



Bebauungsplan Nr. 008, 6. Änderung

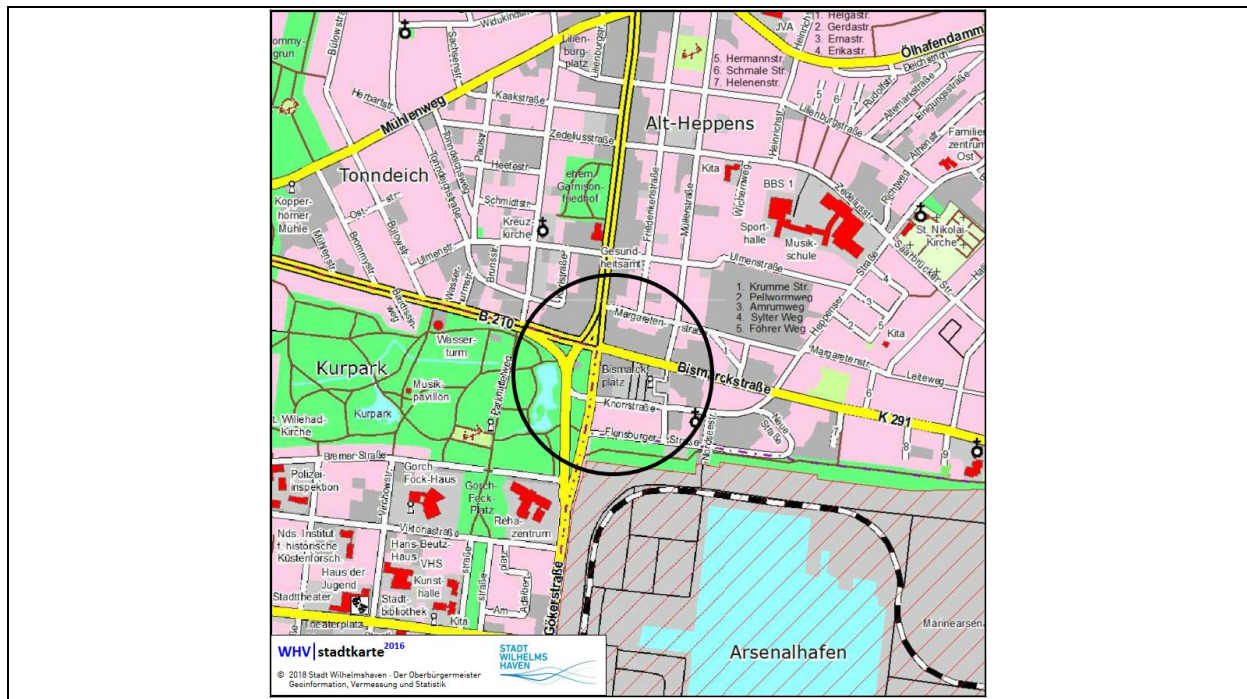
„HAUPTSTR. KREUZUNG GÖKER-BISMARCKSTR.“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB (Baugesetzbuch) mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung

Gemäß § 13a BauGB

E N D F A S S U N G

Stand: 05. Oktober 2020



Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

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

Gesellschaft für
räumliche Planung
und Forschung



INHALTSVERZEICHNIS :

