die Aufgabe der Standorte in der Güterstraße zu berücksichtigen. Das vom Investor vorgelegte Konzept überzeugt durch seine großzügige Aufteilung und Architektur. Anders als bei Discountern üblich, wird ein großer gestalteter offener Eingangsbereich (Eingangskoffer) vorgesehen und der Verkaufsraum wird durch besonders breite Gänge gegliedert, die auch für Personen mit Handicaps gut zugänglich sind. Auf Regale über den Kühlzellen wird ebenso wie auf Übergrößen hinsichtlich der Regalhöhen verzichtet. Daher wird die zusätzlich benötigte Fläche für eine moderne und offene Gestaltung und nicht für ein Angebot einer größeren Menge an Waren benötigt.

Ergänzt wird das Nahversorgungszentrum durch einen Drogeriemarkt mit max. 800 m<sup>2</sup> (CIMA Gutachten 2014 VK 600 m<sup>2</sup>) Verkaufsfläche und dem dazugehörigen Standardsortiment. Das typische Drogerie-Sortiment lässt sich in vier Bereiche einteilen:



- Heilmittel (Tees, Essenzen und Tinkturen)
- Schönheitspflege und Wellness (Körperpflegeprodukte, Parfüms, ätherische Öle, Kosmetik usw.)
- Biologische Reformprodukte und vollwertige Nahrungsmittel
- Artikel für die Sachpflege in Haus und Garten

Des Weiteren besteht die Möglichkeit, das Angebot um eine kleine Gastronomie als Bäckerei-Café, Tea-Room, Snackbar oder Bistro mit einer Kapazität von max. 32 Sitzplätzen zu ergänzen. Die benachbarten Wohngebiete sollen nicht durch Gastronomie mit Nachtbetrieb gestört werden, auch soll das Umfeld gepflegt und sauber bleiben, daher werden Kneipen und Schnellgaststätten (Fast Food Restaurants / Systemgastronomie) ausgeschlossen. Weitere kleinteilige Einzelhandelsnutzungen sowie Komplementärnutzungen sind zulässig, um die Versorgungssituation des Nahversorgungszentrums Potenburg zu ergänzen und die Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches zu erfüllen.

Das „Nahversorgungszentrum“ soll optisch in das Quartier integriert werden, daher sind Werbeanlagen nur zur Eigenwerbung erlaubt.

Die Sortimente für die Lebensmittelmärkte werden entsprechend den Vorgaben zu den Sortimentslisten des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Wilhelmshaven (Stand Nov. 2014, vom Rat der Stadt beschlossen am 17.Dez. 2014→ wird nach Beschlussfassung der 2. Fortschreibung aktualisiert) gegliedert und festgesetzt. Im Rahmen der Überarbeitung zum Bebauungsplanes Nr. 179 POTENBURG nach Abschluss der Beteiligung der Behörden gem. §4(2) BauGB vom Sept./Okt. 2015 wurde eine ergänzende „Gutachterliche Stellungnahme zur Einzelhandelsentwicklung in Wilhelmshaven; Planvorhaben: Nahversorgungszentrum Potenburg“ mit Stand vom 10. Dezember 2015 durch die CIMA für die Abweichung der Verkaufsfläche erstellt. In der abschließenden Bewertung heißt es:

#### **„Abschließende Bewertung und Empfehlung**

- In der Stadt Wilhelmshaven wird die Realisierung eines Nahversorgungszentrums im Standortbereich Potenburg diskutiert. Die Planungen beinhalten die Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung der bereits ortsansässigen Lebensmitteldiscounter ALDI und LIDL von der Güterstraße (Sonderstandort Ebkeriege) an die Hooksieder Landstraße/ Standort Potenburg sowie die ergänzende Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes.
- Die potentielle Entwicklungsfläche befindet sich im Stadtteil Schaar (Stadtbereich Wilhelmshaven-West) in siedlungsstrukturell integrierter Wohngebietslage.
- Das Planvorhaben ist vor dem Hintergrund der Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes positiv zu bewerten. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Wilhelmshaven (cima 2014) definiert den Standortbereich Potenburg als perspektivischen Zentralen Versorgungsbereich für die umliegenden Wohnbereiche.
- Mit einer geplanten max. Gesamtverkaufsfläche von 3.600 m<sup>2</sup> fällt das Vorhaben jedoch unter den Status der Großflächigkeit (über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Die cima hat aus diesem Grund eine ökonomische Wirkungsanalyse auf der Basis des HUFF-Modells angestellt.
- Im Ergebnis der ökonomischen Wirkungsanalyse sind in Folge der Realisierung des Nahversorgungszentrums keine Umsatzverluste im abwägungsrelevanten Umfang zu erwarten. Weder ist der Verlust der Versorgungsfunktion einer der zentralen Versorgungsbereiche zu befürchten noch erscheint die wohnortnahe Versorgungssituation gefährdet.

- Die Prüfung des Planvorhabens in Hinblick auf die raumordnerischen Vorgaben hat ebenfalls ergeben, dass das Vorhaben die zentralen Anforderungen des LROP Niedersachsen im Entwurf (November 2015) an einen Standort des großflächigen, zentrenrelevanten (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandelsstandort erfüllt: Kongruenzgebot, Integrationsgebot, Konzentrationsgebot, Abstimmungsgebot, Beeinträchtigungsverbot.
- **Die cima empfiehlt der Stadt Wilhelmshaven die Realisierung des Nahversorgungszentrums zu ermöglichen und die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.“**

#### Zur Klarstellung der Definition von 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 Windfang
- 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, abwiegt und abpackt (dazwischenliegende Lauffläche der Verkäufer / innen)
- Bereich in einer Tiefe von 2 m 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 C 10.04
- BVerwG Urteil vom 27.04.1990 C 36.87
- OVG Lüneburg Beschluss vom 15.11.2002 ME 151/02
- OVG Lüneburg Beschluss vom 27.04.2001 MB 1190/01
- VG Hannover Entscheidung vom 02.02.2001 B 109/01
- OVG Brandenburg Urteil vom 08.11.2004 A 471/01
- OVG Rheinland-Pfalz Urteil vom 17.04.2013 C 10859/12.OVG
- VGH Kassel Beschluss vom 15.10.2004 TG 2938/04
- OVG Münster Urteil vom 20.01.2015 A 2327/13
- Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, September 2017

#### Gewerbegebiet

Südlich des Grünzuges wird parallel zur Oldenburger Straße (B210) ein Gewerbegebiet entwickelt. Das Gewerbegebiet soll von der Bundesstraße erschlossen werden und ist in sich gegliedert. Die Bereiche an der Bundesstraße sind Gewerbegebiete entsprechend § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Dort ist vornehmlich eine Fläche für ein Autohaus im GE1 vorgesehen und eine kleinere Fläche im GE2 für eine Systemgastronomie nutzbar. Auf der Nordseite dieser Gewerbegebiete ist eine öffentliche Verkehrsfläche geplant, die die nördlich angrenzenden „eingeschränkten Gewerbegebiete GEe“ erschließen soll. Die Einschränkung bezieht sich u.a. auf Schall-Emissionen. Zulässig sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, die auch im Mischgebiet zulässig wären. Das zum Grünzug gelegene „eingeschränkte Gewerbegebiet“ hat daher niedrigere Emissionskontingente (Schallemissionen) als die südlichen Gewerbegebiete entlang der Bundesstraße (B210).

Zwischen den Wohngebieten und den Gewerbegebieten befindet sich der 50 m breite Grünzug. Mit der vorliegenden Planung wird diese Grünfläche durch eine weitere 40 m breite Sichtschutzgrünfläche erweitert und verschafft einen größeren Abstand den unterschiedlichen Baugebieten „Wohngebiet – Gewerbegebiet“. Die zum Wohngebiet nächst gelegenen Gewerbegebiete sind -wie oben erwähnt- hinsichtlich ihrer Emissionen einschränkt. Sie sollen für kleinere nicht wesentlich störende Betriebe vorgehalten werden, in denen kein Nachtbetrieb möglich ist.

Mit diesen Gebietsgliederungen und den damit verbundenen Festsetzungen, können Konflikte, -die sich zwischen unterschiedlich stöempfindlichen Nutzungen ergeben-, von vornherein entschärft werden.

Werbeanlagen in dem Gewerbegebiet sind allein zur Eigenwerbung zulässig. Diese Festsetzung begründet sich zunächst aus der Lage der Grundstücke an der Oldenburger Straße (B210). Hier befindet sich eine 20 m breite Anbauverbotszone. In diesem Bereich können zwar mit Genehmigung der Straßenbehörde (NLStbV Aurich) Stellflächen zulässig sein, Hochbauten sind aber ausgeschlossen. Zusätzlich ist die Bundesstraße gerade in diesem Abschnitt seit Jahren ein Unfallschwerpunkt, in einigen Jahren auch mit Todesopfern. Eine Ablenkung durch leuchtende, wechselnde Werbungen soll die Situation nicht weiter verschlechtern.

### **3.1.7. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, GRUNDSTÜCKSGRÖSSE**

#### Allgemeine Wohngebiete

Für das neue Wohngebiet wird eine familiengerechte Wohnbebauung mit verschiedenen Haustypen angestrebt. Die Haustypen werden durch geeignete Festsetzungen gegliedert und sollen gestalterisch einheitliche Blöcke bilden, um ein geordnetes Stadtbild und eine Identifikation mit dem Wohngebiet durch gleiche Rahmenbedingungen zu erreichen (siehe auch Kapitel 3.1.).

Um für die Festsetzungen realistische Größen für die Rahmenbedingungen zu erhalten, wurden Wilhelmshavener Bauakten analysiert, die den geplanten Bautypen entsprechen. Die in diesem Zusammenhang ermittelten Daten bilden die Grundlage für die Grundflächenzahl (GRZ), Grundstückgröße und Kubatur (ÖBV). Für den 2. Bauabschnitt wurden außerdem die Erfahrungen aus der Realisierung des 1. Bauabschnittes in die Planung eingebracht.



Die in den nachfolgenden Fotos abgebildeten Haustypen<sup>13</sup> sind im allgemeinen Wohngebiet entsprechend ihrem festgesetzten Standort zulässig:

**Abbildung 15: Übersicht Zuordnung der Wohngebiete und ihre Haustypen**



WA 1: Stadtvillen, II geschossig GRZ 0,3



WA 2+5: Einfamilienhäuser, I-geschossig, Dachform: Sattel- und Walmdach, GRZ 0,3



<sup>13</sup> (Fotos, u.a. Archiv Stadt Wilhelmshaven, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung)

WA 3+6: Bungalows: I-geschossig ohne Dachausbau, Dachform: Flach-, Sattel- und Walmdach, GRZ 0,4



WA 4: Doppelhäuser, II-geschossig, GRZ 0,4



Die Grundflächenzahl (GRZ) wird daher im WA 1 und WA 2 + 5 für Einzelhäuser und Doppelhäuser auf 0,3 festgesetzt. Bezeichnet wird diese GRZ als GRZ I.

Der Berechnung der GRZ I = 0,3 werden zugrunde gelegt:

- Hauptgebäude mit Dach,
- Balkone, Loggien, Terrassen (verbunden mit der Hauptanlage)
- mit der Hauptanlage baulich oder funktional verbundene Swimmingpools

Die GRZ I kann gem. §19(4) Satz 2 BauNVO durch Nebenanlagen überschritten werden, dies ist dann die GRZ II. Die GRZ II = GRZ I + zulässige Überschreitung.

Die GRZ II wird abweichend von §19(4) Satz 2 BauNVO mit einer maximalen Überschreitung von 25 % festgesetzt. Damit soll eine lockere Bebauung mit entsprechend großen Gartenflächen entstehen, die typisch für die Einfamilienhausgebiete sind. Außerdem kann mit einer reduzierten GRZ die Bebauungsdichte und insbesondere das Maß der Bodenversiegelung pro Grundstück begrenzt werden.

In der Vergangenheit wurde festgestellt, dass Bauträger die Wirtschaftlichkeit in den Vordergrund gestellt und keine realistischen Dichtewerte über die Versiegelung in ihren Antragsunterlagen berücksichtigt haben. In den Unterlagen wird die zulässige GRZ bei Vorhaben mit zwei Wohneinheiten insbesondere durch die Nebenanlagen gerade eingehalten, aber tatsächlich benötigte Nebenanlagen werden nicht angegeben.

Hierzu zählen fehlende Verbindungen zwischen dem Stellplatz / Garage und der Haustür, die einen Umweg zurück zur öffentlichen Straße über die Zuwegung zur Haustür verursacht. Oder es wurden keine Abstellräume für Gartengeräte und -möbel bzw. für Fahrräder berücksichtigt. Dies führt in der Praxis zu einer nachträglichen illegalen Versiegelung, da die GRZ bereits ausgeschöpft wurde. Um Abhilfe zu schaffen, wurde eine Ausnahme von den Festsetzungen getroffen, die für die allgemeinen Wohngebiete WA 1, 2 + 5 eine weitere Überschreitung ausschließlich für untergeordnete Nebenanlagen gem. §14 BauNVO (z.B.

Gartenhäuser) -die gem. NBauO genehmigungsfrei sind- bis zu einer GRZ von max. 0,4 zulässt. Damit liegt die Gesamtversiegelung (=GRZ I+II) der Einfamilienhaus Grundstücke bei 40%.

Für die WA 3 + 6 und WA 4, wird die Grundflächenzahl auf 0,4 festgesetzt, dies ist gemäß § 17 (1) BauNVO die Obergrenze, außerdem gilt eine zulässige Überschreitung der GRZ II von 50% für Nebenanlagen. Die in diesen Baugebieten zulässigen Haustypen sind Bungalows und die Doppelhausreihe an der „Van-Gogh-Allee“. Insbesondere sind ebenerdige Bungalows durch einen höheren Versiegelungsgrad geprägt, Doppelhäuser haben hingegen auf kleineren Grundstücken die erforderlichen Nebenanlagen unterzubringen. Daher ist eine höhere GRZ in diesen Bereichen angemessen.

#### Mindest-Grundstücksgröße / Wohneinheiten

Ziel ist dennoch eine aufgelockerte Bebauungsstruktur aus freistehenden Einzel- und Doppelhäusern. Insbesondere ist aufgefallen, dass bei Doppelhäusern und Bungalows Probleme bei der Unterbringung der Nebenanlagen und Stellplätze entstanden sind. Deshalb ist analog zu gelungenen Beispielen zur Siedlungsdichte in den benachbarten Wohngebieten sowie zur Gewährleistung einer dem städtischen Raum angepasste Grundstücksgröße bei der Vergabe der Grundstücke eine Mindestgrundstücksgröße (F) einzuhalten. Daneben wird die zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) pro m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche begrenzt, sowie Obergrenzen der Wohneinheiten festgelegt. In den WA 1-4 sind maximal 2 WE / Wohngebäude zulässig, während im WA 6 lediglich 1 WE / Wohngebäude zulässig ist. Als ein Wohngebäude gelten ein Einzelhaus bzw. eine Doppelhaushälfte.

Die Festsetzung der Mindestgrundstückgrößen wird wie folgt festgelegt:

WA 1: F = 600 m<sup>2</sup> je Einzelhaus

WA 2: F = 500 m<sup>2</sup> je Einzelhaus und F = 300 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte

WA 3: F = 500 m<sup>2</sup> je Einzelhaus

WA 4: F = 300 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte

WA 5: F = 600 m<sup>2</sup> je Einzelhaus

WA 6: F = 600 m<sup>2</sup> je Einzelhaus

In Wohngebäuden ist je angefangene m<sup>2</sup> Grundstücksfläche maximal folgende Anzahl an Wohneinheiten (WE) zulässig:

WA 1: 1 WE / 700 m<sup>2</sup>

WA 2: 1 WE / 600 m<sup>2</sup>

WA 3: 1 WE / 590 m<sup>2</sup>

WA 4: 1 WE / 400 m<sup>2</sup>

WA 5: 1 WE / 900 m<sup>2</sup>

WA 6: 1 WE Absolut

Als absolute Obergrenze gilt: Im WA 1-5 sind max. 2 WE / Wohngebäude zulässig und im WA 6 ist max. 1 WE / Wohngebäude zulässig.

#### Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“

Die festgesetzte GRZ von 0,8 entspricht dem Obergrenzen des §17(1) BauNVO analog zu einem Gewerbegebiet. Für Nebenanlagen gilt die Überschreitung von 50% gem. § 19(4) BauNVO.

Gewerbegebiet

Die GRZ von 0,8 entspricht dem Obergrenzen des §17(1) BauNVO. Für Nebenanlagen gilt die Überschreitung von 50% gem. § 19(4) BauNVO.

**3.1.8. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN**

Die bebaubare Fläche wird mittels Baugrenzen gebildet. Diese sind so festgesetzt, dass großzügige, zusammenhängende bebaubare Flächen entstehen.

Die Baugrenzen werden in einem Abstand von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt. Zu den privaten Zufahrten und in einigen besonderen Bereichen (u.a. im Bereich des Kreisverkehrsplatzes) wird der Abstand auf 3 m reduziert, um die Nutzung der Grundstücke zu optimieren. Dem Bebauungsplan liegt ein städtebaulicher Entwurf zugrunde, der aufzeigt, wie eine Bebauung der Grundstücke denkbar ist.

Zur Schaffung einer einheitlichen Gebäudeflucht und zur Gewährleistung einer harmonischen Straßenraumsituation, sind auf der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche Garagen und überdachte Einstellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig. Auch die an öffentliche Grünflächen (Potenburger Weg und „Zur Maade“) angrenzenden Grundstücke sollen von Garagen und überdachte Einstellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO freigehalten werden. Im Mittelpunkt steht hier Andere Nebenanlagen, wie genehmigungsfreie Gartenhäuser sind zulässig, da es sich um kleinere Anlagen handelt.

**3.1.9. ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE / HÖHEN**Allgemeines Wohngebiet

Das Allgemeine Wohngebiet wird hinsichtlich der Höhen und der Bauweise in vier Gruppen gegliedert – die WA 2 + 5 und 3 + 6 sind hinsichtlich dieser Festsetzung identisch. Einzel- und Doppelhäuser sind als I oder II geschossiger Bebauung zulässig

Zur weiteren Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Entwicklung eines geordneten Stadtbildes wird innerhalb der Baublöcke der allgemeinen Wohngebiete (WA) die maximale Firsthöhe (FH) und die Traufhöhe (TH) festgesetzt. Die Traufhöhe wird als maximale Höhe bzw. Mindesthöhe festgesetzt, abhängig von der beabsichtigten städtebaulichen Wirkung der Kubatur und Formen in dem Baugebiet. Außerdem wird festgesetzt, dass bei Doppelhäusern von beiden Haushälften eine gemeinsame Trauf- und Firsthöhe einzuhalten ist.

Um für die Festsetzungen realistische Größen zu erhalten, wurden Wilhelmshavener Bauakten analysiert, die den geplanten Bautypen entsprechen. Die in diesem Zusammenhang ermittelten Daten bilden die Grundlage für die Grundflächenzahl (GRZ), Grundstückgröße und Kubatur (ÖBV).

Die Baublöcke des WA 1 grenzen im Wesentlichen an die öffentlichen Grünflächen und rahmen damit die Bereiche der anderen Baugebietstypen ein. Im **WA 1** sind große Grundstücke vorgesehen, hier können II-geschossige Stadtvillen mit höheren (Mindestmaß) Traufen errichtet werden. Diese Gebäudetypen sind vornehmlich durch ihre hohen Giebel charakterisiert, daher werden eine Mindesttraufhöhe von 6 m sowie eine maximale Firsthöhe von 9 m festgesetzt. Auf die Festsetzung der Dachform wird verzichtet, da diese bei diesen Gebäuden im Verhältnis zur Kubatur von untergeordneter Bedeutung ist. Diese Haustypen (z.B. als Toskana-Haus) sind zurzeit zwar besonders gefragt aber auch sehr kostspielig.



In den innenliegenden Bereichen des **WA 2 + WA 5** können die typischen norddeutschen Haustypen errichtet werden (Friesenhäuser mit Walmdächern bzw. Krüppelwalmdächern sowie übliche Satteldachhäuser). Für diesen Bereich wurden die für diesen Stil charakteristischen Rahmenbedingungen (Dachtyp, First- und Traufhöhe) festgesetzt. Eine Ausnahme wird von der I-Geschossigkeit zugelassen, wenn diese Rahmenfestsetzungen erfüllt sind. Dadurch ist auch das Obergeschoss für Aufenthaltsräume gut geeignet und die Kubatur fügt sich trotzdem in diesen Baugebietsabschnitt ein.

<sup>14</sup>Das **WA 3 + WA 6** grenzt an den Nordrand des Geltungsbereiches und liegt zur Trasse der „Neuen Friedenstraße“ orientiert. Die Festsetzungen zur Gebäudekubatur entsprechen denen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 179. Im WA 3 + 6 sind nur eingeschossige Gebäude ohne Obergeschoss zulässig. Daher wird auch eine entsprechend niedrige Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Dieser Bereich wird durch Lärmschutzwälle geschützt. Die für einen dauerhaften Aufenthalt geeigneten Räume sollen nicht über die Höhe der Lärmschutzwälle hinausragen. Im Schallgutachten wird diese Höhenbeschränkung und Nutzung vorgegeben. Bei der Zulässigkeit für Obergeschossnutzungen müsste der Lärmschutzwall um das gleiche Maß erhöht werden, was in der Konsequenz zum Verlust der nördlichen Grundstücksreihe führen würde. Denn jeder Höhenmeter Wall bedeutet mindestens 3 m Standfläche, bei einem Steigungsverhältnis von 1:1,5, -was sehr steil ist.-Das WA 3 + 6 eignet sich daher insbesondere für ebenerdige, senioren- und behindertengerechte Bebauung, wie z. B. für Bungalows.

Im **WA 4**, auf der Ostseite zur Planstraße B (Van-Gogh-Allee) sind Doppelhäuser festgesetzt. Diese Reihe prägt ganz besonders den nordöstlichen Bereich des Baugebietes. Die Doppelhäuser sind zwingend II-geschossig zu errichten und mit einer Mindesttrauf- und maximalen Firsthöhe festgesetzt.

#### Sondergebiete „Nahversorgungszentrum“

Das Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ wird mit max. II-Geschossen und eine Gebäudehöhe von 8,50 m festgesetzt. Für Werbepylone gilt eine maximale Höhe von 18 m.

#### Gewerbegebiete

In den Gewerbegebieten wird auf die Festsetzung der Vollgeschosse verzichtet, da die Raumhöhen abhängig von der ausgeübten Nutzung sind und sehr unterschiedlich ausfallen können. Es wird daher nur eine Festsetzung über die Gesamtgebäudehöhe getroffen. *Hallen für Karosserie-Reparaturbetriebe und Autohäuser werden gewöhnlich als Stahlbeton-Glaskonstruktionen eingeschossig errichtet*<sup>15</sup>. Im **GE1** beträgt die maximalen Gebäudehöhe 17,50 m, ist daher für Autohäuser großzügig bemessen.

Die maximalen Gebäudehöhen in den Gewerbegebieten **GE2** und **GEe** betragen 12,50 m. Diese Höhe entspricht den Festsetzungen der Gewerbegebiete des auf der Südseite der B210 liegenden Gewerbegebiets Heuweg →Bebauungsplan Nr. 184 Heuweg.

<sup>16</sup>Für Werbepylone gilt eine maximale Höhe von 18 m, was der Höhe des westlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 180/3. Änderung BELTER WEG entspricht. Die dortigen Gewerbegebiete liegen ähnlich auf der Nordseite zur Bundesstraße 210. Diese Höhen sind in diesem

14 Zur Stellungnahme Sparkasse Immobilien GmbH v. 10.04.2018

15 Auskunft: Institut für Technik der Betriebsführung im Handwerk, Forschungsinstitut im Deutschen Handwerksinstitut e.V. Karlsruhe

16 Zur Stellungnahme FB Wirtschaft u. Regionalmanagement v. 26.03.2018

*Bauleitplanverfahren abgestimmt worden. (In den anderen oben erwähnten Bebauungsplänen sind keine gesonderten Regelungen für Werbeanlage erwähnt, die zum Vergleich herangezogen werden könnten.)*

#### Höhen- Definition der Bezugspunkte

Maßgebend für die Bestimmung der Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der Planstraßen, die Höhen ü. NN sind im Bebauungsplan eingetragen. Die obere Firstkante ist der obere Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe (FH), als obere Gebäudehöhe gilt der Gebäudeabschluss. Die Traufhöhe wird als Schnittpunkt zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut des obersten Vollgeschosses definiert. Für untergeordnete und andere Bauteile, die in den Festsetzungen besonders aufgezählt wurden, gelten die Höhenfestsetzungen nicht. Damit besteht für die Bauherren ein Spielraum für individuelle Lösungen innerhalb des festgesetzten Gestaltungsrahmens.

### **3.1.10. BAUWEISE**

#### Allgemeines Wohngebiet

Die Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet wird als offene Bauweise gem. § 4 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Um den unterschiedlichen Baugebieten **WA 1 bis WA 6** gerecht zu werden und Einfluss auf die städtebauliche Gestaltung und Ausnutzung zu nehmen, werden abgestimmte Regelungen über die Art der offenen Bauweise je Baugebiet getroffen. Dadurch soll erreicht werden, dass ein aufgelockertes positives innerstädtisches Ortsbild erkennbar bleibt. Dabei sind die Gebäudetypen im WA 2+5 sowie WA 3+6 identisch, Unterschiede bestehen in der Mindestgrundstücksgröße und der Anzahl der Wohneinheiten.

Im **WA 1 und 3 + 6** werden Einzelhäuser festgesetzt, im **WA 2 + 5** Einzel- und Doppelhäuser und im WA 4 nur Doppelhäuser. Die Erschließungsstraßen sind auf die unterschiedlichen Bauweisen abgestimmt, da die Verkehrsflächen unterschiedlich breit dimensioniert werden. Recherchen in den Bebauungsplangebieten 178, 180 und 181 (mit Rechtskraft zwischen 1997 und 2004) haben ergeben, dass in der Vergangenheit ca. 7 % der Grundstücke bei der festgesetzten offenen Bauweise für „Einzel- oder Doppelhäuser (E/D)“ mit Doppelhäusern errichtet wurden.

Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 4** sind Doppelhäuser zulässig. Ausnahmsweise ist anstelle des Doppelhauses auch ein Einzelhaus mit genau zwei Wohneinheiten zulässig, soweit beide Wohneinheiten in ihrer Größe gleichwertig sind und eine gemeinsame Brandwand haben. Mit dieser Festsetzungen soll es ermöglicht werden, auch Atriumhäuser oder ähnliche zu bauen. Dieser Gebäudetyp besteht aus baugleichen Wohngebäuden, die zueinander versetzt sind. Sie haben keine gemeinsame Grundstücksgrenze an der Brandwand. Es handelt sich dabei auch um einen Bautyp mit verdichteter Bebauung.

#### Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ und Gewerbegebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird innerhalb des Sondergebietes und des Gewerbegebietes **GE1** die Bauweise als eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Es wird bestimmt, dass Gebäude auch in einer Länge von über 50,0 m zulässig sind. Die in der Niedersächsischen Bauordnung geregelten jeweiligen

Abstandsbestimmungen müssen eingehalten werden. Somit können längere Gebäudekörper, die sich für Autohäuser eignen errichtet werden.

Für die anderen Gewerbegebiete **GE2 und GEE** gilt die offene Bauweise. In diesen Gebieten sollen kleinere Grundstücke ab ca. 2000 m<sup>2</sup> entstehen. Für die gewerblichen Gebäude ist eine maximale Länge von 50 m ausreichend.

### **3.1.11. NEBENANLAGEN**

Regelungen für Nebenanlagen wurden insbesondere im Hinblick auf die nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen und werden im Kapitel 3.1.8 „Überbaubare und nicht überbaubare Flächen“ beschrieben. Im Bereich der Paula-Modersohn-Becker-Straße mit Hinterliegerbebauung wird eine Fläche für die Abholung von Müllbehältern festgesetzt. Pro Wohngebäude wird dabei von einer Fläche von 1,5 m<sup>2</sup> ausgegangen. Dies ist insbesondere notwendig, da die Verkehrsflächen in diesem Bereich schmal dimensioniert sind und es nicht zu Gefährdungen durch herumstehende Müllbehälter im Verkehr kommen soll.

### **3.2. VERKEHRSFLÄCHEN**

Die innere und äußere Erschließung der neuen Baugebiete erfolgt über festgesetzte Verkehrsflächen gem. §9 (1) Nr. 11 BauGB. Bestandteil der Verkehrsflächen sind die Fahrbahn ggf. Fuß- und Radwege, erforderliche Böschungen und Entwässerungseinrichtungen, die im Bebauungsplan nicht gesondert darzustellen sind. Im unverbindlichen städtebaulichen Entwurf wird die Aufteilung der Verkehrsfläche abgebildet.

Die Haupteerschließung der Baugebiete erfolgt über die Planstraßen A, B, C für die Wohngebiete/Nahversorgungszentrum und der Planstraße D für das Gewerbegebiet. Die Planstraße A erhält eine Verbindung an die „Neue Friedenstraße“ und Planstraße C über die Straßburger Allee an das Europaviertel. Die Planstraße D soll an die Oldenburger Straße (B210) anschließen. Somit wird die Verbindungsfunktion ins klassifizierte Straßennetz entwickelt.

#### **3.2.1. STRASSENAMEN**

Der Rat der Stadt Wilhelmshaven hat mit Beschluss vom 26.04.2016 (Vorlage 62/2016) die Straßenbenennung im Plangebiet vorgenommen:

Planstraße A **„Hundertwasserallee“**

Planstraße B **„Van-Gogh-Allee“**

Planstraße C Verlängerung **Straßburger Allee**

Planstraße D →Änderung: Neue – Zufahrtsstraße Gewerbegebiet zur B210

Planstraße E **„Modersohn-Becker-Straße“**

Planstraße F **„Angelika-Kauffmann-Weg“**

Planstraße G **„Monetstraße“**

Planstraße H **„Marianne-von-Werefkin-Weg“**

Planstraße K →Änderung: Erschließungsstraße Gewerbegebiet

Planstraße J – entfällt wegen geänderter Planung

Die ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 179 festgesetzte Planstraße D (Verlängerung „Europaring“) sowie die Planstraßen J+K („Picassoring“) waren als Erschließungsstraßen für die zunächst geplanten Wohngebiete benannt. Diese Straßen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 179A POTENBURG in dieser Form nicht mehr vorhanden. Im aktuellen

Entwurf des Bebauungsplans Nr. 179A liegt dieser Bereich innerhalb des Gewerbegebietes. Für die öffentlichen Verkehrsflächen im Gewerbegebiet steht eine Benennung noch aus.

### **3.2.2. ERSCHLIESSUNG DER WOHNGEBIETE / SONDERGEBIET NAHVERSORGUNG**

Die Planstraßen A (Hundertwasserallee), B (Van-Gogh-Allee) und C (Verlängerung Straßburger Allee), sowie E (Modersohn-Becker-Straße) und F (Angelika-Kauffmann-Weg) sind im Rahmen der Erschließung des 1. Bauabschnittes bereits als Baustraße erstellt worden.

Sie sind in ihrer Erschließungsfunktion für das neue Baugebiet als auch für das Europaviertel –hier als ergänzende Erschließung- von Bedeutung. Das Europaviertel mit immerhin 1.612 Einwohnern wurde bis 2010 nur über eine einzelne Einmündung –Europaring / Schaarreihe- an das Stadtgebiet angebunden. Wenn der Einfahrtsbereich in den Europaring durch ein unvorhergesehenes Ereignis blockiert würde, wären die Einwohner eingeschlossen bzw. ausgesperrt und ohne Notzufahrt. Diese Situation ist bei der Pütthausenstraße 2013 durch einen Wasserrohrbruch im Einmündungsbereich zur Schaarreihe eingetreten. Die Pütthausenstraße war im Einmündungsbereich ca. 6 Wochen gesperrt. Da zu diesem Zeitpunkt bereits eine zweite Verbindung realisiert war, konnten alle Bewohner, Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge auf diesem Weg das Quartier erreichen und verlassen. Dies war durch die Errichtung des Abschnittes „Pütthausenstraße im Neubaugebiet“ (Bebauungsplan Nr. 178 Schaar West) mit der Verbindung an die Hooksieder Landstraße der Fall.

Es war ursprünglich vorgesehen, auch die Planstraße B (Van-Gogh-Allee) an die Neue Friedenstraße anzubinden. Der Abschnitt „Neue Friedenstraße“ zwischen Hooksieder Landstraße und Schaarreihe sollte die Verbindung zu den Stadtteilen Neuende, Wiesenhof und Aldenburg herstellen. Die Planungen zu diesem Teilabschnitt der „Neuen Friedenstraße“ sind zum Entwurfsbeschluss aus dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 179 ausgeklammert worden. Die Planung zur Friedenstraße wird nun als separate Planung im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens geregelt. Eine politische Entscheidung über den Durchbau der Friedenstraße ist bis heute (Stand September 2019) noch nicht erfolgt. Der Beschluss über die Einleitung eines Planfeststellungsverfahrens wurde im Februar 2016 (Vorlage 502/2016) gefasst.

Bei einem Verzicht auf die zweite Anbindung der Baugebiete (Planstraße B) über die Neue Friedenstraße an die Schaarreihe wird der Verkehr insbesondere den Europaring mit dem Knoten Schaarreihe sowie die Planstraße A (Hundertwasserallee) mit dem Knoten Hooksieder Landstraße L810/Neue Friedenstraße (siehe auch Kapitel 2.8.2) belasten. Dies führt an dieser Stelle zu einem größeren Eingriff in die Leistungsfähigkeit der Hooksieder Landstraße mit den benachbarten Knoten der Oldenburger Straße (B210).

Die Planstraßen E (Modersohn-Becker-Straße), F (Angelika-Kauffmann-Weg), G (Monetstraße), und H (Marianne-von-Werekin-Weg) und J (wurde noch nicht benannt) dienen der inneren Erschließung der Wohngebiete. Diese Straßen werden als öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt und werden als Mischverkehrsflächen hergestellt

Die oben genannten Planstraßen bilden Ringschließungssysteme, Hinterliegergrundstücke können daher bis auf wenige Ausnahmen reduziert werden. Das Netzelement einer Ringschließung wird auch als Schleifenstraße bezeichnet und ist durch folgende Eigenschaften gekennzeichnet:

- Fremdverkehr tritt selten auf,



- eine ruhige Wohnlage und gute Bedingungen für nicht verkehrliche Nutzungen im Straßenraum sind weitgehend gewährleistet,
- Wendefahrten sind nicht erforderlich,
- mindestens zwei (oder mehr) Anschlüsse an eine höherrangige oder gleichrangige Straße stehen zur Verfügung (geringe Einschränkungen der Befahrbarkeit bei Baumaßnahmen im Straßenraum) und
- Einseitige Anschlüsse im Versorgungsleitungsnetz treten nicht auf.

### **3.2.3. PLANSTRASSEN QUERSCHNITTE IM WOHNGEBIET BZW. SONDERGEBIET NAHVERSORGUNG**

Nutzungsansprüche an die Planstraßen im Wohngebiet:

- geringer ruhender Verkehr
- geringer Rad- und Fußgängerverkehr
- mittlere Ansprüche an Aufenthaltsnutzung
- mittlere Ansprüche an Nutzung für Kinderspiel
- Begrünung

In der Planzeichnung zum Bebauungsplan werden die geplanten Straßen als Verkehrsflächen festgesetzt. Mit der Realisierung des 1. Bauabschnittes wurden die Planstraßen A (Hundertwasserallee), B (Van-Gogh-Allee) und C (Verlängerung Straßburger Allee) in einer Gesamtbreite von 9,25 m im Jahr 2017 errichtet. Im selben Jahr wurden auch die Planstraßen E (Modersohn-Becker-Straße) und – F (Angelika-Kauffmann-Weg) als Mischfläche eines verkehrsberuhigten Bereiches in einer Breite von 5,50 m hergestellt.

Für den zweiten Bauabschnitt sollen die neuen inneren Erschließungsstraßen G (Monetstraße) und H (Marianne-von-Werefkin-Weg) jetzt in einer Breite von 6,50 m errichtet werden. Im Rahmen der Erschließungsarbeiten zum 1. Bauabschnitt hat sich herausgestellt, dass eine größere Breite komfortabler für die Unterbringung der unterirdischen Infrastruktur ist und mehr Fläche für Baumanpflanzungen bietet.

Die kleine, von der Monetstraße abgehende „Ringstraße J“ dient der Erschließung von 8 Grundstücken. Anstelle der Planungsalternative mit zwei Stichwegen und entsprechenden Wendeanlagen, soll eine schmale, 5,50 m breite Ringstraße hergestellt werden. Die Ringstraße J ist als Einbahnstraße geplant, die somit nur in einer Richtung befahren werden soll. Bei der Planungsalternative wären neben den Stichwegen zwei Wendeanlagen mit einem Durchmesser von ca. 20 m erforderlich, um für die Befahrung mit 3-achsigen Müllfahrzeugen geeignet zu sein.

Durch den geschwungenen Verlauf, kurze gerade Strecken und Versätze der Verkehrsflächen wird der jeweils einsehbare Bereich in seiner Länge reduziert und damit auch die Geschwindigkeit herabgesetzt. Die Mischnutzung der Verkehrsarten (Mischungsprinzip) im Straßenraum wirkt sich ebenfalls vermindernd auf die Geschwindigkeit aus.

Mit der vorliegenden Planung soll das gesamte allgemeine Wohngebiet einschließlich des Bereiches des Nahversorgungszentrums / Kita / Spielplatz als verkehrsberuhigte Zone ausgebildet werden. Somit wird das Geschwindigkeitsniveau auf 6-10 km/h gesenkt.



Straßenverkehrsordnung (StVO) Zeichen 235.1 Beginn eines verkehrsberuhigten Bereiches.

Innerhalb des Bereiches gilt:

- Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen; Kinderspiele sind überall erlaubt.
- Der Fahrzeugverkehr muss Schrittgeschwindigkeit einhalten.
- Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern; wenn nötig müssen sie warten.
- Die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.
- Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen, zum Be- oder Entladen.
- In einem verkehrsberuhigten Bereich muss man nicht damit rechnen, überholt zu werden.
- Das Parken ist in einem verkehrsberuhigten Bereich innerhalb der dort gekennzeichneten Parkflächen auch in Fahrtrichtung links erlaubt, auch wenn der verkehrsberuhigte Bereich weder eine Einbahnstraße ist noch dort auf der rechten Seite Schienen verlegt sind, da es sich bei einem verkehrsberuhigten Bereich nicht um eine Fahrbahn im Sinne des § 12 Abs. 4 StVO, sondern um eine Sonderfläche ohne Fahrbahn handelt.
- Beim Ausfahren aus einem verkehrsberuhigten Bereich ist gemäß § 10 StVO eine Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer auszuschließen. Wie beim Ausfahren aus einem Grundstück ist man gegenüber allen anderen Verkehrsteilnehmern wartepflichtig, Rechts-vor-Links gilt nicht.