| | |
|--|-----------|
| <u>TEIL I BEGRÜNDUNG</u> | 4 |
| <u>1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL</u> | 4 |
| <u>2. DAS PLANGEBIET</u> | 4 |
| 2.1. LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES | 4 |
| 2.2. STÄDTEBAULICHE SITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNGEN | 6 |
| 2.3. KARTENMATERIAL | 7 |
| 2.4. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN | 7 |
| 2.4.1. RAUMORDNUNG | 7 |
| 2.4.2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN | 8 |
| 2.4.3. BEBAUUNGSPLÄNE | 9 |
| 2.4.4. DENKMALSCHUTZ | 9 |
| 2.4.5. NATUR-, ARTEN- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ (LANDSCHAFTSRAHMENPLAN / LANDSCHAFTSPLAN) | 10 |
| 2.4.6. BODENSCHUTZKLAUSEL UND BELANGE DES KLIMASCHUTZES | 11 |
| 2.4.7. BAUMSCHUTZSATZUNG STADT WILHELMSHAVEN | 11 |
| 2.4.8. GUTACHTEN | 12 |
| 2.4.9. SONSTIGE PLANUNGEN (PLANFESTSTELLUNGSVERFAHREN, ENTWICKLUNGSPLÄNE ...) | 13 |
| 2.5. ENTWÄSSERUNG | 15 |
| 2.6. ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES / VERKEHR | 15 |
| 2.7. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR | 16 |
| 2.8. SOZIALE INFRASTRUKTUR | 16 |
| 2.9. ALTLASTEN | 16 |
| <u>3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</u> | 16 |
| 3.1. BAUFLÄCHEN | 16 |
| 3.1.1. BESTAND | 16 |
| 3.1.2. NEUBAU | 16 |
| 3.1.3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG | 17 |
| 3.1.4. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, GRUNDSTÜCKSGRÖSSE | 18 |
| 3.1.5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN | 18 |
| 3.1.6. GEBÄUDEHÖHE | 18 |
| 3.1.7. BAUWEISE | 19 |
| 3.1.8. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN | 19 |
| 3.2. VERKEHRSFLÄCHEN | 19 |
| 3.3. GRÜNFLÄCHEN | 20 |
| 3.3.1. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN | 20 |
| 3.3.2. SPIELPLATZ | 20 |
| 3.4. LÄRMSCHUTZ | 20 |
| 3.5. BESONNUNGSSITUATION | 22 |
| 3.6. VER- UND ENTSORGUNG | 27 |
| 3.6.1. VERSORGUNG | 27 |
| 3.6.2. SCHMUTZ- UND OBERFLÄCHENWASSER | 27 |

| | | |
|-------------|--|-----------|
| 3.6.3. | VERWERTBARER ABFALL | 27 |
| 4. | <u>BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT / UMWELTPRÜFUNG.....</u> | 28 |
| 4.1. | EINLEITUNG | 28 |
| 4.2. | UMWELTSCHUTZZIEL AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG | 28 |
| 4.2.1. | VOGELSCHUTZRICHTLINIE | 28 |
| 4.2.2. | FLORA-FAUNA HABITAT-RICHTLINIE..... | 28 |
| 4.2.3. | ARTENSCHUTZ..... | 28 |
| 4.2.4. | GESCHÜTZTE TEILE VON NATUR UND LANDSCHAFT | 29 |
| 4.2.5. | LANDSCHAFTSRAHMENPLAN (LANDSCHAFTSRAHMENPLAN/ LANDSCHAFTSPLAN) DER STADT WILHELMSHAVEN (LRP/LP), ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN AUSSAGEN | 30 |
| 4.3. | BESTAND UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT | 30 |
| 4.3.1. | ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN | 30 |
| 4.3.2. | ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD | 30 |
| 4.3.3. | BODEN, HISTORISCHE DEICHLINIEN UND WASSER..... | 30 |
| 4.3.4. | KLIMA UND LUFT | 31 |
| 4.4. | AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, EINGRIFFSREGELUNG..... | 31 |
| 4.5. | GRÜNPLANERISCHE ZIELSETZUNGEN IM RAHMEN DER BAULEITPLANUNG..... | 31 |
| 5. | <u>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....</u> | 32 |
| 6. | <u>FLÄCHENBILANZIERUNG</u> | 32 |
| 7. | <u>KOSTEN.....</u> | 33 |
| 8. | <u>BODENORDNENDE MASSNAHMEN</u> | 33 |
| 9. | <u>VERFAHRENSVERMERKE</u> | 33 |
| 9.1. | RECHTSGRUNDLAGEN | 33 |
| 9.2. | BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT | 34 |
| 9.3. | BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN..... | 34 |
| 10. | <u>UNTERSCHRIFTEN / VERFASSER.....</u> | 36 |
| 11. | <u>ANHANG</u> | 37 |
| 12. | <u>HINWEISE</u> | 37 |

TEIL I BEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL

Anlass der Planung ist die Absicht der Stadt Wilhelmshaven, das Planungsrecht im Plangebiet an die aktuellen städtebaulichen Ziele anzupassen. Das Plangebiet liegt nordöstlich der Innenstadt Wilhelmshavens und ist Teil der Versorgungsstrukturen entlang der Gökerstraße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die überwiegend bebauten Flurstücke 347/32, 204/32, 203/32, 272/32, 471/32 sowie die unbebauten Flurstücke 407/32, 470/32 und 406/32.