Verschiedene Gründe sprechen dafür, das gesamte Plangebiet nördlich des Grünzuges als verkehrsberuhigten Bereich auszuweisen:

- In der Vergangenheit wurden Wohngebiete der Wohnstadt West entwickelt, die insgesamt mit „Spielstraßencharakter“ ausgestattet wurden. Dies soll jetzt auch auf den Haupteinbahnstraßen dieses Wohngebietes umgesetzt werden (vorher sollten nur die Wohnstraßen verkehrsberuhigt werden). Damit wird der Schwerpunkt auf das „Wohnen und den Aufenthaltscharakter“ gesetzt und die „Verbindungsfunktion“ abgewertet. Diese Maßnahme hilft Durchgangsverkehr zu vermeiden und die Sicherheit für die schwächeren Verkehrsteilnehmer zu erhöhen.
- Auch die positiven Erfahrungen im - in der Funktion vergleichbaren nördlich gelegenen Baugebiet der Pütthausenstraße (Bebauungsplan Nr. 178 Schaar West)- Bebauungsplan Nr. 178 Schaar West mit ebenfalls einer Verbindungsfunktion sprechen hierfür.
- Andererseits spricht gegen ein zweistufiges System mit unterschiedlichem Tempo innerhalb eines Baugebietes, dass an den Einmündungen zu den

Haupterschließungsstraßen (Planstraßen A-D) sich das zulässige Tempo ändert und eine Verkehrsunsicherheit begünstigt. Die Beschilderung ist aufwendig und für ein Wohngebiet unangemessen.

### **3.2.4. ERSCHLIESSUNG DER GRUNDSTÜCKE**

Der überwiegende Teil der Grundstücke wird über die Planstraßen erschlossen. Einzelne Hinterliegergrundstücke werden durch private Verkehrsflächen bzw. befahrbare Wohnwege in Kombination mit Rad- und Fußwegen erschlossen. Eine Erschließung der Grundstücke über die Kreisverkehrsplätze und im Bereich von Einmündungen ist auf Grund der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs nicht zulässig, daher wurden entsprechende Zufahrtsverbote festgesetzt.

### **3.2.5. ERSCHLIESSUNG DER GEWERBEGEBIETE UND DES SONDERGEBIETES MÖBEL**

Die Planstraße D dient der Erschließung des Gewerbegebietes und des benachbarten Sondergebietes „Einrichtungshaus Möbel“ im neuen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 179B. Die Planstraße D wird an die Oldenburger Straße (B210) angebunden und endet in einem Kreisverkehrsplatz mit einem Durchmesser von ca. 42 m (inklusive Gehwege). Die Planstraße D wird mit einem einseitigen Gehweg und Abbiegespuren ausgestattet und ist insgesamt 14,50 m breit.

Von dem Kreisverkehrsplatz zweigt die Planstraße K in Ostwestrichtung ab. Der östliche Zweig erschließt die Gewerbegebiete GE 1 und GEe. Der westliche Abschnitt der Planstraße K dient der Erschließung des Sondergebiets Möbel und des Gewerbegebietes GE 2. Die Planstraße K wird mit einem einseitigen Gehweg ausgestattet und hat eine Breite von Fahrbahn= 8 m, Gehweg = 3 m. Zwischen der Verkehrsfläche (Fahrbahn mit Gehweg) und den angrenzenden Gewerbegebieten befinden sich auf beiden Seiten - je 3 m breite- Verkehrsgrünflächen für Baumanpflanzungen. Die Verkehrsfläche hat somit eine Gesamtbreite von 17 m. Damit die Pflanzmaßnahmen und Zufahrten koordiniert sind, werden Zufahrtsbereiche festgesetzt.

Direkte Zufahrten der Grundstücke von der Oldenburger Straße (B210) sind nicht zulässig. Entlang von Bundesfernstraßen ein 20 m breiter Korridor als Bauverbotszone bestimmt (§9 FStrG – Fernstraßen Gesetz).

Zur Klarstellung dieser übergeordneten Regelungen werden die an diese Straßen angrenzenden Grundstücke mit einem Zu -und Abfahrtsverbot festgesetzt. Die Abstände der Bauflächen von der Fahrbahn der Bundes- bzw. zukünftigen Landesstraße betragen mindestens 20 m. Dieser Abstand wird durch die Lage der Baugrenzen gesichert und durch eine Kennzeichnung mit Bauverbotszonen verdeutlicht.

### **3.2.6. UMBAU DER OLDENBURGER STRASSE (B210)<sup>17</sup>**

*Für die Erschließung der gewerblich zu nutzenden Flächen nördlich der Oldenburger Straße (B210) ist der Umbau der Bundesstraße erforderlich. Straßenbaulastträger und somit zuständig für die Bundesstraße ist die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStbV Aurich). Daher unterliegen die Planungen der Zustimmung dieser Behörde.*

<sup>17</sup> Zur Stn. Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStbV Aurich) v. 26.03.2018 und TBW v. 19.04.2019

Für einen Umbau der Oldenburger Straße (B210) war zunächst eine Grundlagenermittlung erforderlich, um die verkehrlichen Auswirkungen dieser Anbindung aufzuzeigen (siehe „Verkehrsuntersuchung Anbindung Gewerbegebiet an die B210, Projekt Nr. 1984“, Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau (IST), Stand April 2018). Außerdem wurde eine Verkehrsflusssimulation erstellt, die am 07.09.2017 im Ausschuss Planen und Bauen von IST vorgestellt wurde. Ferner wurden Zufahrtsoptionen zur Hooksieler Landstraße mit untersucht, die sich nicht auf den aktuellen Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 179 A auswirken.

Festgestellt wurde, dass für die Leistungsfähigkeit des Verkehrs begleitende Maßnahmen erforderlich sind. Projektbedingt gehört hierzu:

- Errichtung eines Linksabbiegestreifen auf der B 210 in Richtung des Gewerbegebietes
- Steuerung des Verkehrs in Richtung Gewerbegebiet (Planstraße D) durch eine Lichtsignalanlage
- Verlängerung des Rechtsabbiegestreifens auf der Nordseite der B210 in Richtung der Hooksieler Landstraße.

Als weitere begleitende Maßnahmen wurde für die Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Verkehrs folgendes vorgeschlagen:

- Verlängerung des Linksabbiegestreifens der B210 westlich der Peterstraße in Richtung der Hooksieler Landstraße.
- Verlängerung des Rechtsabbiegestreifens in die Neue Friedenstraße.

Die geplante Straßenaufteilung der B 210, einschließlich des Knotenpunktes, wird im städtebaulichen Entwurf und im Anhang „Umbau B210\_LAG-5-3\_20170721“ aufgezeigt. Der Ausführungsplan zur Herstellung des Knotenpunktes ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Durch die Satzung (Bebauungsplan) wird das Planungsrecht entwickelt und somit die Grundlagen gelegt, dass Vorhaben –entsprechend den Festsetzungen - generell realisierbar sind. Nachfolgende Verfahren (Baugenehmigungsverfahren, Genehmigungen nach dem Denkmal-, Naturschutz, Straßenrecht u.a.) werden durch den Bebauungsplan nicht ersetzt. Daher ist es erforderlich, die Ausführungsplanung des Knotenpunktes (einschließlich Sicherheitsaudit und schalltechnischer Berechnung) zur Prüfung und Genehmigung der Straßenbaubehörde vorzulegen. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan und in der Begründung (siehe Kapitel 12) aufgenommen.

### **3.2.7. FUSS- UND RADWEGE**

Innerhalb der Grünzüge Potenburger Weg und „Zur Maade“ sind Fuß- und Radwegeverbindungen geplant, die auch als Schulweg zur Wiesenhofschule dienen. Der bestehende Radweg am Potenburger Weg wird in seiner heutigen Führung erhalten und neu hergestellt. Eine für Radfahrer und Fußgänger sichere Querung der Bundesstraße wird durch die Lichtsignalanlage im Bereich der geplanten Einmündung der Planstraße D geschaffen.

Der im Plangebiet ost-westlich ausgerichtete Grünzug „...Zur Maade“ wird neu hergestellt. Der darin geplante neue Fuß- und Radweg ist als Lückenschluss zwischen dem Europaring und dem Fuß- und Radweg entlang der Maade als wichtige Ost-West-Achse eine Forderung des Radverkehrskonzepts. Im weiteren östlichen Verlauf wird somit eine Verbindung zur Hauptroute „Kirchreihe“ geschaffen.



Der westliche Anschluss zum Maade-Radweg ist bereits vorhanden und liegt innerhalb der Bebauungspläne Nr. 180 Belter Weg – Wohngebiet Paul-Klee-Straße und Bebauungsplan Nr. 181 Maadetal Mitte – Wohngebiet Emil-Nolde / Max-Pechstein-Straße .

Die Verbindung über die Hooksieler Landstraße soll durch eine Fuß- und Radwegquerung als Brücke oder Unterführung hergestellt werden. Nur eine höhenungleiche Querung kommt aus Gründen der Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit der Hooksieler Landstraße in Frage. Eine höhengleiche Querung ist aufgrund der Unfallgefahr und der hohen Verkehrsbelastung nicht möglich. Die Brücke/Unterführung ist für eine Querung und die Verbindung dieser wichtigen Ost-West-Achse daher unentbehrlich.

Ein Brückenbauwerk würde eine Höhe von 5m (Durchfahrtshöhe 4,50 m Lichtraumprofil) benötigen. Die Steigung dieser Brücke würde max. 6% betragen und mit Ruhepodesten versehen werden. Dabei sollte die Brücke aufgeständert werden. Eine filigrane Konstruktion erlaubt Sichtbeziehungen innerhalb der Grünfläche, die dann weiterhin als Gesamtfläche eine Wirkung erzielen kann. Eine Rampe als Erdwall beansprucht hingegen eine größere Grundfläche, die für eine Grünflächennutzung nicht mehr zur Verfügung stände und den Grünzug in Teilbereiche zerschneiden würde. Alternativ könnte ein Tunnel gebaut werden, der durch die geringere Tiefe eine dementsprechend kurze Gefällestrecke beansprucht.

Abbildung 16: Ausschnitt aus dem Radverkehrskonzept 2009 der Stadt Wilhelmshaven, Quelle: PLAN-WERK-STADT & VIA (2009)



### 3.2.8. VERKEHRSGRÜN / SICHTDREIECKE

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen werden Verkehrsgrünflächen vorgesehen, die mit einheimischen Bäumen bepflanzt werden. Die Verkehrsgrünflächen gliedern die Verkehrsfläche, wirken durch die Einengung der Straße geschwindigkeitsreduzierend und dienen der Gestaltung. So werden in den Eingangsbereichen und an weiteren besonderen Stellen Baum-Tore geplant. Die Verkehrsgrünflächen sind öffentlich. Die Anzahl der Bäume wird wie folgt festgesetzt:

- Planstraße A (Hundertwasserallee) – 5 Stück,

- Planstraße B (Van-Gogh-Allee) – 15 Stück,
- Planstraße C (Verlängerung Straßburger Allee) – 7 Stück,
- Planstraße D (Name neu) --keine
- Planstraße E (Modersohn-Becker-Straße) – 16 Stück;
- Planstraße F (Angelika-Kauffmann-Weg) – 12 Stück;
- Planstraße G (Monetstraße) - Stück
- Planstraße H (M. v. Werefkin-Weg) – 6 Stück;
- Planstraße K (Name neu) -13 Stück

Auf die Freihaltung von Sichtfeldern (Sichtdreiecke) im Einmündungsbereich von Straßen wird im Bebauungsplan hingewiesen und soll der Verkehrssicherheit dienen.

### **3.3. GRÜNFLÄCHEN**

Das Grünflächenentwicklungskonzept war bereits ein Planungsgrundzug bei der Aufstellung der 22. Flächennutzungsplanänderung 1992 und stellt einen enormen Gewinn für die Wilhelmshavener Naherholungsgebiete dar. Mit der Verbindung zur Kirchreihe - über einen kleinen schmalen Grünzug im Europaviertel – und dem Anschluss an den Maadegrünzug werden beinahe 10 km Fuß- und Radwege durch Naherholungsflächen bereitgestellt.

Das Besondere des Bebauungsplans Nr. 179A ist die Gliederung durch die Grünflächen in Form eines Kreuzes, wodurch vier verschiedene Baugebietsflächen entstehen. Der Querbalken des Grünflächen-Kreuzes ist der von Westen nach Osten verlaufende Grünzug, der nachfolgend als Grünzug „Zur Maade“ bezeichnet wird. Diese Grünfläche stellt eine Fortführung und einen Lückenschluss zu den westlichen Grünflächen der Wohngebiete „Belter Weg“ und „Maadetal-Mitte“ und dem „Europaviertel“ dar. Letztendlich werden diese Grünflächen auch mit dem parallel der Maade verlaufenden 50 m breiten Grünzug verknüpft. In dem Grünzug „Zur Maade“ sind Rad- und Fußwege geplant und Regenrückhaltebecken, die mit ihren Wasserflächen zur Attraktivität beitragen. Dieser Grünzug hat auch eine Bedeutung als Abstandsfläche zwischen dem Wohn- und Gewerbegebieten.

Der in Nord-Südrichtung verlaufende Grünzug am „Potenburger Weg“ wird bereits im nördlich angrenzenden Wohngebiet (Schaar West – Pütthausener Straße) intensiv zum Spielen durch Kinder genutzt und ist auch ein attraktiver Fuß- und Radweg. Diese Grünfläche wird bis zur Oldenburger Straße (B210) fortgeführt und vernetzt damit auch die Ost-West-Achse. Entlang des Grünzuges befindet sich eine denkmalgeschützte Gehöftwurt, die somit in die Grünfläche integriert werden kann. Auch der geplante Spielplatz wird in diese Grünfläche integriert und ist somit gut und vor allem sicher erreichbar.

Weitere ca. 3 m breite öffentliche Grünflächen dienen vor allem als Pflegebereiche und der besseren Zugänglichkeit zu den Innenseiten der Lärmschutzanlagen sowie dem geschützten Landschaftsbestandteil Lautsallee.

#### **3.3.1. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

Die Schaffung und Erhaltung von Grünflächen stellt für den Bebauungsplan eine überaus vielgestaltige Aufgabe dar. Die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sowie die Berücksichtigung notwendiger Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen werden durch die Grünflächen berücksichtigt. Wichtig ist auch die Erschließungsfunktion durch Fuß- und

Radwege, die mit bestehenden Wegen verknüpft werden. Auch sind die Anforderungen an die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Anforderungen aus Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege umzusetzen.

So werden die geplanten Grünflächen aus nachfolgenden Erfordernissen der konkreten Plansituation abgeleitet:

- Verbesserung der Zugänglichkeit für Bewohner, Kinder und andere Nutzergruppen
- Ökologische Aufwertung der Flächen, u.a. durch die Auswahl und Verwendung heimischer und standortgerechter Pflanzenarten sowie die Anlage von naturnahen Wasserflächen
- Verknüpfung öffentlicher und privater Bepflanzungen zur Erzielung eines übergreifenden Gestalteindrucks und zur Förderung biologischer Austauschprozesse
- Schaffung neuer Grünflächen als Bestandteile eines übergreifenden Verbundsystems mit flächenbezogenen Aufgaben der Erholungsvorsorge und auch zur Schaffung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen in der Stadt
- Bewahrung von Restbeständen gewachsener Landschaft im Siedlungsraum.

Die geplanten Grünflächen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt, haben aber teilweise auch eine Funktion als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und dienen somit als Kompensationsflächen. Innerhalb der Grünflächen werden unterschiedliche Bereiche geschaffen, die diese Funktionen erfüllen können. In den Grünflächen befinden sich zudem Wasserflächen die einen belebenden Effekt für die Naherholung haben aber auch durch Verdunstungseffekte für eine Abkühlung sorgen und somit klimatisch von Bedeutung sind. Die Wasserflächen haben daneben noch die Funktion zur Regenrückhaltung. Weitergehende Ausführungen zur Gestaltung und Funktion dieser Flächen können dem Kapitel 2.3.2 des Umweltberichtes entnommen werden.

<sup>18</sup>Abstands- und Sichtschutzgrün (Ergänzung aus dem abstandserlass NRW)

*Im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan wurde die Grünfläche „Zur Maade“ zwischen den Wohngebieten und dem Gewerbegebiet zum Entwurfsstand um ca. 40 m verbreitert. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat sich ergeben, dass eine Abstands- und Sichtschutzfläche zum nun geplanten Gewerbegebiet erforderlich ist. Vorher (Bebauungsplan Nr. 179) sollten südlich des Grünzuges Wohngebiete entstehen. Gewerbegebiete haben andere Anforderungen an die Nutzung und können durch groß dimensionierte Gebäude-Silhouetten störend wirken, auch wirken sich Abstandsflächen positiv auf andere Emissionen wie Lärm aus. Die Lärm-Immissionsrichtwerte werden zwar (bei einer rechnerischen Überschreitung von 1 dB) weitgehend eingehalten, psychologisch wirken derartige Grünanlagen zusätzlich positiv. Es soll daher eine 40 m breite Grünfläche in unterschiedlichen abgestuften Höhen modelliert und bepflanzt werden. Die Vertikale der Grünfläche soll eine Höhe einschließlich der Bepflanzung von 10 m erreichen. Dadurch können die Sichtverbindungen zwischen den verschiedenen Gebietstypen unterbunden werden, so dass durch die neuen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 179 A keine zusätzlichen Beeinträchtigungen entstehen (gem. §1 (6)Nr. 1 BauGB). Die gestalterischen Maßnahmen sollen zudem die Erholungsfunktion festigen und dieser -zwar technischen Anlage- einen parkartigen Charakter verleihen.*

### Grünfläche an der Lautsallee

Westlich der Lautsallee liegt der geschützte Landschaftsbestandteil GLB 79 „Lautsallee“. Es handelt sich dabei um ein etwa 6,5 ha großes mesophiles Grünland (sonstige naturnahe Fläche gem. § 22 NAGBNatSchG i. V. m. § 29 BNatSchG). In diesem Bereich hat sich außerdem ein Baumbestand entwickelt, der als Wald geschützt ist. Diese Fläche wird daher als Grünfläche/Wald und dazu als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft“ festgesetzt. In diesem Bereich befinden sich einige Wohnhäuser, die zwischen 1943 und 1945 im Außenbereich als „Behelfsheime“ für Ausgebombte errichtet wurden. Diese Gebäude genießen zwar Bestandschutz, werden aber planungsrechtlich nicht gesichert, da die naturschutzrechtliche Ausweisung (GLB 79 „Lautsallee“) entgegensteht.

### **3.3.2. SPIELPLATZ (GEMEINBEDARFSFLÄCHE)**

Der geplante Spielplatz ist ca. 5.500 m<sup>2</sup> groß und liegt westlich des Potenburger Weges an der Planstraße A (Hundertwasserallee). Durch die Lage an diesem Grünzug ist er gut und insbesondere auch sicher für Kinder erreichbar, da eine weitere Zuwegung vom Potenburger Weg geschaffen werden soll. Im unverbindlichen städtebaulichen Entwurf wird die Fußwegeverbindung dargestellt. Eine Festsetzung als Fußweg ist nicht erforderlich, da Wege innerhalb von öffentlichen Grünflächen zulässig sind und die exakte Lage erst im Rahmen der Ausführungsplanung bestimmt wird. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde der Wunsch neben den generellen Spielgeräten auch nach einer Fläche zum Ballspielen und einem Boule Platz geäußert, was auch umgesetzt werden soll. Bei der Planung des Spielplatzes soll auch die Inklusion berücksichtigt werden.

In gleicher Lage ist benachbart eine Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Aufgrund des neuen Bebauungskonzeptes (Verzicht auf ein Wohngebiets südlich des Grünzuges sowie auf die Mehrfamilienhaus- und Reihenhausbauung) ist die Einwohnerentwicklung von ursprünglich 785 (Bebauungsplan Nr.179) auf 310 (vorliegender Bebauungsplan Nr. 179A) neue Einwohner im Plangebiet gesunken. Die Dringlichkeit für diese Einrichtung ist daher nicht mehr gegeben. Für die Gemeinbedarfsfläche wird insofern eine ergänzende Festsetzung getroffen, die die Nutzung dieser Fläche während dieser Zeitspanne regelt. Die Festsetzung bis zum „Eintritt bestimmter Umstände“ ist durch die Anwendung des §9(2) Nr. 2 BauGB realisierbar. Die Gemeinbedarfsfläche wird der angrenzenden öffentlichen Grünfläche / Spielplatz zugeordnet, bis sie in Anspruch genommen werden soll.

### **3.3.3. WALD**

Im Rahmen der stadtweiten Biotoptypenkartierung aus den Jahren 2010 / 2011 wurden die Gehölzbestände im Bereich der Kleingartenanlage Lautsallee nicht als Wald i. S. d. Waldrechts eingestuft. Durch das Brachliegen von ungenutzten Kleingärten haben sich mittlerweile großflächig geschlossene Gehölzbestände entwickelt, welche ein eigenes Binnenklima aufweisen. Aus diesem Grunde wird die Einschätzung des Forstamtes Neuenburg von der unteren Waldbehörde der Stadt Wilhelmshaven geteilt und die betreffende Fläche als Wald i. S. d. § 2 (3) des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) eingestuft. Diese Einstufung wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 179 übernommen und im Umweltbericht erläutert.



### **3.4. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT UND REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES**

Nach gängiger Praxis arbeitet die Stadtentwässerung nach dem Ableitungsprinzip. Demzufolge sind im Bereich bebauter und befestigter Flächen anfallende Regenwässer (Oberflächenwasser) als „Abwässer“ im Sinne der Wassergesetze zu behandeln. Die Stadt Wilhelmshaven trennt in den westlichen und nördlichen Stadtteilen das Schmutzwasser vom Oberflächenwasser in einem getrennten System. Durch das stark angestiegene Siedlungsflächenwachstum und der damit einhergehenden beschleunigten Bodenversiegelung entstand in der Folge eine mengenmäßig stark ins Gewicht fallende Erhöhung des abzuleitenden Regenwassers (Abflußspitzen) sowie eine deutlich verminderte Grundwasserneubildungsrate. Zusätzlich zu den Siedlungsabwässern geriet der Wasserhaushalt durch die in den Niederschlägen gebundenen anorganischen und organischen Abschwemmungen (Staub, Fahrabrieb, Öle, Sand, Salze, Pestizide und großräumige Luftverunreinigungen) aus dem Gleichgewicht und erforderte letztlich auch einen erhöhten Aufwand bei der Trinkwasseraufbereitung. Aus stadttökologischer Sicht geeignete Methoden der Regenwasserbehandlung haben daher zum Ziel, den Niederschlag möglichst nahe an seinem Entstehungsort zu speichern, zu gebrauchen oder zu versickern.

Bei der Rückhaltung gefassten Niederschlagswassers handelt es sich in erster Linie um einen baulich-technischen Beitrag der Ver- und Entsorgungsplanung zur baulichen und sonstigen Nutzung von Grundstücken. Die Gestaltung der Rückhaltebecken als naturnahe Gewässer hat wiederum positive Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt. Die Schaffung wechselfeuchter Lebensräume durch Versickerungsanlagen ist generell positiv zu bewerten. Zusammengefasst können sich durch die Rückhaltung von Niederschlägen wesentliche hydraulische Entlastungen und Güteverbesserungen der Fließgewässer einstellen, die weiträumig wirksam werden können.

Unter der Berücksichtigung der Vermeidung von Vernässungen, Überstauungen bzw. gesundheitlichen Beeinträchtigungen im besiedelten Bereich ist ein geordneter, funktionaler und hygienisch einwandfreier Niederschlagsabfluss ein wichtiger Teilbelang der Bauleitplanung.

Im Bebauungsplan Nr. 179 POTENBURG werden innerhalb der Grünflächen Wasserflächen zur Rückhaltung des Oberflächenwassers festgesetzt, die naturnah ausgestaltet werden und somit auch der Kompensation zuzurechnen sind. Am unteren Rand der Lärmschutzwälle sollen Mulden ausgeformt werden, die das Oberflächenwasser aufnehmen und weiterleiten. Die Mulden werden als Wasserflächen - Gräben - festgesetzt. Die Dimensionierung der Wasserflächen sowie die Zuordnung der Einzugsgebiete zu den Regenrückhaltebecken wurden über ein Oberflächenentwässerungskonzept<sup>19</sup> berechnet.

Im Rahmen der inhaltlichen Änderungen durch den Bebauungsplan Nr. 179A wurden Berechnungen durchgeführt, die ergeben haben, dass das Konzept für die höhere Versiegelung durch die Gewerbegebiete übertragen werden kann. Die Gestaltung der Rückhaltebecken ermöglicht zusätzliche Aufnahme-Kapazitäten. Zu berücksichtigen ist auch, dass sich die Baufläche verringert hat, da die Fläche des Grünzuges erweitert wurde.

19 Oberflächenentwässerungskonzept Bebauungsplan Nr. 179 POTENBURG – Ingenieurbüro Dr. Schwerdhelm & Tjardes GbR, November 2014

### **3.5. LÄRMSCHUTZ**

<sup>20</sup>Für die Bebauungspläne Nr. 179 und 179A POTENBURG wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Es wurden die aktuellen Entwicklungen zum Verkehrslärm und zum Gewerbelärm in der Schalluntersuchung (siehe Fußnote) betrachtet. Informationen zu den Berechnungsverfahren erfolgen unter den Hinweisen (Kapitel 6). Im westlichen Bereich des Plangebietes ist die Ansiedlung verschiedener Märkte in dem Sondergebiet Nahversorgung und südlich des Grünzuges „Zur Maade“ die Entwicklung eines Gewerbegebietes und des Sondergebietes Möbel zu berücksichtigen. Hier sind die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt1 zur DIN 18005-1 von 65/55 dB(A) (tags/nachts) für die Beurteilung heranzuziehen. Diese Orientierungswerte werden im Bereich der geplanten Sondergebiete / Gewerbegebiete eingehalten.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist die Ausweisung von Flächen als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Hier gelten Orientierungswerte von 55/45 dB(A) (tags/nachts), welche eingehalten werden können.

#### **3.5.1. VERKEHRSLÄRM**

Im Bebauungsplan Nr. 179 A POTENBURG wird eine Lärmschutzeinrichtung als Schallschutzwall festgesetzt. Der entlang der Oldenburger Straße (B 210) im Ursprungsbebauungsplan Nr. 179 geplante 4 m hohe Wall kann nunmehr entfallen, da die anfängliche Planung mit einer Wohnbebauung nicht mehr verfolgt wird. Die Nutzer des Gewerbegebietes legen im Gegenteil Wert darauf, gesehen zu werden. Die für Gewerbegebiete geltenden Orientierungswerte werden eingehalten.

Der Schallschutzwall an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze zum Schutz des Allgemeinen Wohngebietes vor dem von der „optionalen Friedenstraße“ zu erwartenden Verkehrslärm ist als 2,50 m hoher Lärmschutzwall festgesetzt (siehe hierzu auch Umweltbericht Kapitel 2.1.2). Kombiniert wird der Lärmschutzwall mit einer Höhenfestsetzung der angrenzenden Wohnbebauung (WA 3 + 6). In diesem Bereich sind 1-geschossige Bungalows ohne Aufenthaltsräume im Obergeschoss bis zu einer Höhe von 6,50 m zulässig. <sup>21</sup>*Auf eine ergänzende Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wird verzichtet, da für die Errichtung des Lärmschutzwalles als technisches Bauwerk die Verwertung von mineralischen Abfällen im Rahmen der Vorgaben der Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA 20) zulässig und gewünscht ist. Durch eine Festsetzung der Lärmschutzanlagen als besonders sensible Fläche bzw. Nutzung als Kompensationsflächenerhöht sich die Anforderungen an das zu verwendende Material (Einbauklasse ZO). Diese Einschränkung der Verwertungsmöglichkeit erhöht die Kosten für die Errichtung des Bauwerkes und schließt die Verwertung von mineralischen Abfällen nahezu aus.*

Die Ergebnisse der Verkehrslärmberechnungen zeigen, dass unter Berücksichtigung dieser Maßnahme sich im gesamten Plangebiet keine Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten gemäß DIN 18005-1, Beiblatt 1 ergeben. Somit sind keine Festsetzungen für passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die in Ansatz gebrachten aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Wälle, Wände) sind im Bebauungsplan Nr. 179 POTENBURG als

<sup>20</sup> Schalltechnischer Bericht Nr. 9726.2/01 über die Ermittlung der Verkehrs- und Gewerbelärmsituation im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 179 A „Potenburg“; Zech Ingenieurgesellschaft mbH, Stand: 30.11.2017

<sup>21</sup> Zur Stn. Untere Abfallbehörde v. 0604.2018

Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt.

In den unten eingefügten Lärmkarten ist die Verkehrslärmsituation grafisch dargestellt. Es wird unterschieden zwischen tags/nachts und EG / OG (im Bereich des WA 3 + 6 sind keine Obergeschossnutzungen zulässig).

Abbildung 17: Verkehrslärmsituation, Erdgeschoss tags (Berechnungshöhe 3 m über Gelände) Quelle s.o.

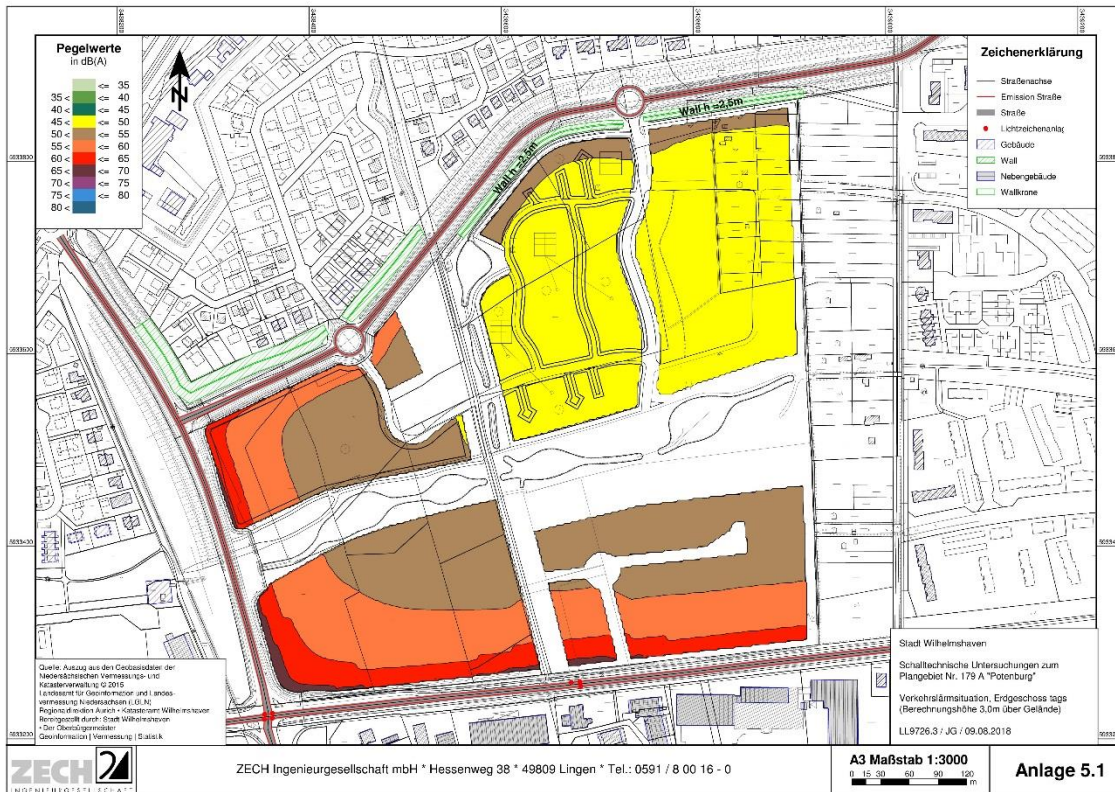




Abbildung 18: Verkehrslärmsituation, Erdgeschoss nachts (Berechnungshöhe 3 m über Gelände) Quelle s.o.

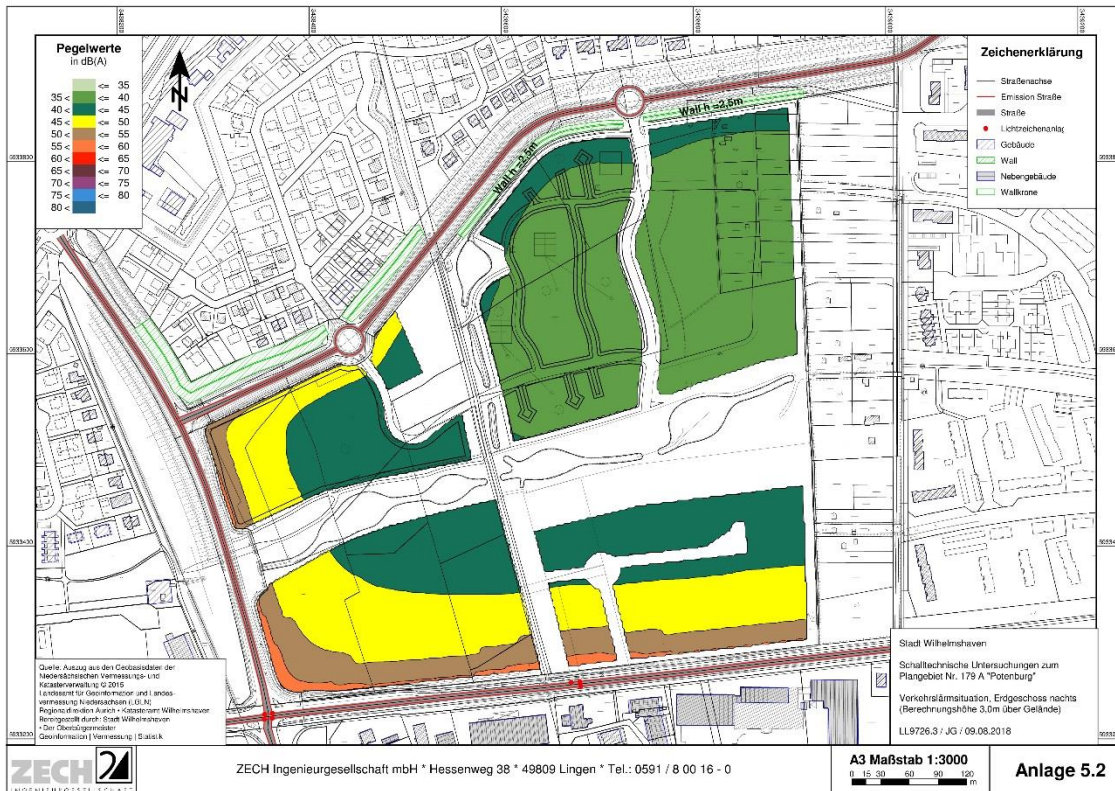


Abbildung 19: Verkehrslärmsituation, Obergeschoss tags (Berechnungshöhe 6 m über Gelände) Quelle s.o.

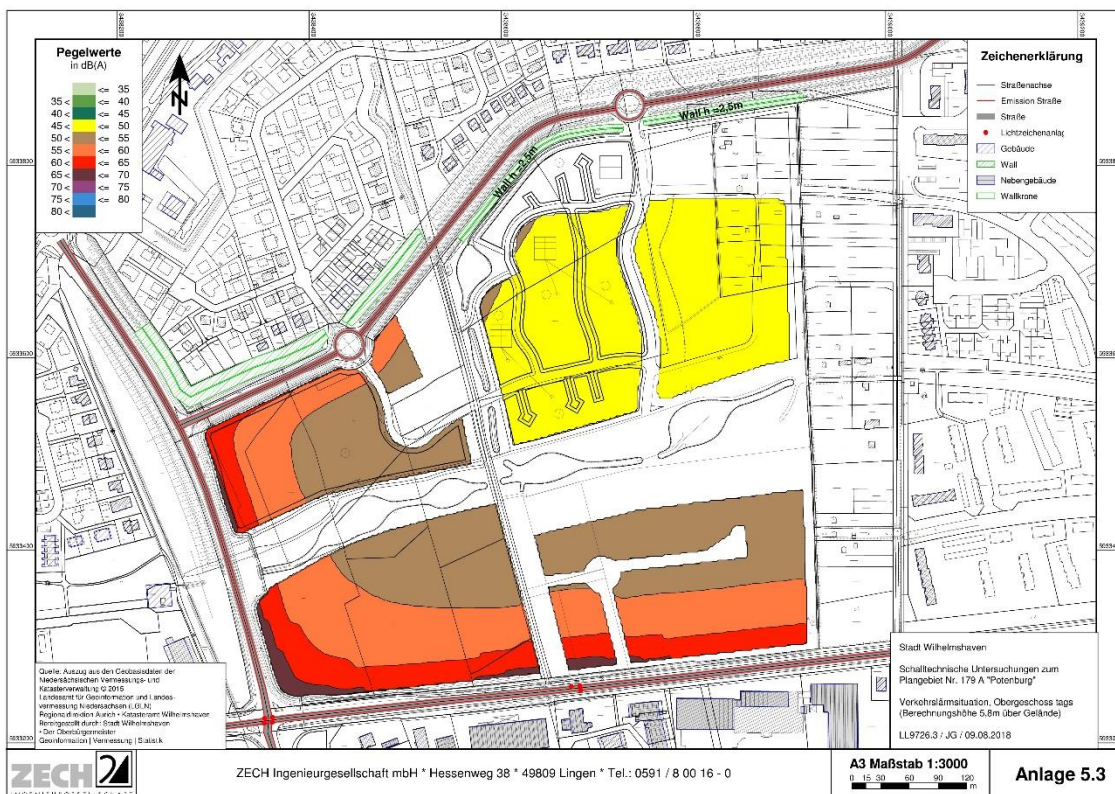
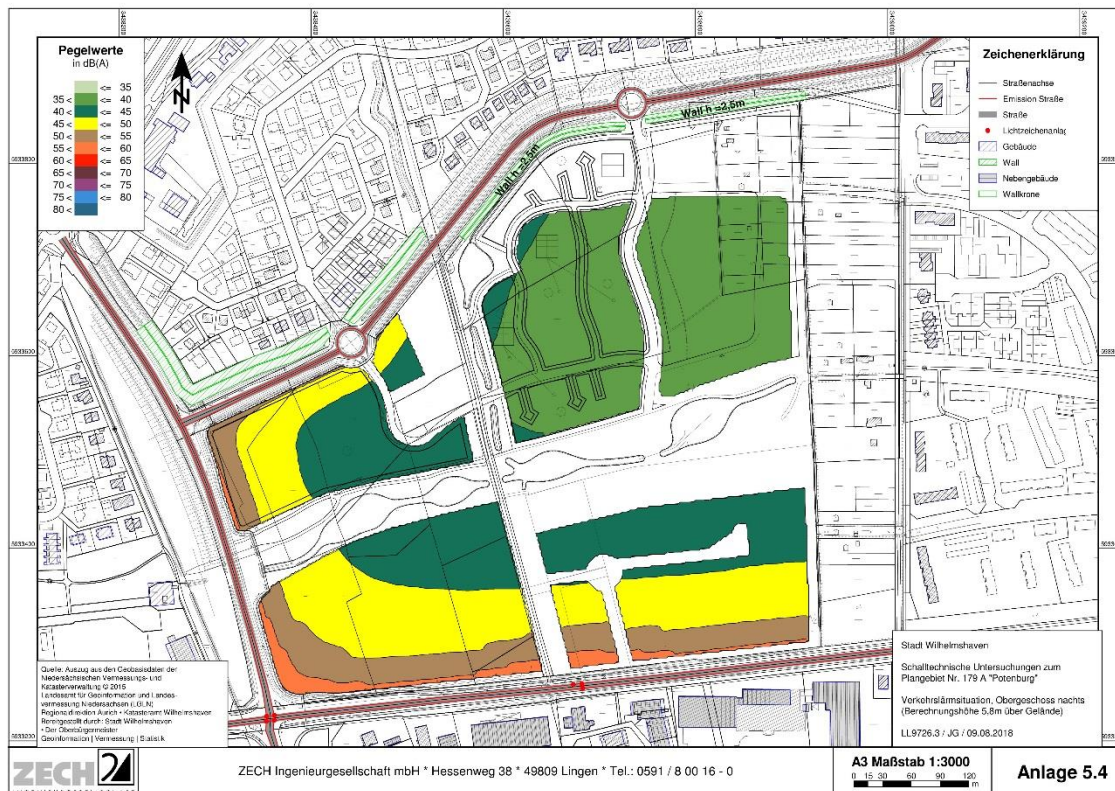




Abbildung 20: Verkehrslärmsituation, Obergeschoss nachts (Berechnungshöhe 6 m über Gelände) Quelle s.o.