Ziel der Bauleitplanung ist die Ausweisung eines Urbanen Gebietes (MU). Dadurch sollen Entwicklungsmöglichkeiten für die Bestandsnutzungen wie dem Wohnen, dem Einzelhandel und den Dienstleistungsbetrieben geschaffen werden. Ferner soll eine städtebauliche Entwicklung des derzeit als Parkfläche genutzten Grundstücks ermöglicht werden. Der Stadt Wilhelmshaven ist die Absicht eines Vorhabenträgers bekannt, auf dem etwa 2.910 m² großen Grundstück im Bereich Bismarckplatz/ Knorrstraße/ Gökerstraße ein Projekt für einen Beherbergungsbetrieb¹ zu realisieren. Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 soll ein allgemeiner Beherbergungsbetrieb¹ als eine Form der Nachnutzung der Parkfläche planungsrechtlich ermöglicht werden.

Die vorliegende Planung soll zudem das städtebauliche Ziel der Innenentwicklung der Stadt Wilhelmshaven berücksichtigen. Daraus ergibt sich für die Planung das Ziel, die vorhandenen Grundstücksressourcen optimal zu nutzen. Der Bebauungsplan soll die Art der Nutzungen im Gebiet sowie den Umfang der Bebauung regeln.

Die Aufstellung als Plan der Innenentwicklung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO unterschreitet den Prüfwert von 20.000 m² (Geltungsbereich ca. 4.777 m²). Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht und es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes. Das Planverfahren kann ohne Umweltprüfung durchgeführt werden.

2. DAS PLANGEBIET

2.1. LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Wilhelmshaven, nordöstlich der Innenstadt im Stadtteil Heppens. Im Norden wird es durch die Bismarckstraße, im Osten durch den Bismarckplatz, im Süden durch die Knorrstraße und im Westen durch die Gökerstraße begrenzt. Das Plangebiet ist insgesamt 4.777 m² groß.

¹

ergänzt zum Satzungsbeschluss (Änderung von Hotel zu Beherbergungsbetrieb)