### 3.5.2. GEWERBELÄRM

Im Bebauungsplan Nr. 179A Potenburg werden Emissionskontingente für die Sondergebiete und die Gewerbegebiete festgesetzt, die mit Zusatzkontingenten für bestimmte Richtungen (Richtungssektoren) ergänzt werden (Textliche Festsetzung Nr. 20).

Die schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm hat ergeben, dass im Einwirkungsbereich des Plangebietes – unter Berücksichtigung der vorhandenen Gewerbelärmvorbelastung- bei Einhaltung der festzusetzenden Emissionskontingente  $L_{EK}$  im Bereich der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft insgesamt keine unzulässigen Gewerbelärmimmissionen zu erwarten sind.

Die Emissionskontingente  $L_{EK}$  sind im Bebauungsplan unter §20 der Textlichen Festsetzungen festgesetzt und bezeichnet.

Eine schalltechnische Konzeptprüfung für die ansiedlungswilligen Verbrauchermärkte (Aldi, Lidl, DM-Markt) ergab, dass die Einhaltung der Emissionskontingente grundsätzlich möglich ist. Bei den vorgesehenen Lieferzeiten wird auf eine Nachanlieferung verzichtet.

#### Gewerbelärmvorbelastung:

Als Grundlage für die Berechnung der Vorbelastung wurden für den aktuellen Schalltechnischen Bericht Nr. 9726.3/01 vom August 2018 die Ansätze aus dem schalltechnischen Bericht Nr. LL5351.1/01 vom 26.02.2010 übernommen. Die farbigen Lärmkarten Anlage 1.1 geben die Gewerbelärmvorbelastung für den Tages- und Nachtzeitraum wieder. Ferner sind hier für 16 Einzelpunkte die Beurteilungspegel angegeben. Wie den Karten zu entnehmen ist, werden tags und nachts die für WA-Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte (55/40 dB(A) tags/nachts) an den Immissionspunkten IP 5 bis IP 13 um

mindestens 6 dB unterschritten. Hier ist gemäß TA Lärm die Vorbelastung als nicht relevant einzustufen. An den übrigen Immissionspunkten ergibt sich eine relevante Vorbelastung.

Abbildung 21: Rasterlärmkarte zur Darstellung der Gewerbelärm-Vorbelastung tags, Anlage 2.1 (Quelle s.o.)

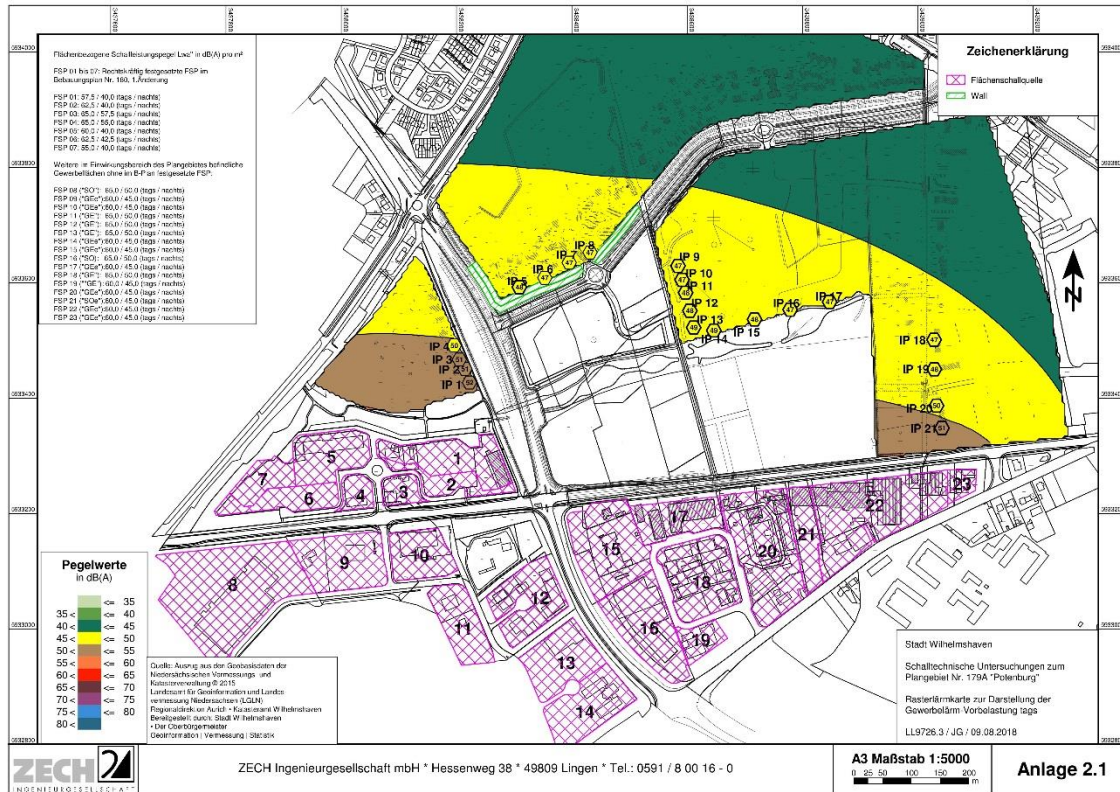
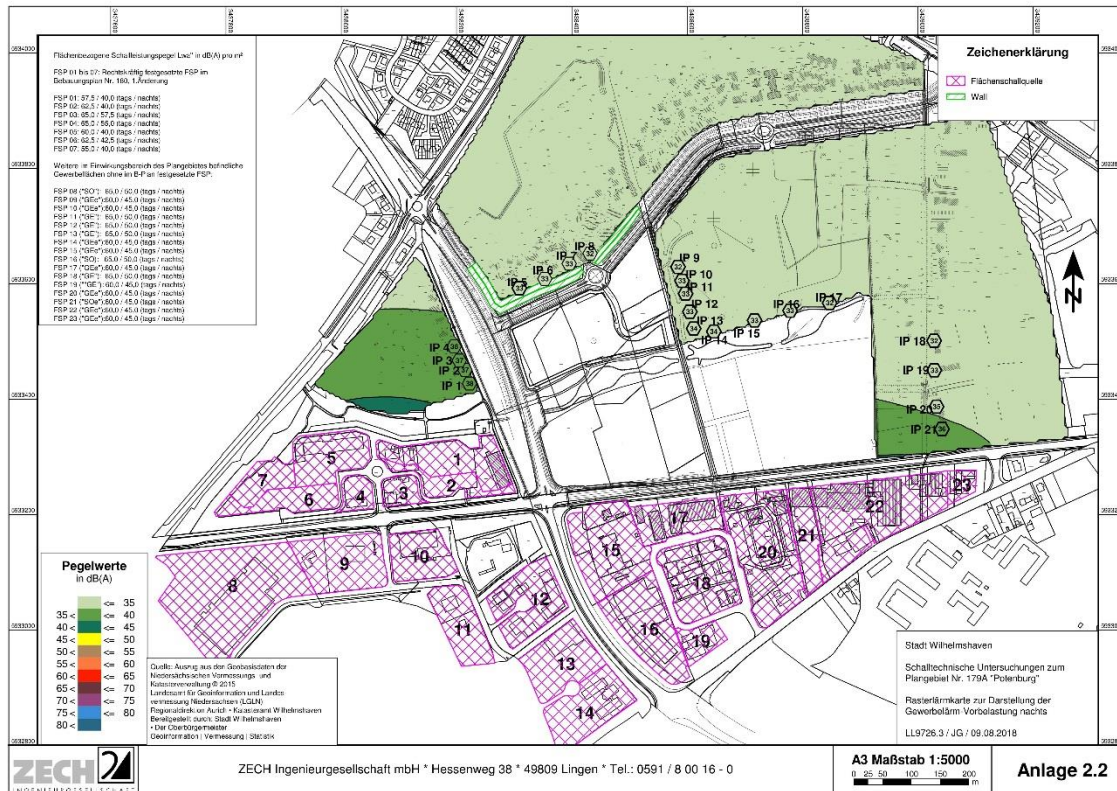




Abbildung 22 Rasterlärmkarte zur Darstellung der Gewerbelärm-Vorbelastung nachts, Anlage 2.2 (Quelle s.o.)



Gewerbelärmkontingentierung / Emissionskontingentierung:

Im Rahmen der Kontingentierung wurde die Vorbelastung derart berücksichtigt, dass im Bereich der Immissionspunkte, an denen eine relevante Vorbelastung vorliegt, die Kontingente so berechnet wurden, dass durch die Summe der Vor- und Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Im Bereich der Immissionspunkte ohne relevante Vorbelastung (Richtwerte werden durch die Vorbelastung um mindestens 6 dB unterschritten) dürfen die Kontingente die Richtwerte alleine voll ausschöpfen. Dieses Vorgehen wird im vorliegenden Fall unter Zugrundelegung des Punktes 3.2.1 der TA Lärm für sinnvoll gehalten. Die sich summarisch ergebenden Gesamtbelastungen können damit auf eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte um maximal 1 dB begrenzt werden.

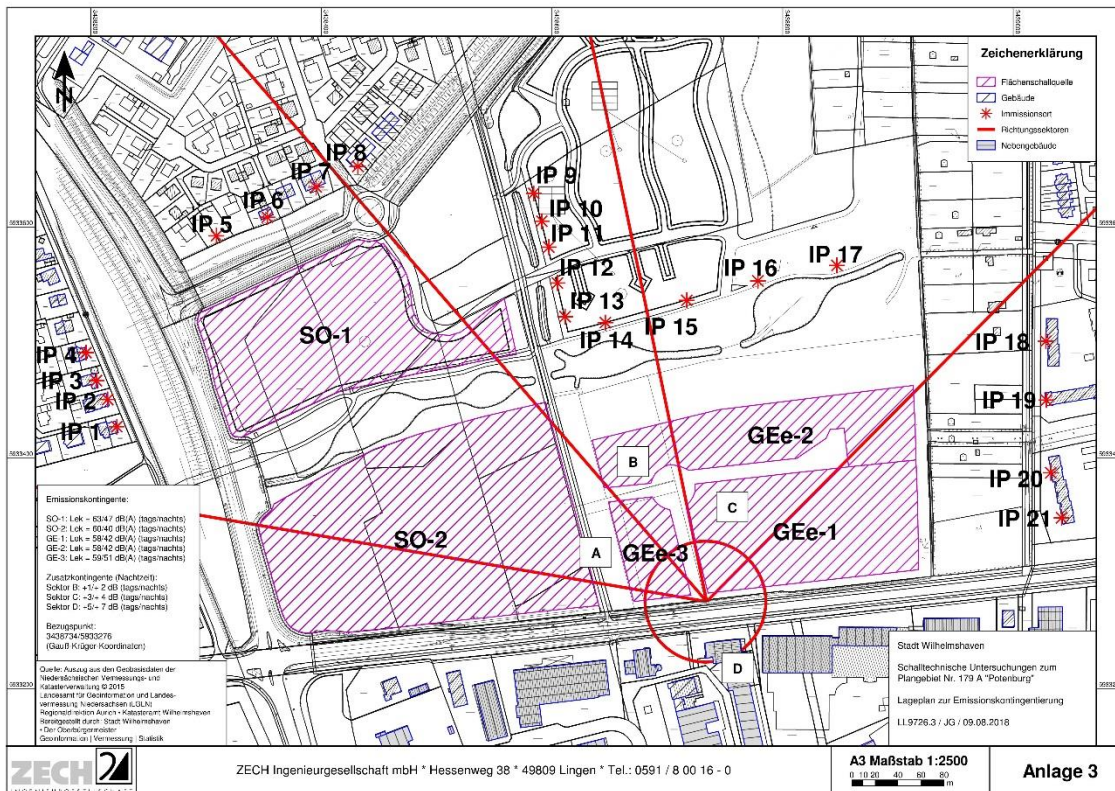
Die Berechnungsergebnisse der Kontingentierung zeigen, dass in Aufsummierung der Vor- und Zusatzbelastung weitestgehend keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten ist. An einzelnen Immissionspunkten kann sich eine rechnerische Überschreitung der Richtwerte um bis zu 1 dB ergeben (siehe Tabelle 1).

Diese minimalen – sich rein rechnerisch ergebenden – Überschreitungen um bis z 1 dB können im vorliegenden Fall aus folgenden Gründen tolerierbar angesehen werden.

- Die Ergebnisse der Vorbelastung basieren z. T. aus rechtskräftig festgesetzten Gewerbeflächen. Für die vorhandenen Gewerbeflächen, die nicht in Bebauungsplänen mit Emissionskontingenten überplant sind, wurden pauschale Annahmen getroffen, die als jeweils gebietstypisch anzunehmen sind. Die rechnerisch somit ermittelte Vorbelastung geht von der Annahme aus, dass alle angesiedelten Betriebe das ihnen zur Verfügung stehende Kontingent gleichzeitig vollumfänglich ausschöpfen. Ferner wurden die Ausbreitungsberechnungen zur Vorbelastung unter Berücksichtigung einer freien Schallausbreitung, d. h. ohne die schallabschirmende Wirkung der sich z. T. auf dem

- Ausbreitungsweg befindlichen Gebäude und der sich im Zuge der Verwirklichung der Marktgebäude im Plangebiet zusätzlich ergebenden Schallabschirmungen durchgeführt.
- Auch die **Gewerbelärmzusatzbelastung** – unter Berücksichtigung der in der Schalluntersuchung angegebenen Emissionskontingente- ergibt sich immissionsbezogen lediglich für den theoretischen Fall, dass alle zukünftigen Betriebe innerhalb des Plangebietes **gleichzeitig** ihr zustehendes Kontingent vollumfänglich ausschöpfen.
  - Die **Gesamtbelastung** ergibt sich auf Grund der o. g. Punkte nur, wenn alle vorhandenen Betriebe (Vorbelastung) und die geplanten Betriebe (Zusatzbelastung) **gleichzeitig** ihr zustehendes Kontingent vollumfänglich ausschöpfen. Dies ist aufgrund der Vielzahl der Betriebe lediglich als theoretische Annahme zu werten. Die sich rechnerisch ergebende Gesamtbelastung gemäß Tabelle 1 ist folglich als eine deutliche Maximalabschätzung zu betrachten. Die realen Beurteilungspegel werden i. d. Regel geringer ausfallen.
  - Nach allgemeinen Erkenntnissen der Lärmwirkungsforschung kann der normal hörende Mensch Lärmveränderungen erst bei einer Pegeldifferenz um 3 dB als solche wahrnehmen. Pegeländerungen um bis zu 1 dB sind hingegen in der Regel nicht wahrnehmbar. Eine Pegelerhöhung um 10 dB wird im Allgemeinen als doppelte Lautstärke vom Menschen empfunden.

Abbildung 23: Übersicht der Immissionsorte



Quelle: Emissionskontingente, Zusatzkontingente sowie Immissionspunkte; ZECH 2017, Anlage 3

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Emissionskontingente ergeben sich in der Nachbarschaft zu den Sonder- und Gewerbegebietsflächen die nachfolgenden Beurteilungspegel, wobei hier die Gesamtbelastung unter Aufsummierung der Vorbelastung und der Zusatzbelastung wiedergegeben ist.



**Tabelle 3** Berechnungsergebnisse zur Kontingentierung

| Immissionspunkte | Immissionsrichtwerte nach TA Lärm [3] in dB(A) |        | Zusatzbelastung durch Emissionskontingente – BP 179 A [7] in dB(A) |        | Vorbelastung in dB(A) |        | Gesamtbeurteilungspegel in dB(A) |           |
|------------------|--|--------|--|--------|-----------------------|--------|----------------------------------|-----------|
|                  | tags   | nachts | tags   | nachts | tags                  | nachts | tags                             | nachts    |
| IP 01            | 55   | 40     | 52   | 36     | 52                    | 38     | 55                               | 40        |
| IP 02            | 55   | 40     | 52   | 36     | 51                    | 37     | 55                               | 40        |
| IP 03            | 55   | 40     | 52   | 36     | 51                    | 37     | 55                               | 40        |
| IP 04            | 55   | 40     | 52   | 35     | 50                    | 36     | 54                               | 39        |
| IP 05            | 55   | 40     | 55   | 39     | 48                    | 33     | <b>56</b>                        | 40        |
| IP 06            | 55   | 40     | 55   | 39     | 47                    | 33     | <b>56</b>                        | 40        |
| IP 07            | 55   | 40     | 55   | 38     | 47                    | 33     | <b>56</b>                        | 39        |
| IP 08            | 55   | 40     | 55*  | 39*    | 46                    | 32     | <b>56</b>                        | 40        |
| IP 09            | 55   | 40     | 53*  | 38*    | 47                    | 32     | 54                               | 39        |
| IP 10            | 55   | 40     | 53*  | 38*    | 47                    | 33     | 54                               | 39        |
| IP 11            | 55   | 40     | 54*  | 39*    | 48                    | 33     | 55                               | 40        |
| IP 12            | 55   | 40     | 55*  | 40*    | 48                    | 33     | <b>56</b>                        | <b>41</b> |
| IP 13            | 55   | 40     | 55*  | 40*    | 49                    | 34     | <b>56</b>                        | <b>41</b> |
| IP 14            | 55   | 40     | 54*  | 39*    | 49                    | 34     | 55                               | 40        |
| IP 15            | 55   | 40     | 55*  | 40*    | 48                    | 33     | <b>56</b>                        | <b>41</b> |
| IP 16            | 55   | 40     | 54*  | 39*    | 47                    | 33     | 55                               | 40        |
| IP 17            | 55   | 40     | 52*  | 38*    | 47                    | 32     | 53                               | 39        |
| IP 18            | 55   | 40     | 52*  | 38*    | 47                    | 32     | 53                               | 39        |
| IP 19            | 55   | 40     | 53*  | 39*    | 48                    | 33     | 54                               | 40        |
| IP 20            | 55   | 40     | 53*  | 39*    | 50                    | 35     | 55                               | 40        |
| IP 21            | 55   | 40     | 53*  | 39*    | 51                    | 36     | 55                               | 40        |

\* Werte inklusive Zusatzkontingente

<sup>22</sup>Konzeptprüfung Nahversorger :

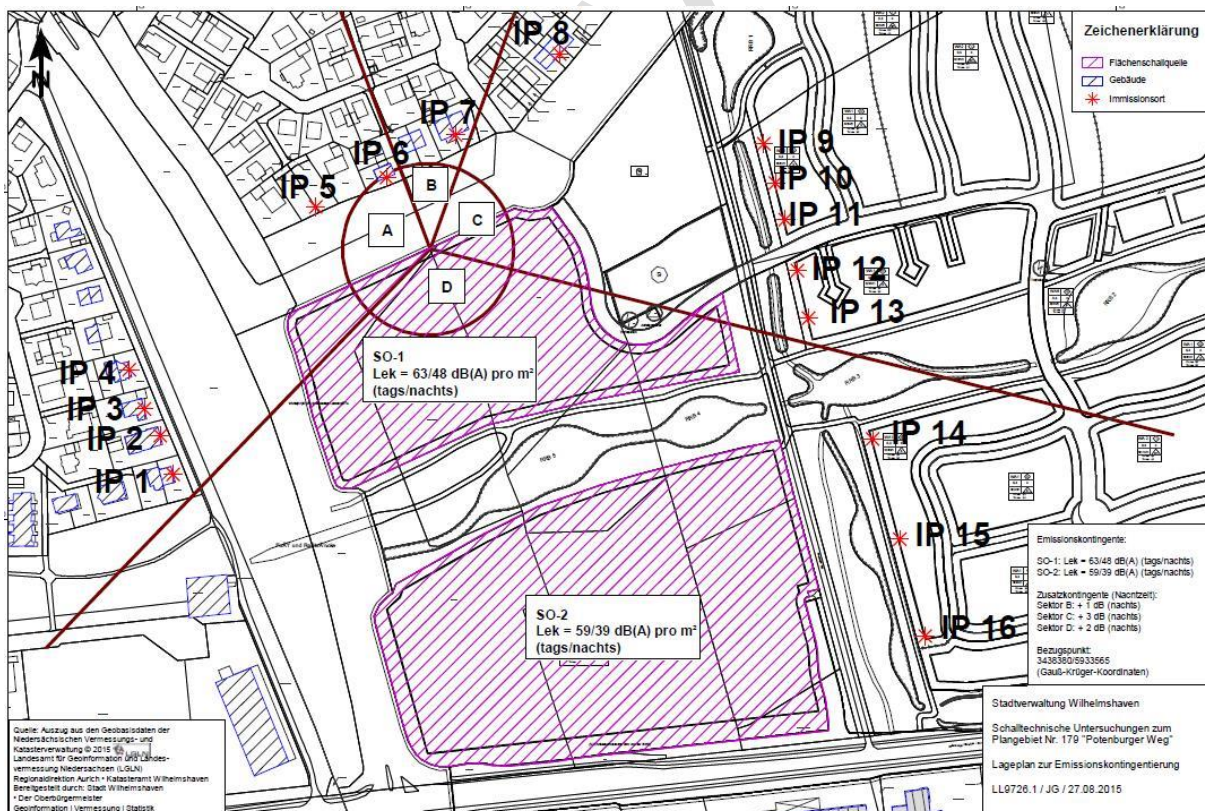
Das Gutachten für das Sondergebiet Nahversorgung wurde bereits zum Verfahren des inzwischen rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 179 erstellt (RK 17.09.2016). Die nachfolgenden Inhalte sind aus dieser Begründung entnommen. Für die Nahversorgungsvorhaben wurden auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes

die Baugenehmigungen erteilt. Die Vorhaben sind derzeit in Bau und sollen zum Ende 2020 eröffnet werden.

Auf Basis der vorliegenden Planungsunterlagen sowie unter Berücksichtigung der Betriebsdaten, welche die Investoren (Lidl, Aldi, DM) zur Verfügung gestellt haben, führte die Zech-Ingenieurgesellschaft eine schalltechnische Konzeptprüfung durch. Hierbei wurden der Parkplatzlärm, die Liefertätigkeiten (Fahr- und Rangierwege, Verladetätigkeiten, LKW-Kühlaggregate etc.) sowie die stationären Anlagen (Kühlanlagen, Schneckenverdichter) berücksichtigt. Es wurden zwei Berechnungsvarianten für die Nachtzeit durchgeführt. In der Variante 1 wurden (mit Ausnahme einer Brotanlieferung für den Aldi) keine Nachtanlieferungen (zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr) berücksichtigt. In der zweiten Variante wurde (wie von den Investoren gewünscht) jeweils eine Anlieferung für den Lidl- und Aldi-Markt zu Grunde gelegt. Es ergeben sich an den 16 Einzelpunkten die in der u. a. Tabelle einzusehenden Beurteilungspegel. Sie werden zur Beurteilung der Situation den Zielwerten, welche sich durch die Emissionskontinente der SO-Fläche 1 ergeben, gegenübergestellt.

Im Rahmen der Bauantragsverfahren wurde auf nächtliche Anlieferungen verzichtet. Es ergeben sich daher keine störenden Emissionen in diesem Zeitraum.

Abbildung 24 Übersicht der Immissionsorte (Gutachten zum Nahversorgungszentrum Bebauungsplan Nr., 179)



Festsetzung der Lärmemissionskontingente:

Unter Berücksichtigung der Flächenaufteilung gemäß Schalltechnischem Bericht „Zech BER\_LL9726.3/01 – 2018“ sind auf Basis von iterativen Berechnungen folgende Emissionskontingente im Sinne der DIN 45691 [5] möglich:

SO 1-Fläche:  $L_{EK} = 63/47$  dB(A) pro  $m^2$  tags/nachts

GE1-Fläche 1:  $L_{EK} = 58/42$  dB(A) pro  $m^2$  tags/nachts

GE2-Fläche 2:  $L_{EK} = 59/51$  dB(A) pro  $m^2$  tags/nachts

GEE-Fläche 3:  $L_{EK} = 58/42$  dB(A) pro  $m^2$  tags/nachts

*(Hinweis die Bezeichnungen der Gewerbe-Flächen im Gutachten (BER\_LL9726.3/01) sind mit denen im Bebauungsplan Nr. 179A nicht identisch. Für die vorliegende Begründung werden daher die aktuellen Bezeichnungen des Bebauungsplanes aufgeführt).*

### **3.5.3. FLUGLÄRM**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 179 POTENBURG liegt im Bereich der Einflugschneise „Nord“ des Flugplatzes Mariensiel. Um Aussagen über Lärmbeeinträchtigungen zu treffen, wurde ein bereits im Rahmen der 22. Flächennutzungsplanänderung ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Die Untersuchung hat ergeben, dass durch den Betrieb des Flugplatzes Mariensiel eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für „Allgemeine Wohngebiete“ nicht zu erwarten ist.

### **3.6. VER- UND ENTSORGUNG**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 179A wird gem. TF §10 textlich festgesetzt, dass die Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen sind und die geplanten Verkehrsgrünflächen von den Leitungen freizuhalten sind.

Eine unterirdische Verlegung der Versorgungsleitungen ist zwar der Stand der Technik, in Ausnahmefällen wird aufgrund von wirtschaftlichen Bedingungen hiervon abgesehen. Diese Ausnahme wird im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 179 POTENBURG ausgeschlossen. Die geplanten Verkehrsgrünflächen sollen mit Bäumen bepflanzt werden. Die Bepflanzung wird erschwert bis unmöglich, wenn in diesem Bereich Leitungen verlegt wurden. Die Bäume sollen auch genügend Entwicklungsfläche erhalten, um gesund wachsen zu können.

#### **3.6.1. VERSORGUNG**

##### Strom

Für die Versorgung der Wohngebiete werden Transformatorenstandorte mit einer Fläche von 4x4m notwendig, die entlang der Planstraße A (Hundertwasserallee)+ B (Van-Gogh-Allee) festgesetzt werden. Die Trafostationen werden bereits zu Beginn der versorgungstechnischen Erschließung benötigt.

##### Versorgungs-Leitungen

Für Versorgungsleitungen mit Gas, Wasser Nieder- und Mittelspannung, Telefon und Breitband sowie Straßenbeleuchtung wird eine 1,50 m breite Trasse benötigt, die innerhalb der Verkehrsfläche untergebracht werden soll. Da in den Verkehrsflächen zusätzlich Bäume gepflanzt werden sollen, stehen als Verkehrsgrün festgesetzte Baumstandorte nicht für die Unterbringung von Leitungen und Hausanschlüsse zur Verfügung. Die Lage der Baumstandorte ist im städtebaulichen Entwurf dargestellt.

Im 1. Bauabschnitt (Planstraßen: A=Hundertwasserallee, B=Van-Gogh-Allee, C=Verlängerung Straßburger Allee, E=Modersohn-Becker-Straße und F=Angelika-Kauffmann-Weg sind die Versorgungsleitungen bereits im Straßenkörper verlegt worden und fertiggestellt.

Die Verkehrsflächen des 2. Bauabschnittes im Wohngebiet (Planstraßen: G = Monetstraße und H = Marianne von Werefkin-Weg) werden in einer Breite von 6,50 m festgesetzt, um ausreichend Fläche für die Leitungen zur Verfügung zu stellen.

Die Straßen (D+K) im Gewerbegebiet sind mit einem Gehweg ausgestattet, in dem die Leitungen Platz finden können.

### **3.6.2. ENTSORGUNG**

#### Entsorgung / Wertstoffsammlung

Im westlichen Plangebiet auf der Südseite der Planstraße A (Hundertwasserallee) im Bereich des Grünzugs „Potenburger Weg“ wurde in Nachbarschaft zum Nahversorgungszentrum eine ca. 38 m<sup>2</sup> große Fläche für die Unterbringung von Wertstoffsammelbehältern festgesetzt. Diese zentral gelegene Fläche ist gut erreichbar und mit einem Abstand zur Wohnbebauung gelegen. Es sind keine wesentlichen Störungen der Wohnnutzungen zu befürchten. Die Gestaltung und Einfriedung des Wertstoffsammelplatzes soll in einer Form beschaffen sein, dass eine Verunreinigung der angrenzenden Grün- und Verkehrsflächen ausgeschlossen wird.

### **3.6.3. SCHMUTZ- UND OBERFLÄCHENWASSER**

#### Schmutzwasser

Im geplanten Gebiet besteht die Möglichkeit, an der nördlichen Grenze im Bereich des Potenburger Weges an eine vorhandene Schmutzwasserleitung anzuschließen. Eine gesicherte Entsorgung besteht über eine vorhandene Abwasserdruckrohrleitung, die im geplanten Kreis der Straße der Straße Neue Friedenstraße vorhanden ist (ca. 70m westlich des Potenburger Weges). Zusätzlich besteht die Option, im westlichen Bereich des Baugebietes, an der Hooksieder Landstraße das anfallende Schmutzwasser zu fördern. Eine weitere Handhabe besteht darin, das anfallende Schmutzwasser zum Pumpwerk Lautsallee abzuleiten. Aussagen zur Erforderlichkeit und Anzahl der Schmutzwasserpumpwerke kann zum derzeitigen Stand der Planung nicht gemacht werden.

In den Baugebieten soll der zukünftige Abwasserkanal in der Straßenachse liegen, der exakte Verlauf des Kanals wird entsprechend den Vorgaben des Straßenbauentwurfs (Einengungen) angepasst.

#### Oberflächenwasser

Im Rahmen der Realisierung zum 1. Bauabschnitt wurden die grundlegenden Arbeiten bereits realisiert. Der Grünzug „Zur Maade“ wurde parzelliert und die Regenrückhaltebecken angelegt. Hierfür wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept durch das Ingenieurbüro IST<sup>23</sup> erstellt.

Im Ursprungsbebauungsplan wurde zur Oberflächenentwässerung folgendes beschrieben: Im Plangebiet befindet sich das Gewässer Nr. 68 – II. Ordnung, das von der Sielacht Rüstringen unterhalten wird. Dieses Gewässer fließt in Richtung Maade und muss für die Realisierung der Planung verlegt werden. Hierfür ist ein Genehmigungsverfahren erforderlich.

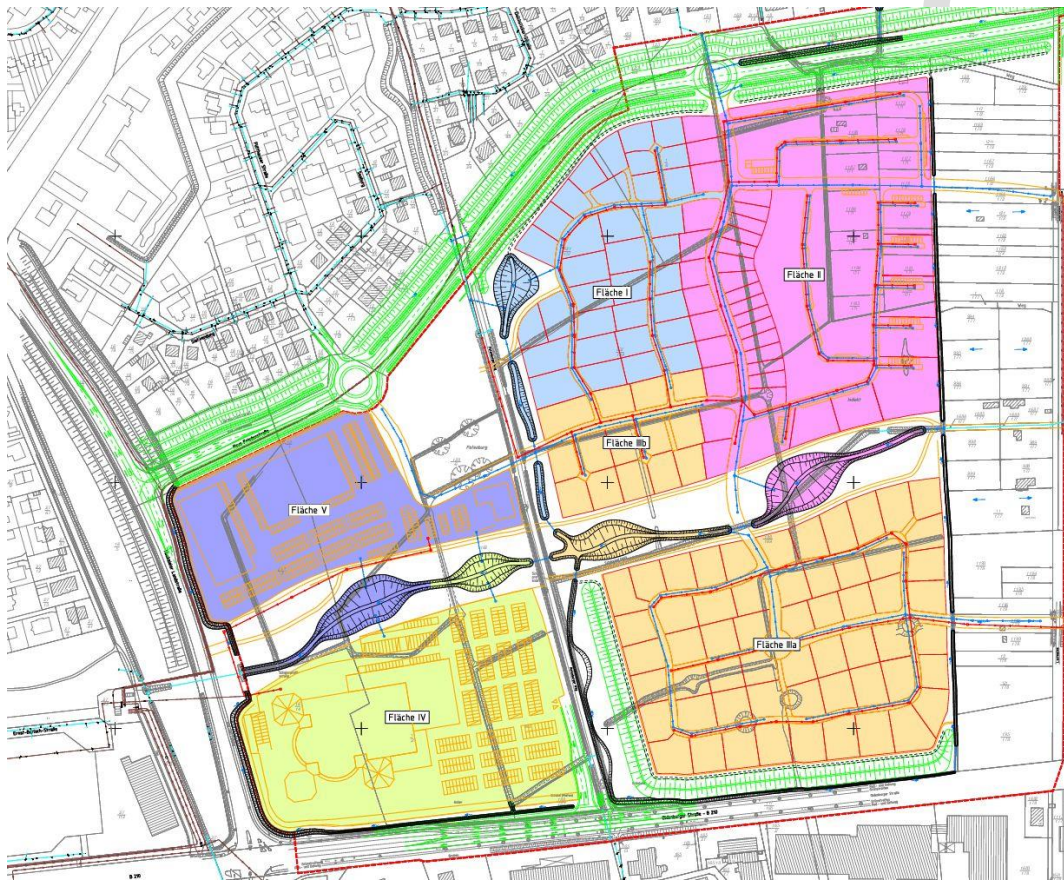
Bei der Berechnung des Stauraumvolumens wurden auch die Siedlungsbereiche der nördlich gelegenen Gebiete berücksichtigt. Es wurden Einzugsbereiche definiert, denen jeweils Regenrückhaltebecken zugeordnet wurde. Die Regenrückhaltebecken werden in den Verlauf des neu geplanten Grabens integriert und sollen naturnah gestaltet werden (siehe auch Kapitel 3.4. Wasserflächen und Regelungen des Wasserabflusses).<sup>Siehe 15</sup> Das

<sup>23</sup> Ingenieurbüro Dr. Schwerdhelm & Tjardes GbR Stand: Nov. 2014 – IST (IST wurde 2018 zu „Ingenieurbüro für Straßen & Tiefbau“)



Oberflächenentwässerungskonzept beinhaltet die Anlage von 5 Regenrückhaltebecken, welche hintereinander geschaltet sind. Die Summe des Rückhaltevolumens wurde so groß gewählt, dass bei dem angesetzten 5-jährigen Bemessungsregen nicht mehr Oberflächenwasser als der natürliche landwirtschaftliche Abfluss abgeleitet wird. Bei dem vorliegenden Konzept wurden die vorhandenen Grabenbeziehungen aufgenommen, damit die grundsätzliche Entwässerungsrichtung beibehalten werden kann. Insbesondere die angrenzenden Einzugsgebiete, welche über das Bebauungsplangebiet entwässert werden, wurden berücksichtigt. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist das aufgestellte Oberflächenentwässerungskonzept zu konkretisieren. Dabei ist insbesondere die Lage der tieferen Grabenbereiche für eine Grabenaufreinigung anzupassen (13 m Radius der Geräte).

**Abbildung 25: Auszug aus dem Oberflächenentwässerungskonzept / Einzugsbereiche**



### **3.7. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT / KOMPENSATIONSMASSNAHMEN**

#### Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 179A - Potenburg - liegen Böden des Typs „Kalkmarsch“ vor. Die Böden im Planungsbereich sind nach der Bodenschätzung relativ hoch bewertet (Bodenwertzahl 88, Grünlandgrundzahl 64-80) und weisen mittlere bis hohe Funktionserfüllungsgrade der natürlichen Bodenfunktionen auf. Natürliche Böden sind im Siedlungsbereich von Wilhelmshaven zudem als selten einzustufen. Dem Schutz des Bodens ist damit ein besonderer Stellenwert einzuräumen.

Gesetzliche Anforderungen an den Schutz des Bodens ergeben sich im Bauleitplanverfahren aus §1a (2) BauGB. Nach §9 (1) Nr. 20 BauGB können Maßnahmen zum Schutz des Bodens festgesetzt werden. § 202 BauGB verweist konkret auf den Schutz des Mutterbodens. Das BauGB unterstützt damit die fachlichen Anforderungen an den Schutz der Bodenfunktionen nach Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG).

Nach § 1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und der zusätzliche Flächenverbrauch sowie die Bodenversiegelung sind auf ein unvermeidliches Maß zu beschränken. Die Auswirkungen auf den Boden - als Belang des Umweltschutzes - sind nach § 1 (6) Nr. 7a bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Damit sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bodens nach §1a(3) BauGB in der Abwägung nach §1(7) BauGB zu berücksichtigen. Nach § 1 (3) Satz 5 BauGB gilt § 15(3) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) entsprechend. Durch das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan 179 POTENBURG sind landwirtschaftlich genutzte Flächen mit Böden besonderer Bedeutung unwiederbringlich verloren gegangen. Mit der Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. 179A bleiben die seinerzeitigen Festsetzungen bestehen.

*<sup>24</sup>Eine Ausnahme ist der Verzicht auf die Doppelfunktion Lärmschutzwall / Kompensationsfläche. Auf eine ergänzende Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wird verzichtet, da für die Errichtung des Lärmschutzwalles als technisches Bauwerk die Verwertung von mineralischen Abfällen im Rahmen der Vorgaben der Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA 20) zulässig und gewünscht ist. Durch eine Festsetzung der Lärmschutzanlagen als besonders sensible Fläche bzw. Nutzung als Kompensationsflächenerhöht sich die Anforderungen an das zu verwendende Material (Einbauklasse Z0). Diese Einschränkung der Verwertungsmöglichkeit erhöht die Kosten für die Errichtung des Bauwerkes und schließt die Verwertung von mineralischen Abfällen nahezu aus.*

Dies wurde bei den erforderlichen Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt. Es wurde auch geprüft, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung erbracht werden konnte. Aus fachlicher Sicht sind mindestens Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden nach § 9(1) Nr. 20 BauGB anzusetzen, um die gesetzlichen Belange des Bodenschutzes ausreichend zu gewährleisten. § 202 BauGB verweist konkret auf den Schutz des Mutterbodens. Damit ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Die gesetzlichen Anforderungen an den Bodenschutz sind durch konkrete Maßnahmen zu gewährleisten. Im Bebauungsplan Nr. 179A POTENBURG wurden daher entsprechende Festsetzungen und auch Hinweise für die nachfolgenden Ausführungsebenen eingearbeitet.