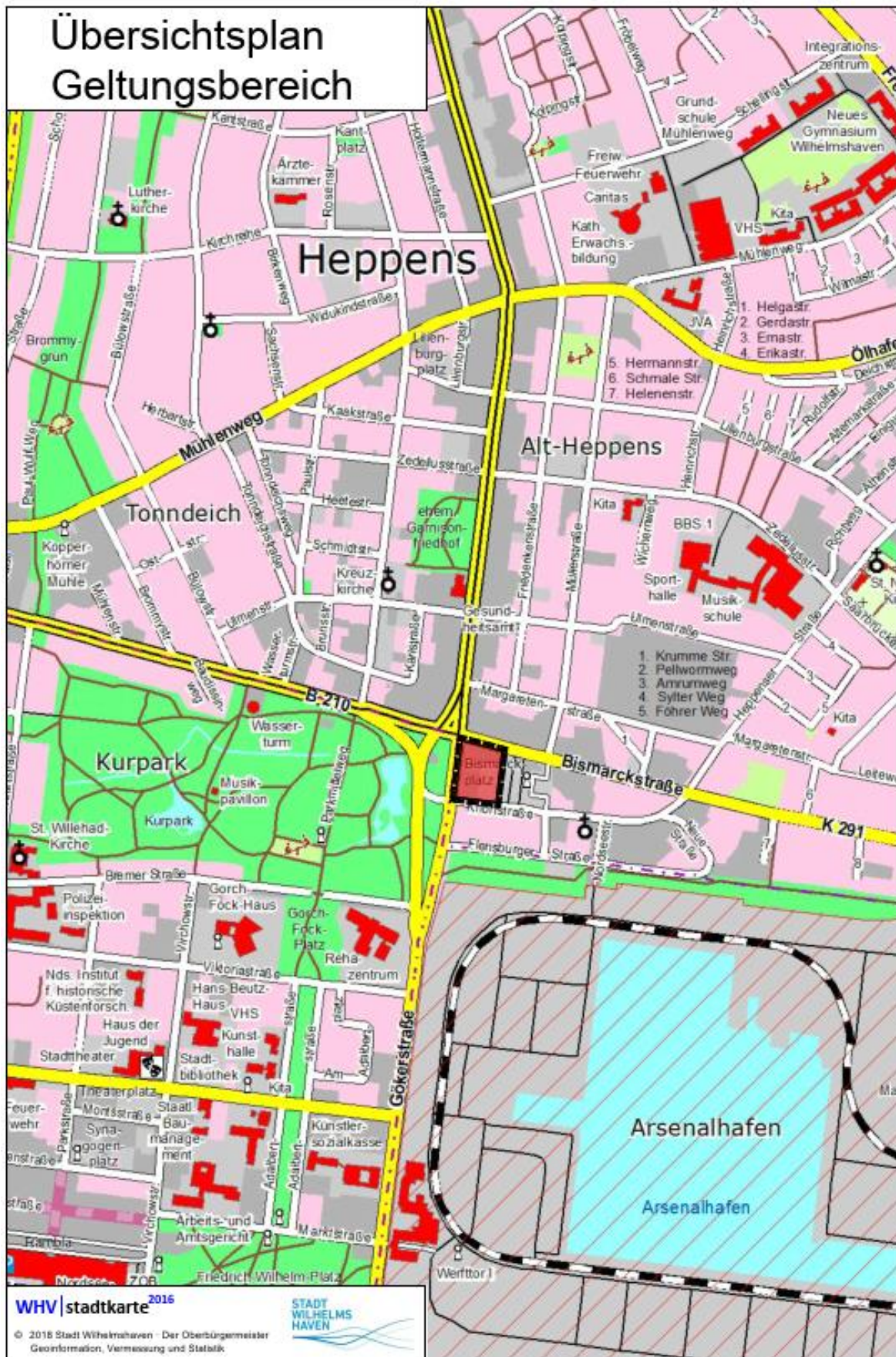


Abbildung 1: Übersichtsplan Geltungsbereich (Stadt Wilhelmshaven)

2.2. STÄDTEBAULICHE SITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNGEN

Am nördlichen und westlichen Rand umfasst das Plangebiet eine Blockrandbebauung mit unterschiedlichen Gebäude- und Geschosshöhen (Flurstücke 347/32, 204/32, 203/32, 272/32, 471/32). Die Gebäude dienen im Erdgeschoss überwiegend der gewerblichen Nutzung mit Einzelhandelsläden, Dienstleistern, einer medizinischen Einrichtung sowie einem gastronomischen Angebot. Die Obergeschosse dienen dem Wohnen. Am südwestlichen Rand im Plangebiet befindet sich eine Baumreihe. Der südwestliche Teilbereich des Plangebietes wird derzeit als Parkfläche genutzt (Flurstücke 470/32 und 406/32).

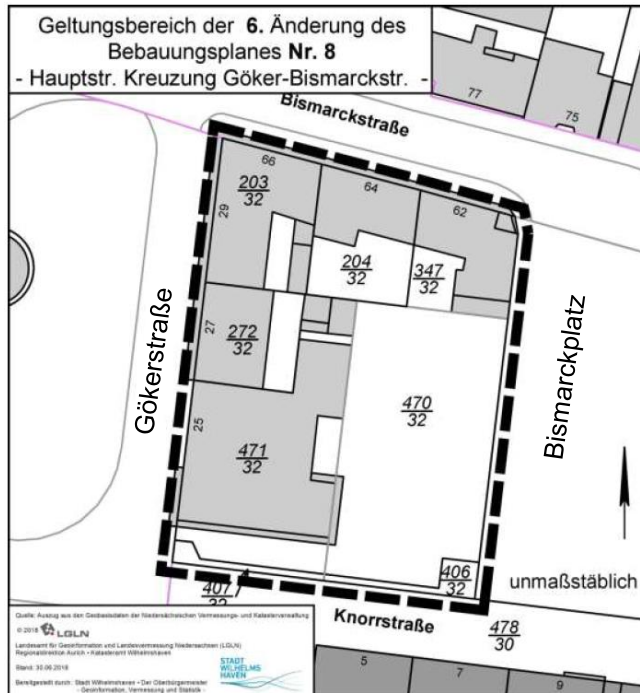


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8, 6. Änderung mit Darstellung der Gebäude in Grau (Beschlussvorlage 188/2018 mit Straßennamen)

Östlich an das Plangebiet angrenzend liegt der Bismarckplatz, welcher als Busbahnhof genutzt wird. Nördlich des Plangebietes schließt sich der Versorgungskern des Stadtteils Hepens an. Dieser zeichnet sich ebenfalls durch eine Blockrandbebauung aus. Hier finden sich überwiegend die Nutzungen Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungsangebote und Wohnen.

In der südlichen und südöstlichen Umgebung des Plangebietes befinden sich gewerbliche Betriebe sowie das Hafenbecken „Bauhafen“ mit zur Marine gehörenden, freistehenden Gebäuden. Zudem finden sich in dem Bereich großflächige Grünstrukturen. Im Westen des Plangebietes schließt sich der Kurpark der Stadt Wilhelmshaven an.