Eingriffe in die Natur und Landschaft sind nach § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) „Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“ Der Verursacher des Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Im Bebauungsplan werden daher innerhalb der Grünflächen und der Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Festsetzungen getroffen, die einen Ausgleich herbeiführen. Daneben werden Maßnahmen innerhalb des Kompensationsflächenpools notwendig. Weitergehende Ausführungen können dem Kapitel 2.3.2 des Umweltberichtes entnommen werden.

### **3.8. EXTERNE KOMPENSATIONSFLÄCHEN**

Rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereichs sind auch folgende Flächen für externe Kompensationsmaßnahmen:

Externe Kompensationsflächen innerhalb Wilhelmshavens innerhalb des städtischen Kompensationsflächenareals „Ollacker See“: Die Flächen der Gemarkung Sengwarden, Flur 13, Flurstücke 30 (3,2510 ha), 38 tlw. (0,1732 ha) sowie 129/31 (3,3703 ha)

Externe Kompensationsflächen im Landkreis Wesermarsch –Gemeinde Övelgönne innerhalb des Kompensationsflächenpools –„Lerchenheide / Frieschenmoor“: Die Flächen der Gemarkung Strückhausen, Flur 6, Flurstück 341/17 (22.292 m<sup>2</sup>) und Flurstück 394/11 tw. (19.407 m<sup>2</sup>).

Externe Kompensationsflächen im Landkreis Wittmund –Stadt Wittmund (Wittmunder Wald) innerhalb des Kompensationsflächenpools „Waldmoore Hohehahn“: Gemarkung Willen, Flur 12, Flurstück 9 tw. (6.027 m<sup>2</sup>  
Macht zusammen 102.922 WE.

## **4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (ÖBV)**

Für das neue Wohngebiet wird eine familiengerechte Wohnbebauung mit verschiedenen Haustypen angestrebt. Die mannigfachen Haustypen werden durch geeignete Festsetzungen gegliedert und sollen einheitliche Blöcke bilden, um ein geordnetes Stadtbild und eine Identifikation mit dem Baugebiet durch gleiche Rahmenbedingungen zu erreichen. Auch werden das kooperative Verständnis und die gesellschaftliche Verträglichkeit dadurch gefördert, dass einheitliche Haustypen in Blöcken zusammengefasst werden. Bei der Realisierung des benachbarten Baugebietes „Bebauungsplan Nr. 178 Schaar West“, kam es mehrfach zu Unstimmigkeiten, als z.B. neben einem niedrigen erdgeschossigen Bungalow eine große zwei –geschossige Stadtvilla errichtet wurde. Solche Situationen sollen durch die getroffenen Festsetzungen zukünftig vermieden werden.

Daher wird gemäß §84 NBauO i. V. m. §9 (4) BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.179 A POTENBURG eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung als Satzung erlassen. Die Notwendigkeit einer Gestaltungssatzung hat sich selbst bei der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung auch bestätigt.

Für die Entwicklung der ÖBV zum vorliegenden Bebauungsplan wurden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 178,180 und 182 analysiert. Es zeigte sich, dass sowohl keine als auch sehr enge gestalterische Festsetzungen nicht zu den gewünschten stadtplanerischen Resultaten führten. Zudem sollen durch die örtliche Bauvorschrift negative Auswüchse wie zum Beispiel im Bebauungsplan Nr.178 (Beispiel oben) vermieden werden. Somit werden im Bebauungsplan Nr.179A Festsetzungen für den Dachbereich und der Vorgartengestaltung getroffen, die den Bauherren gleichwohl eine Bandbreite an gestalterischer Freiheit lassen. Ausgangspunkt für realistische Rahmenbedingungen war eine Untersuchung Wilhelmshavener Bauakten. Ausgewählt wurden Unterlagen, die den geplanten Bautypen entsprechen. Die in diesem Zusammenhang ermittelten Daten bilden die Grundlage für verschiedene Festsetzungen sowie für die ÖBV. Insbesondere wird die Kubatur der Gebäude aus diesen Daten abgeleitet.



Das Allgemeine Wohngebiet wird hinsichtlich der ÖBV und durch die getroffenen textlichen Festsetzungen in vier Gruppen – WA 1 bis WA 4 gegliedert. Dabei entsprechen sich bezüglich der Form WA 2 & 5 und WA 3 ist baugleich mit 6. Die Unterschiede bei diesen beiden Gebiets- und Gebäudetypen bestehen in der Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße und Anzahl der Wohneinheiten. Durch die Gliederung kann ein Einfluss auf die städtebauliche Gestaltung erlangt werden, wodurch einheitliche Wohnblöcke entstehen. Gleichwohl kann eine Palette an unterschiedlichen Haustypen in den verschiedenen Wohnbaugebieten gebaut werden. Somit kann die gewünschte dynamische Entwicklung des Stadtteils Potenburg gesteuert werden. Siehe auch Abbildung 14: Übersicht Zuordnung der Wohngebiete und ihre Haustypen.

#### **4.1. DACHFORM**

Zur Steuerung der baulichen Höhenentwicklung und zur Ausbildung eines geordneten Stadtbildes werden innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) neben den Höhenfestsetzungen für First- und Traufhöhe, für die besonders durch die Dachform geprägten Bereiche- WA 2 + 5 und 3 + 6 - Dachformen festgesetzt. Aus der Bauaktenrecherche ergeben sich in diesem Zusammenhang Dachformen, die ebenso berücksichtigt wurden wie regionaltypische Dacharten.

Für das WA 2 + 5 und WA 3 + 6 werden Sattel- und Walmdachhäuser vorgeschrieben, welche typisch für die norddeutschen Gebäude sind und der regionaltypischen Dachgestaltung entsprechen. Für die Bungalows des WA 3 + 6 sind auch Flachdächer zulässig.

In den WA 1 und WA 4, wird auf die Festsetzung eines speziellen Dachtypes verzichtet, da für diese Haustypen insbesondere die hohen Fassaden (Traufen) und somit die Kubatur von Bedeutung sind und die Dachform als nachrangig eingestuft werden. Somit sollen neue Entwicklungen der Dachgestaltung den Bauherren und Bauherrinnen in diesem Bereich ermöglicht und zeitgenössische Trends zugelassen werden.

Unter diesen Umständen ergeben sich Bereiche mit regionaltypischer Dachgestaltung der Küstenregionen aber es können auch Trends und neue Entwicklungen der Dachgestaltung in anderen Bereichen realisiert werden. Es entsteht ein Wohngebiet, welches Strukturen der anderen Wohngebiete des Stadtteils Schaardeich aufnimmt, als auch eine geregelte neue Vielfalt und identifikationsstiftende Gebäude in das Baugebiet einbindet.

#### **4.2. DACHNEIGUNG**

Für die ÖBV zur Dachneigung gelten die gleichen Eingangsvoraussetzungen wie zur Dachform (siehe Kapitel 4 und 4.1.) Die festgesetzte Dachneigung im WA 2 + 5 und WA 3 + 6 entspricht den in der Umgebung vorherrschenden Neigungen und repräsentieren die ortstypische Bauweise. Um eine gravierende Disharmonie zu vermeiden, ist bei Doppelhäusern und Hausgruppen eine gemeinsame Dachneigung einzuhalten.

In den WA 1 und WA 4 wird auf die Festsetzung einer speziellen Dachneigung verzichtet, um neue Entwicklungen und Techniken der Dachgestaltung den Bauherren und Bauherrinnen zu ermöglichen. Durch die festgesetzte hohe Traufhöhe ist das Dach dem Baukörper auch deutlich untergeordnet.

#### **4.3. DACHMATERIALIEN**

Die ÖBV schließt außergewöhnliche Materialien und Farben von Dächern aus, um einen städtebaulich harmonischen Rahmen zu definieren. Besonders individuelle Farben und Materialien würden augenscheinlich auf den Betrachter als eigenständige, herausgestellte



Gebäude wirken und sich nicht in ein Gesamtkonzept einfügen. Daher sind Dachmaterialien für die Dacheindeckungen in Farbe und Material festgesetzt, welche sowohl die traditionellen Eindeckungsfarben und -materialien der Küstenregion widerspiegeln als auch alle siedlungstypischen norddeutschen Farben und Materialien zulassen.

Reflektierende Dächer können sehr starke Blendeffekte erzeugen, was ohnehin bereits durch die Verwendung von Solaranlagen zu Belastungen führt. Eine darüberhinausgehende Belastung soll durch die Festsetzung reduziert werden, insbesondere im Hinblick auf die Ausrichtung der privaten Gartenbereiche nach Süden und Westen.

#### **4.4. EINFRIEDIGUNGEN**

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen betreffen ausschließlich die Grundstücksseiten, die zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen orientiert liegen. Dadurch soll die Verkehrssicherheit gewährleistet und zur Gestaltung des öffentlichen Raumes beigetragen werden. Neben dieser visuell und städtebaulich wirksamen Gestaltung ist die Bedeutung von Einfriedungen durch lebende Hecken auf die Tier- und Pflanzenwelt als Schutz- und Lebensraum hervorzuheben. Die Verknüpfung öffentlicher und privater Bepflanzungen erzielt einen übergreifenden Gestalteindruck und dient zur Förderung biologischer Austauschprozesse.

Somit sichert die Gestaltungsvorschrift die Durchgrünung des Wohngebietes und ein eigenständiges und einheitliches Erscheinungsbild der Wohnsiedlung. Die auf 1,0 m festgesetzte Höhe soll den Vorgärten erlebbar werden lassen. Besonders im Bereich von Einmündungen und Zu- und Ausfahrten behindern höhere Einfriedungen die Sicht und führen zu Gefährdungen.

#### **4.5. VORGARTENGESTALTUNG**

Ansprechend begrünte Vorgärten sind ein wesentliches gestalterisches Element in kleinteilig strukturierten Wohngebieten. Darüber hinaus hat die weitgehende Begrünung der Flächen auch nachhaltige Bedeutung für die Ökologie. Vorgärten sind deshalb zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Bis auf die notwendige private Erschließung (Stellplätze, Zufahrt zur Garage, Zuwegung zum Eingang) ist eine Überbauung der Vorgärten zugunsten von Stellplätzen und Zufahrten generell unzulässig.

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

Auf der Basis der Ausführungen des Umweltberichtes und der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 179 POTENBURG inklusive der Anlagen (siehe Kapitel 2.6) hat die Stadt Wilhelmshaven die zu erwartenden Umweltfolgen geprüft, mit dem Ergebnis, dass das Vorhaben als zulässig angesehen wird, da die Auswirkungen auf die Schutzgüter durch die getroffenen Festsetzungen ausreichend begrenzt bzw. kompensiert werden können.

**6. FLÄCHENBILANZIERUNG**

Stand: 07.11.2019

| <b>Art der baulichen Nutzung</b>                                       | <b>Flächengröße</b><br>in m <sup>2</sup><br>(gerundet) | <b>Anteil</b><br>Gesamt-<br>fläche in % | Bemerkung                          |
|--|--|---|------------------------------------|
| <b>Wohnbauflächen</b>  | 75.828   | 55,95                                   |                                    |
| Allgemeine Wohnbaugebiete  | 75.828   | 100,00                                  |                                    |
| <b>Gewerbliche Bauflächen</b>  | 35.792   | 26,41                                   |                                    |
| Gewerbegebiete   | 35.792   | 100,00                                  |                                    |
| <b>Sonderbauflächen</b>  | 23.912   | 17,64                                   |                                    |
| Sondergebiete Nahversorgung  | 23.912   | 100,00                                  |                                    |
| <b>Einrichtungen und Anlagen des öffentlichen u. privaten Bereichs</b> | 2.424  | 0,76                                    |                                    |
| Flächen für den Gemeinbedarf / Kita                                    | 2.424  | 100,00                                  |                                    |
| <b>Verkehrsflächen</b>   | 49.513   | 15,57                                   |                                    |
| Straßenverkehrsflächen   | 28.294   | 57,15                                   |                                    |
| Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung                                   | 21.219   | 42,85                                   |                                    |
| <b>Flächen für Ver- und Entsorgung</b>                                 |  |   |                                    |
| Wertstoffsammelplatz / Trafo   | 202  | 0,06                                    |                                    |
| <b>Grünflächen</b>   | 70.311   | 22,10                                   |                                    |
| Öffentliche Grünflächen  | 61839  | 87,95                                   |                                    |
| Private Grünflächen  | 8.472  | 12,05                                   |                                    |
| <b>Wasserflächen u. Flächen für die Wasserwirtschaft</b>               | 17.683   | 5,56                                    |                                    |
| Wasserflächen  | 2203   | 12,46                                   |                                    |
| Flächen für die Wasserwirtschaft                                       | 15.480   | 87,54                                   |                                    |
| <b>Flächen für Landwirtschaft und Wald</b>                             | 37.527   | 11,80                                   |                                    |
| Flächen für Wald   | 37.527   | 100,00                                  |                                    |
| <b>Flächen für Natur und Landschaft</b>                                | 0  | 0,00                                    | →Doppelfestsetzung mit Grünflächen |
| Flächen für Maßnahmen  | 0  | 100,00                                  | s.o.                               |
| Umgrenzung von Schutzgebieten  | 0  | 100,00                                  | s.o.                               |
| <b>Stadterhaltung und Denkmalschutz</b>                                | 0  | 0,00                                    | →Doppelfestsetzung mit Grünflächen |
| Gesamtanlagen, Denkmalschutz   | 0  | 100,00                                  |                                    |
| <b>Sonstige Planzeichen</b>  | 4.892  | 1,54                                    |                                    |
| Flächen für Nebenanlagen   | 0  | 0,00                                    | (innerhalb von Bauflächen)         |
| Schutz gegen schäd. Umwelteinwirkungen                                 | 4.892  | 100,00                                  | Lärmschutzwall                     |
| Flächen von Bebauung freizuhalten                                      | 0  | 0,00                                    | Bauverbotszone B210                |
| <b>Gesamt</b>  | <b>318.085</b><br><b>(31,8 ha)</b>                     | <b>100</b>                              |                                    |
| Zum Vergleich:<br>Stadtgebiet Wilhelmshaven                            | 10.691,0 [ha]  |   |                                    |

**7. KOSTEN**

Im Plangebiet wurde -auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 179 POTENBURG vom 17.09.2016- der 1. Bauabschnitt realisiert. Der 1. Bauabschnitt bezieht sich

auf die nördlich des Grünzugs „Zur Maade“ gelegenen Bauflächen bis einschließlich Doppelhausreihe östlich der Van-Gogh-Allee. Der Abwasserkanal, Strom- Wasser- und Telekommunikationsleitungen sind verlegt, die Baustraßen und die Oberflächenentwässerung sind hergestellt.

### **7.1. KOSTENBERECHNUNG**<sup>25</sup>

Geschätzte Angaben

#### **7.1.1. KOSTEN FÜR DEN GRUNDERWERB**

|   |           |
|---|-----------|
| Grunderwerbskosten                        | 300.000 € |
| Freimachung Kleingartenverein und Abbruch | 276.000 € |

#### **7.1.2. KOSTEN FÜR DIE HERSTELLUNG DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN (BELEUCHTUNG UND ENTWÄSSERUNG)**

Herstellung der Verkehrsflächen (Straßenbau + Beleuchtung) ohne Friedenstraße im nördlichen Teilbereich (Hundertwasserallee, Van Gogh Allee und Straßburger Allee und deren Nebenstraßen) → Klärung im Beteiligungsverfahren für erstellte Baustraßen Hundertwasserallee, Van Gogh Allee und Straßburger Allee €

Herstellung der Verkehrsflächen (Straßenbau + Beleuchtung) im südlichen Teilbereich (Erschließung des Gewerbegebietes) €

Umbaumaßnahme der Oldenburger Straße / B210 (Straßenbau + Beleuchtung) einschließlich Lichtsignalanlage (nur innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans) €

#### **7.1.3. FOLGEKOSTEN FÜR DIE VERKEHRSFLÄCHEN PRO JAHR**

€

#### **7.1.4. KOSTEN FÜR DIE HERSTELLUNG DER ENTWÄSSERUNG**

Herstellung der Entwässerung (Kanal und Oberflächenentwässerung) 3.154.538 €  
→ Klärung im Beteiligungsverfahren für erstellte Teile (TBW)

#### **7.1.5. KOSTEN FÜR DIE HERSTELLUNG DES SPIELPLATZES**

Herstellung des Kinderspielplatzes incl. Spielgeräte 250.000 €  
(Anmerk.: → Überprüfung Aktualität im weiteren Verfahren)

#### **7.1.6. KOSTEN FÜR DIE HERSTELLUNG DER GRÜNLANDEN UND FUSS- UND RADWEGE**

Herstellung der Grünanlagen mit Fuß- und Radwegen sowie Baumpflanzungen Und Zäunen 1.277.280 €  
(Überprüfen wg. aktuellem Entwurf)

#### **7.1.7. FOLGEKOSTEN - PFLEGE VON GRÜNLANDEN, WEGE UND BAUMPFLANZUNGEN**

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für 20 Jahre 387.425 €  
(Überprüfen wg. aktuellem Entwurf)

<sup>25</sup> Mai 2016 UNB FB 63-04 v. 04.04.2016

**7.1.8. KOSTEN FÜR INTERNE KOMPENSATIONSMASSNAHMEN**m<sup>2</sup> interne Kompensationsfläche à xx € / m<sup>2</sup> €**7.1.9. KOSTEN FÜR EXTERNE KOMPENSATION NACH NATURSCHUTZRECHT**m<sup>2</sup> interne Kompensationsfläche à xx € / m<sup>2</sup> €**7.1.10. KOSTEN FÜR EXTERNE KOMPENSATION NACH WALDRECHT**41.699 m<sup>2</sup> zugeordnete Fläche im Kompensationsflächenareal Lerchenheide /  
Frieschenmoor x xx €/m<sup>2</sup> €6.027 m<sup>2</sup> externe Kompensationsflächen im Kompensationsflächenpools „Waldmoore  
Hohehahn“: Gemarkung Willen, Flur 12, Flurstück 9 tw. Xxx € /m<sup>2</sup>**7.1.11. KOSTEN FÜR DIE ERRICHTUNG DES WERTSTOFFSAMMELPLATZES**

Errichtung des Wertstoffsammelplatzes. 9.000,00 €

**7.1.12. GESAMTKOSTEN AUS 7.1.1 BIS 7.1.11****Gesamtsumme** €

ohne Folgekosten 7.1.3 + 7.1.7 und Kita 7.1.12)

**1.1.1. KOSTEN FÜR DIE ERRICHTUNG DER KINDERTAGESSTÄTTE**

Kosten können zu diesem Zeitpunkt nicht ermittelt werden. Bei dem Neubau einer anderen Kindertagesstätte im Stadtgebiet mit 65 Plätzen werden für alle anfallenden Kosten (Grundstück, Bau, Außenanlagen, Baunebenkosten, Erschließung und Ausstattung) 1,8 Millionen Euro veranschlagt. Kosten für den Erwerb eines Grundstücks entstehen im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 179 Potenburg nicht.

**1.2. FINANZIERUNG**

Die Finanzierung der Erschließungskosten ist sichergestellt. Diese sind im Wirtschaftsplan der Stadt Wilhelmshaven, GGS enthalten.

**2. BODENORDNENDE MASSNAHMEN**

Die für die Realisierung der Planung beanspruchten Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Wilhelmshaven.

**3. VERFAHREN**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 179 A POTENBURG wird der Ursprungsplan Nr. 179 überarbeitet und nach Rechtswirksamkeit des neuen Planung außer Kraft gesetzt. Die Überarbeitung betrifft die an die Oldenburger Straße (B210) angrenzende Fläche, die als ein Gewerbegebiet entwickelt werden soll. Außerdem wird auf die verdichtete Bauweise der allgemeinen Wohngebiete verzichtet und die Wohnbauflächen für eine Einfamilienhausbebauung entwickelt. Das benachbarte „Sondergebiet Nahversorgungszentrum“ im westlichen Bereich bleibt unverändert bestehen. Für das Sondergebiet Möbel wird ein eigenes Verfahren unter der Nr. 179B aufgestellt.