Abbildung 3: Ausschnitt Luftbild der Stadt Wilhelmshaven mit Kennzeichnung Plangebiet in Rot (Niedersächsische Umweltkarten 2019)

2.3. KARTENMATERIAL

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 8, 6. Änderung „Hauptstr. Kreuzung Göker-Bismarckstr.“ wurde unter Verwendung der amtlichen Liegenschaftskarte der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung – des LGLN Landesamtes für Geoinformationen und Landentwicklung Niedersachsen, Katasteramt Wilhelmshaven im Maßstab 1:1000 erstellt. Die Daten sind georeferenziert gemäß ETRS 89_UTM. Die Plangrundlage stellt die Umringsgrenze für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes geometrisch einwandfrei dar.

2.4. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

2.4.1. RAUMORDNUNG

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

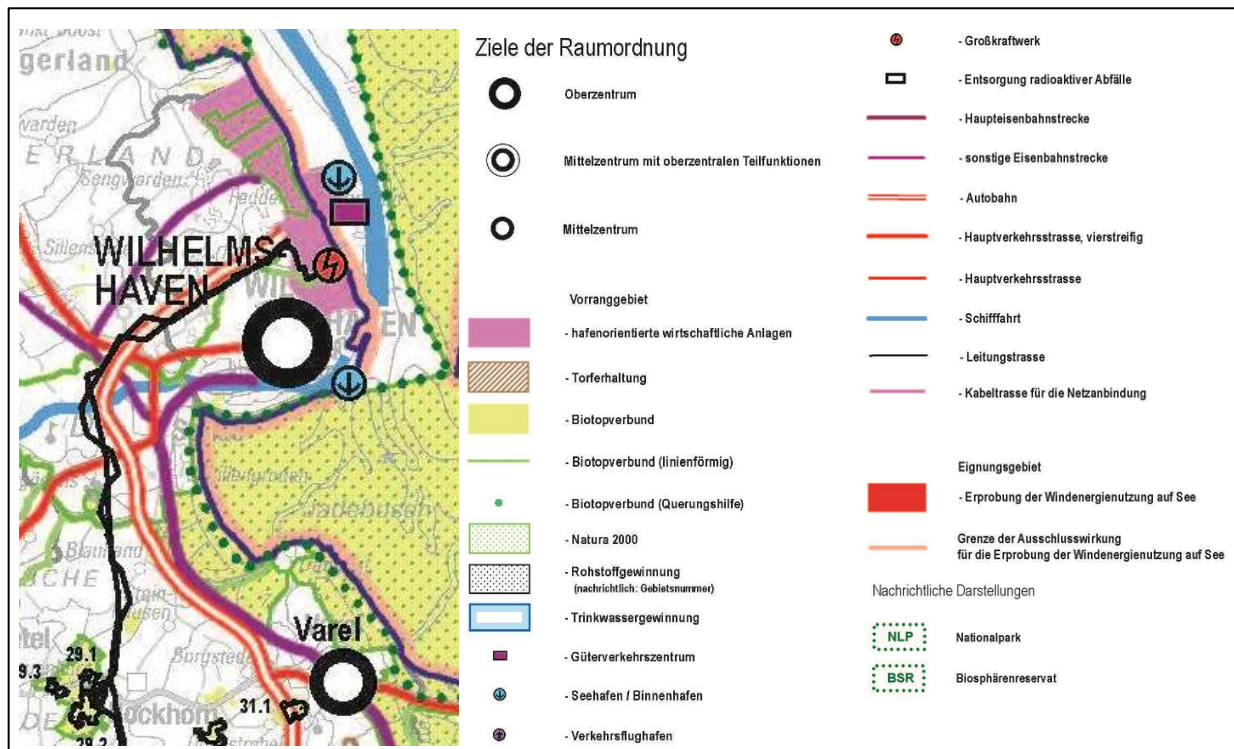


Abbildung 4: Auszug aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (Vollumfänglich kann das LROP im Niedersächsischen Vorschrifteninformationssystem (NI-VORIS) eingesehen werden)

Gemäß § 5 Abs. 1 NROG haben die Träger der Regionalplanung für ihren jeweiligen Planungsraum ein Regionales Raumordnungsprogramm aufzustellen. Abweichend hiervon wird in Absatz 2 festgelegt, dass kreisfreie Städte hiervon abweichen können. Für die Stadt Wilhelmshaven gilt das Landesraumordnungsprogramm als übergeordnete planungsrechtliche Grundlage.

2.4.2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1973 stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Die genannten Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 8, 6. Änderung können aus dieser Darstellung entwickelt werden, eine Änderung der Plandarstellung ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan stellt ferner im Norden, Osten und Süden weitere gemischte Bauflächen dar. Im Osten schließt der Parkplatz auf dem Bismarckplatz an das Plangebiet an. Westlich des Plangebietes sind öffentliche Grünflächen zu finden.



Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Umgrenzung des Plangebietes (Stadt Wilhelmshaven)

2.4.3. BEBAUUNGSPLÄNE

Die vorliegende Planung überlagert den Bebauungsplan Nr. 8, 5. Änderung „Hauptstraßenkreuzung Göker-/Bismarckstraße“ mit Satzungsbeschluss vom 20.02.1985 (Geltungsbereich siehe Abbildung 6). Dieser setzt für den Geltungsbereich ein Kerngebiet, eine Grundflächenzahl von 0,6 im westlichen Teilbereich, eine Grundflächenzahl von 0,4 im östlichen Teilbereich sowie eine Geschossflächenzahl von 2,2 fest. Mit der vorliegenden Planung tritt die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 außer Kraft.

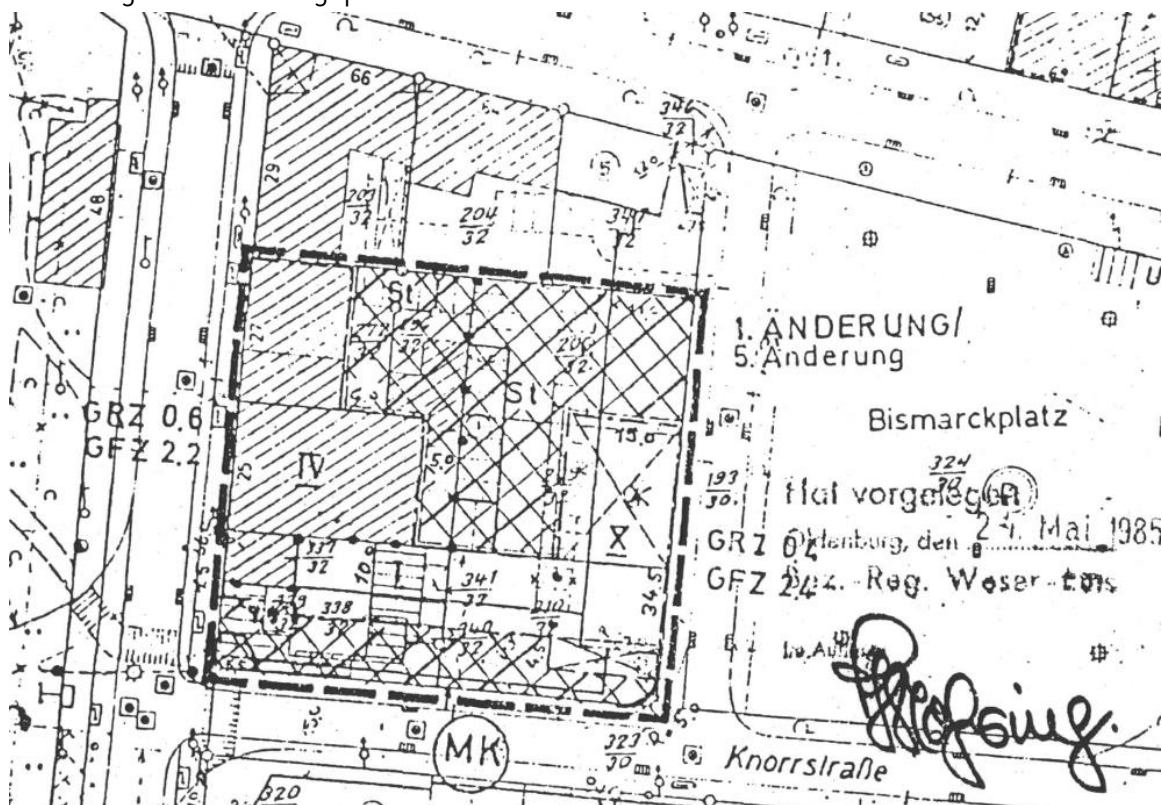


Abbildung 6: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 8, 5. Änderung (Stadt Wilhelmshaven)