**3.1. RECHTSGRUNDLAGEN**

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

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

**3.2. VERFAHRENSÜBERSICHT**

| Verfahrensschritt  | Datum                     | Beteiligte / Ausführende  |
|--|---------------------------|---|
| <b>Aufstellungsbeschluss</b>   | 14.06.2017                | Rat der Stadt Wilhelmshaven   |
| Beteiligung der Öffentlichkeit<br>gem. §(3)1 BauGB   | 22.03. – 09.04.2018       | Stadt Wilhelmshaven,<br>Fachbereich Stadtplanung und<br>Stadterneuerung |
| <b>Beteiligung der Behörden</b> gem.<br>§4(1) BauGB  | 12.03.-16.04.2018         | Stadt Wilhelmshaven,<br>Fachbereich Stadtplanung und<br>Stadterneuerung |
| <b>Entwurfsbeschluss</b> / Beschluss<br>über die öffentliche Auslegung                             | 25.09.2019                | Rat der Stadt Wilhelmshaven   |
| <b>Veröffentlichung</b> der öffentli-<br>chen Auslegung  | 16.11.2019                | Stadt Wilhelmshaven,<br>Fachbereich Stadtplanung und<br>Stadterneuerung |
| <b>Öffentliche Auslegung</b><br>gem.§3(2) i.V. m.§4(2) BauGB                                       | 26.11.2019 bis 03.01.2020 | Stadt Wilhelmshaven,<br>Fachbereich Stadtplanung und<br>Stadterneuerung |
| <b>Beteiligung Behörden</b> gem.<br>§4(2) BauGB  |                           | Stadt Wilhelmshaven,<br>Fachbereich Stadtplanung und<br>Stadterneuerung |
| <b>Satzungsbeschluss</b> und<br>Beschluss über die vorge-<br>brachten Anregungen und Be-<br>denken |                           | Rat der Stadt Wilhelmshaven   |
| <b>Veröffentlichung</b> der Satzung<br>am  |                           |   |
| <b>Rechtskraft</b> des Bebauungs-<br>planes  |                           |   |

**3.3. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 22.03. bis 09.04.2018 stattgefunden. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Zur öffentlichen Auslegung vom xx bis zum xx wurden die Unterlagen- neben der Einsicht vor Ort - auch 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** ab Beginn der öffentlichen Auslegung eingesehen werden. Es sind xx Stellungnahmen eingegangen, die im Rahmen der Abwägung behandelt werden. Thematisiert wurden folgende Aspekte:

Umweltthemen:

Verkehrsthemen:

Einzelhandelsentwicklung:

Weitere Themen:

### **3.4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**

Beteiligung der Behörden gem. §4(1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. §4(1) BauGB fand in der Zeit vom 12.03. bis 16.04.2019 statt.

Der Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen wird in die Begründung integriert und ist anhand der Fußnoten in Verbindung mit der Kursivschrift erkennbar.

Beteiligung der Behörden gem. §4(2) BauGB

Die Behörden wurden in der Zeit vom xx bis xx beteiligt.

Die Stellungnahmen werden in die Planung eingearbeitet oder als Hinweis ergänzt. Sie werden innerhalb dieser Begründung mit Fußnoten/Kursivschrift gekennzeichnet. Siehe auch die Abwägung im Rahmen des Satzungsbeschlusses.

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

Umweltbericht: Naherholung, Grünzüge, Kompensation, Wald, Kostenberechnung

Infrastruktur: Richtfunk, Leitungsflächen, Zu- und Abfahrtsverbote, Bauverbotszone, ÖPNV

Entwässerung: Gewässerbeordnung

Einzelhandel: Moderationsverfahren, Umsatzbetrachtung, Leistung- und Flächenproduktivität

Denkmal- und Landschaftsschutz

#### **4. UNTERSCHRIFTEN / VERFASSER**

Wilhelmshaven, den  
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
Im Auftrage

---

Amerkamp  
Städt. Baudirektor

Dirks  
Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Baudezernat

---

Leinert  
Stadtrat

STADT WILHELMSHAVEN

---

Feist  
Oberbürgermeister

## 5. ANHANG

- Unverbindlicher städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 179A Potenburg
- Grünordnungsplan
- Umbau B210 LAG-5-3\_20170721 (IST)

## 6. 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) Kampfmittel:** Luftaufnahmen wurden mit Stand vom Juli 2015 ausgewertet und zeigen Bombardierungen, Flakstellungen und Schützenlöcher im Planbereich. Daher ist davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden in diesen Bereichen (siehe Karte Begründung zum Bebauungsplan Nr. 179 Kapitel 2.10 Altlasten) Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen. Eine durchgeführte oberflächennahe Kampfmittelsondierung hat im Ergebnis ergeben, dass zur Feststellung der Kampfmittelfreiheit im Bereich der Verdachtsflächen eine punktuelle Bergung empfohlen wird; die Kampfmittelfreiheit ist hierbei bis eine Tiefe von max. 3,50 m u. GOK beschränkt. Eine tieferreichende Kampfmittelfreiheit (> 3,50 m u. GOK) kann nur durch eine entsprechende Tiefensondiermaßnahme (bis 10 m u. GOK, im Raster 1,50 x 1,50 m) erreicht werden.“  
  
Die Tiefensondierung wird erforderlich, wenn Pfahlgründungen notwendig sind. Dieses wird wahrscheinlich auch bei den Einfamilienhäusern notwendig sein.
- (3) Altlasten:** Sollten bei dem anstehenden Bauvorhaben Hinweise auf Altablagerungen, Altstandorte oder sonstige Bodenkontaminationen zu Tage treten, ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde, Amt für Umweltschutz und Bauordnung zu benachrichtigen. Eventuell anfallender kontaminierter Bodenaushub ist nachweisbar, fachgerecht zu entsorgen.
- (4) Baumschutzsatzung:** Es sind die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven zu beachten und verbindlich umzusetzen. Der Wurzelbereich von Bäumen (Bodenfläche unterhalb der Baumkrone + mindestens 1,5 m) ist vor Schädigungen, Gefährdungen und Veränderungen, z. B. durch Befestigungen und Bodenverdichtungen zu bewahren. Bei Betroffenheit von Bäumen, welche unter die Schutzbestimmungen der städtischen Baumschutzsatzung fallen, ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wilhelmshaven zu stellen.



- (5) Freiflächen-, Vegetations- Biotop- und Artenschutz:** Es sind die gesetzlichen Regelungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz (§§ 39 ff. BNatSchG) sowie die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven zu beachten und verbindlich umzusetzen. Der Wurzelbereich von Bäumen (Bodenfläche unterhalb der Baumkrone + mindestens 1,5 m) ist vor Schädigungen, Gefährdungen und Veränderungen, z. B. durch Befestigungen und Bodenverdichtungen, zu bewahren. Für die Beseitigung des gemäß § 22 NAGBNatSchG i.V.m. § 29 BNatSchG geschützten mesophilen Grünlandes und der vier gemäß § 30 BNatSchG geschützten Kleingewässer sowie für die Querung des geschützten Landschaftsbestandteils Lautsallee durch Verkehrsflächen sind entsprechende Ausnahmegenehmigungen bzw. Befreiungen erforderlich, welche bei der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wilhelmshaven zu beantragen sind. Einzuhalten und umzusetzen sind ferner die Richtlinie für die Anlage von Straßen RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“, die DIN 18300 (Erdarbeiten), die DIN 18915 (Schutz des Oberbodens), die DIN 18916 (Tiefgründige Bodenlockerungen von durch Baumaßnahmen entstandenen Bodenverdichtungen im Bereich von vorgesehenen Gehölzpflanzungen) sowie die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Darüber hinaus ist die ZTV-Baumpfleger (2017) als grundlegende Richtlinie der Baumpfleger einzuhalten. Die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz von Gehölzbeständen sowie sonstiger verbleibender Vegetationsflächen, insb. der Maßnahmenflächen, sind vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen einvernehmlich mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- (6) Bodenschutz / Einsatz von Bodenmaterialien:** Bei der Ausführung von Baumaßnahmen sind die DIN Normen 18915:2002-08 und 19731-1998-05 anzuwenden. Im Vorfeld von Baumaßnahmen mit Eingriffen in oder Auswirkungen auf den Boden sowie bei Verbringung und/oder Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist eine Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz und Bauordnung, Untere Bodenschutzbehörde Wilhelmshaven, hinsichtlich eines Bodenmanagements, eines (Erd-)Massenkonzeptes sowie des Einsatzes von Bodenmaterialien der LAGA Klassifizierung im Bebauungsplangebiet erforderlich.
- (7) Gewässer:** an den Gewässern sind Räumstreifen von 6,0 m, gemessen ab der Oberkante Böschung von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- (8) Gewässerschutz:** Gewässerverlegung oder Beseitigung bzw. sonstige Ausbaumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Plangenehmigung/-feststellung. Es sind Rückhaltemaßnahmen und in Abhängigkeit von der Art der Flächennutzung Abwasservorbehandlungsmaßnahmen vorzusehen. Für die Herabstufung des Gewässers II. Ordnung Nr. 68 wird ein solches Verfahren erforderlich, die Gewässerunterhaltung wird auf die Stadt Wilhelmshaven übertragen. Für 4 gesetzlich geschützte Kleingewässer wird für die Inanspruchnahme der Fläche eine Genehmigung in Aussicht gestellt.
- (9) Niederschlagswasser** Für die Einleitung von Niederschlagswasser in die Oberflächengewässer oder den Untergrund ist in Abhängigkeit von Art und Umfang der Flächennutzung eine wasserrechtliche Einleitungserlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Es sind Rückhaltemaßnahmen und in Abhängigkeit von der Flächennutzung Abwasservorbehandlungsmaßnahmen vorzusehen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet schluffig-toniger Boden vorhanden ist. Dieser Boden hat aufgrund seines Kf-Wertes kein gut durchlässiges Bodengefüge. Ein Verrieseln und Versickern von Niederschlagswasser ist bei diesen Bodenarten nicht möglich.

- (10) Bauverbotszone** – Entlang der B 210 ist die Bauverbotszone gem. §9/1) FStrG (20 m Abstand zum Fahrbahnrand) von jeglicher Bebauung (auch Werbeeinrichtungen und Stellplätze) freizuhalten.
- (11) Sichtfelder** – in den Einmündungsbereichen B 210 / Hooksier Landstraße sowie der Planstraßen sind die erforderlichen Sichtfelder gem. RAL von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen (Bewuchs, Haufen usw.) dauerhaft freizuhalten. Gleiches gilt für die Anbindung der Radwege.
- (12) 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.
- (13) Berechnungsverfahren Schallschutz:** Die Berechnung der durch den KFZ-Verkehr verursachten Immissionspegel erfolgt nach dem Teilstückverfahren der RLS-90. Danach wird der auf einem Fahrstreifen fließende Verkehr als eine Linien-schallquelle in 0,5 m Höhe über der Mitte des Fahrstreifens betrachtet. Der Mittelungspegel eines Teilstückes der Linien-schallquelle errechnet sich nach der Gleichung

$$L_{m,i} = L_{m,E} + D_i + D_s + D_{BM} + D_B$$

mit

$L_{m,i}$  = Mittelungspegel von einem Teilstück in dB(A)

$L_{m,E}$  = Emissionspegel für das Teilstück in dB(a)

Der Emissionspegel  $L_{m,E}$  ist der Mittelungspegel i 25 m Abstand von der Straßenachse bei freier Schallausbreitung unter Berücksichtigung von Korrekturfaktoren für unterschiedliche Höchstgeschwindigkeiten, Straßenoberflächen, Steigungen und Gefälle, einfache Reflexionen, von maßgeblicher stündlicher Verkehrsstärke und vom prozentualen LKW-Anteil.

$D_i$  = Korrektur zur Berücksichtigung der Teilstücklänge:  $D_i = 10 \lg (l)$  in dB

$D_s$  = Pegeländerung zur Berücksichtigung des Abstandes und der Luftabsorption in dB

$D_{BM}$  = Pegeländerung zur Berücksichtigung der Boden- und Meteorologiedämpfung in dB

$D_B$  = Pegeländerung durch topografische und bauliche Gegebenheiten in dB

Die Pegel der Teilstücke sind energetisch zum Mittelungspegel zusammenzufassen:

$$L_m = 10 \lg \sum 10^{0,1 L_{m,i}}$$

mit

$L_m$  = Mittelungspegel von einer Straße in dB(A)

$L_{m,E}$  = Mittelungspegel von einem Teilstück in dB(a)

Der Beurteilungspegel von einer Straße ist dann  $L_r = L_m + K$

mit

$L_r$  = Beurteilungspegel von einer Straße in dB(A)

$L_m$  = Mittelungspegel von einer Straße in dB(a)

K = Zuschlag für erhöhte Störwirkungen von lichtzeitgeregelten Kreuzungen und Einmündungen

Bei der Berechnung der **Emissionskontingente** wird entsprechend der DIN 45691 [5] das einfache Verfahren ohne Berücksichtigung von Boden- und Meteorologiedämpfung etc. angewendet und nur die geometrische Abstandsdämpfung einbezogen. Weitere Dämpfungsparameter (außer der geometrischen Abstandsdämpfung) wie Boden – und Meteorologiedämpfung sowie Luftabsorption werden dementsprechend nicht mit angesetzt.

Bei der Berechnung zur **Ermittlung der Beurteilungspegel** (Gewerbelärm) wird wie folgt verfahren: Die Immissionspegel, die sich in der Nachbarschaft ergeben, werden nach DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ [4] mit folgender Gleichung berechnet:

$$L_{FT}(DW) = L_w + D_c - A \quad \text{in dB}$$

mit

$L_{FT}(DW)$  = der im Allgemeinen in Oktavbandbreite berechnete Dauerschalldruckpegel bei Mitwindbedingungen

$L_w$  = Schallleistungspegel in dB

$D_c$  = Richtwirkungskorrektur in dB

$A$  = Dämpfung, die während der Schallausbreitung von der Punktquelle zum Empfänger vorliegt in dB

Die Dämpfung  $A$  wird berechnet mit:

$$A = A_{div} + A_{atm} + A_{gr} + A_{bar} + A_{misc}$$

Mit

$A_{div}$  = die Dämpfung auf Grund geometrischer Ausbreitung in dB

$A_{atm}$  = die Dämpfung auf Grund von Luftabsorption in dB

$A_{gr}$  = die Dämpfung auf Grund des Bodeneffektes in dB

$A_{bar}$  = die Dämpfung auf Grund von Abschirmung in dB

$A_{misc}$  = die Dämpfung auf Grund verschiedener anderer Effekte in dB

Der A-bewertete Langzeit –Mittelungspegel  $L_{AT}(LT)$  im langfristigen Mittel errechnet sich dann nach folgender Gleichung (6) der DIN ISO 9613-2:

$$L_{AT}(LT) = L_{AT}(DW) - C_{met} \text{ in dB}$$

Hierbei ist  $C_{met}$  die meteorologische Korrektur zur Berücksichtigung der für die Schallausbreitung im Jahresmittel schwankenden Witterungsbedingungen. Die Konstante  $C_0$  zur Berechnung von  $C_{met}$  wird hier für alle Berechnungen mit  $C_0 = 1,9$  dB für den Nachtzeitraum angenommen. Des Weiteren wird das alternative Verfahren nach Absatz 7.3.2 der DIN ISO 9613-2 [4] verwendet. Bei der Immissionspegelberechnung werden die Geländetopografie, die Abschirmung und die Reflexionen an Gebäudefassaden berücksichtigt.

Die Berechnung der Geräuschimmissionen erfolgt mit Hilfe der Immissionsprognose-Software SoundPLAN. Die Eingabedaten und Berechnungsergebnisse und weitere

Informationen können dem Schalltechnischen Bericht Nr. LL9726.1/02 Zech Ingenieurgesellschaft mbH; Lingen Stand 12.11.2015 entnommen werden.

**(14) Definition Verkaufsfläche** - Verkaufsflächen (VK) sind:

- Mallzonen (gemäß Arbeitshilfe LROP)
- Windfänge (Eingangsbereich mit der entsprechenden Kundenlauffläche)
- Unterstellplätze für Einkaufswagen innerhalb des Verkaufsraumes oder Windfang
- 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.

**(15) Militärischer Zuständigkeitsbereich Flughafen Wittmund / Interessenbereich Luftverteidigungsradar Brockzetel:** Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des vorliegenden Plangebiets innerhalb der in der Überschrift genannten Bereiche liegt.

**(16) Umbau Bundesstraße 210:** Zur Herstellung des Knotenpunktes (Einmündung in das Gewerbegebiet) ist der Straßenentwurf (einschließlich Sicherheitsaudit und schalltechnischer Berechnung) zur Prüfung und Genehmigung der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Aurich vorzulegen.

**(17) 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

### Einleitung: Bauleitplanverfahren

Am 17.09.2016 ist der Bebauungsplan

#### Nr. 179 POTENBURG

mit dem folgenden Geltungsbereich **rechtskräftig** geworden. Für die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen besteht ein Baurecht und Anspruch auf Realisation. Der südwestliche Bereich wurde im weiteren Verfahren (öffentliche Auslegung) ausgeklammert, da für die dort geplante Sondergebietsnutzung (Möbel) kein Interessent gefunden werden konnte.



Mit dem **Aufstellungsbeschluss** vom 14.06.2017 sollte das gesamte Gebiet als **Bebauungsplan Nr. 179 A**

überarbeitet werden. Die im Vergleich zum Bebauungsplan Nr.179 geplanten Änderungen betreffen:

- Wohnbaufläche nördlich B210 → Änderung zu Gewerbegebiet
- Wohnbaufläche im Nordosten → Änderung Mehrfamilien- und Reihenhausbebauung zu Einfamilienhäuser
- Grünzug „Zur Maade“ → Erweiterung um 40 m nach Süden (als Abstand- und Sichtschutzanlage) zwischen den Wohngebieten und den Gewerbegebieten (Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. §1(6) Nr.1 BauGB.)
- Südwestliche Fläche (Sondergebiet Möbel) wird in den Geltungsbereich integriert.



TEILUNG DES GELUNGSBEREICHES:

Im weiteren Verlauf der Planung wird der Geltungsbereich in die Gebiete Nr. 179A und 179B POTENBURG gegliedert. Für den Bereich des Bebauungsplan Nr. 179B sind gesonderte Verfahren zur Zentrenverträglichkeit für den Einzelhandel erforderlich. Das Bauleitplanverfahren für die anderen Bereiche soll zügig weitergeführt werden.

Geltungsbereich:

**Bebauungsplan Nr. 179 A NEU!**

ab Entwurfsbeschluss (25.09.2019)



Geltungsbereich:

**Bebauungsplan Nr. 179 B NEU**

Neuer Aufstellungsbeschluss (25.09.2019)



Im UMWELTBERICHT (Teil II der Begründung) soll das Gebiet insgesamt auf die Auswirkungen der Planung untersucht werden. Tatsächlich entsteht durch die Grünverbindungen ein städtebaulicher Zusammenhang der Teilbereiche Nr. 179A und Nr. 179B bezogen auf die Entwässerung, Versorgung, Erholungsfunktion und Kompensation. Im Umweltbericht wird dieser Kontext aufgenommen und die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 179A und 179B im Zusammenhang betrachtet.

### **Untersuchungsgebiet UMWELTBERICHT**

Der Geltungsbereich des Umweltberichtes entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 179A zum Aufstellungsbeschluss.

**Abbildung 26: Geltungsbereich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses (14.06.2017)**



Geltungsbereich UMWELTBERICHT Nr. 179A & Nr.179B