2.4.4. DENKMALSCHUTZ

Das Plangebiet liegt im Stadtviertel Tonndeich im Wilhelmshavener Stadtteil Heppens. Hier befindet sich das nachfolgend beschriebene archäologische Denkmal (Quelle u.a. Friedrich-Wilhelm Wulf, Archäologische Denkmale in der kreisfreien Stadt Wilhelmshaven- Niedersächsisches Landesverwaltungsamt – Institut für Denkmalpflege – 1996 und Landesamt für Denkmalschutz):

- Name: Deich
- Lage: Stadtviertel Tonndeich, Wilhelmshavener Innenstadt im Verlauf von Heppenser Reihe, Deichstrich, Tonndeich, Mühlenweg und Altemarke
- Beschreibung: Ringdeich, der eine Fläche von max. 1,7 (W – O) x 0,9 km um die Dorfwurt Heppens herum umgab; Deichlänge insgesamt 4,2 km; Deichkörper unterschiedlich erhalten.
- Historie: Ringdeiche stellen die älteste Deichform im niedersächsischen Nordseeküstengebiet dar. Sie entstanden im 11. bis 12. Jahrhundert nach Christus als Sommerdeiche zum Schutz der Ackerfluren vor sommerlichen Überflutungen. Der Heppenser Ringdeich ist vermutlich ebenfalls in dieser Zeit entstanden. Der Ringdeich ist auf der Urkatasterkarte von 1841 einwandfrei und lückenlos nachweisbar. Das umgebene Land wird bezeichnenderweise „Binnenland“ genannt. Der Deich ist der vermutlich älteste erhaltene Deich im Gebiet der Stadt Wilhelmshaven.

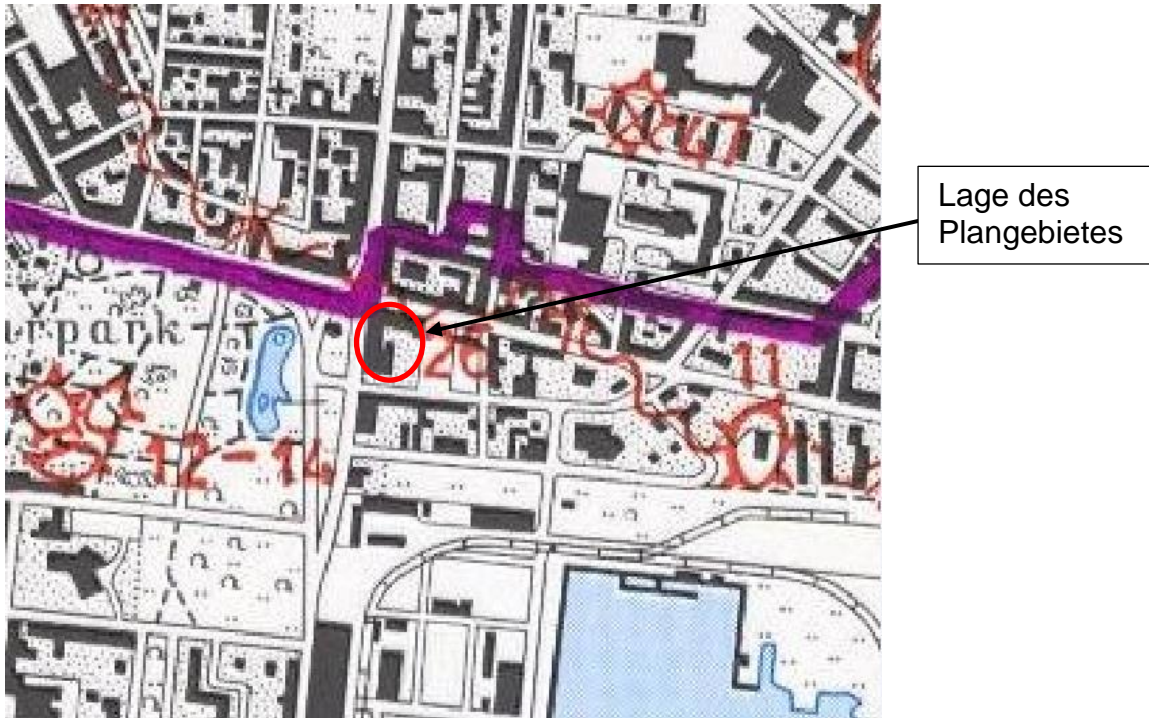


Abbildung 7: Kartenausschnitt Archäologische Bodendenkmale in Wilhelmshaven (Stadt Wilhelmshaven Denkmalpflege / Denkmalschutz)

Der Ringdeich liegt nördlich des Plangebietes, die Planung betrifft das archäologische Denkmal nicht.

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

Als kreisfreie Stadt dokumentiert Wilhelmshaven die landschaftsplanerischen Zielsetzungen im Landschaftsrahmenplan. Der Landschaftsrahmenplan wurde von der Bürogemeinschaft Landschaftsplanung von der Mühlen, Dietrich, Troschke fortgeschrieben und vom Rat am 18.04.2018 zustimmend zur Kenntnis genommen. Die derzeitigen Zielaussagen sind unten dargestellt.

Nach dem Landschaftsrahmenplan der Stadt Wilhelmshaven befindet sich das Plangebiet in einem Siedlungsgebiet mit hohem Anteil an Vegetationselementen und der Zielkategorie der umweltverträglichen Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter. Als Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft ist für die Umsetzung durch die Bauleitplanung die Erhöhung des Grünflächenanteils im verdichteten Siedlungsbereich angegeben.

Bei der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Hauptstr. Kreuzung Göker-Bismarckstraße“ werden keine Grünflächen festgesetzt. Die Stadt Wilhelmshaven möchte städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten im innerstädtisch gelegenen Plangebiet schaffen und gewichtet daher die städtebaulichen Ziele höher als die Zielsetzung des Landschaftsrahmenplans.

Die Biotoptypen des Plangebietes besitzen eine sehr geringe Bedeutung. Für den Biotopverbund sind keine Ziel-Lebensraumtypen dargestellt.

Das Plangebiet wird zu dem Bereich der Innenstadt/ Südstadt und dem Landschaftsbildtypen der Innenstadtbebauung zugeordnet. Es liegt im Zentrum des dicht bebauten Stadtkerns mit Bahnhof, Fußgängerzone, einem hohem Anteil an Geschäften, Büro- und Verwaltungsgebäuden, verdichteter Wohnbebauung (Block- und Blockrandbebauung) und kleinere Gewerbeanlagen. Das Gebiet weist lediglich eine geringe Ausstattung an Flächen für den innerörtlichen

Freiflächenverbund vor. Das Landschaftsbild besitzt eine geringe Bedeutung. Die Natürlichkeit und Vielfalt wird als gering und die historische Kontinuität als sehr gering bewertet.

Nach der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes der Stadt Wilhelmshaven liegt das Plangebiet nicht in einem Bereich mit besonderen Werten von Böden.

Bezüglich der Wasser- und Stoffretentionen befindet sich das Plangebiet in einem Bereich mit potenziell hohem direktabflussbedingtem Wasser- und Stoffaustrag ohne den Abfluss mindernde Strukturen/Vegetation.

Die Stadt Wilhelmshaven ist der klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“ zugeordnet. Die lokalen Klimafunktionen sind durch den sehr hohen Austausch und den sehr geringen Einfluss des Reliefs geprägt. Aufgrund der Größe des bebauten Siedlungsraumes und der Bebauungstypen können potenzielle Belastungssituationen entstehen. So neigt die „Block- und Blockrandbebauung“ (OB) zur Überwärmung. Der Bereich wird in dem Landschaftsrahmenplan der Stadt Wilhelmshaven als potenzielle Wärmeinsel dargestellt.

An das Plangebiet grenzen die Bismarckstraße und die Gökerstraße an. Diese werden nach der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans der Stadt Wilhelmshaven den Straßen zugeordnet, die vor allem bei austauscharmen Wetterlagen durch eine lufthygienische Belastung die bioklimatisch ungünstigen Bedingungen verschärfen können.

2.4.6. BODENSCHUTZKLAUSEL UND BELANGE DES KLIMASCHUTZES

Sowohl in den Raumordnungsplänen als auch im BauGB ist der Grundsatz einer verträglichen Innenentwicklung verankert. Hintergrund ist die Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. So soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel). Die vorliegende Planung baut auf dieser Maßgabe auf, indem sie zum einen Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende Strukturen schafft und zum anderen die bauliche Entwicklung einer bisher als Parkfläche genutzten Fläche ermöglicht.

Die Planung beachtet damit auch die im BauGB aufgeführten Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung. Durch die geplante Innenentwicklung werden andere Flächen im Außenbereich geschont, die eine höhere Wertigkeit für den Klimaschutz aufweisen. Durch die Planung werden keine neuen Flächen versiegelt. Zudem ist das Plangebiet bereits umfangreich erschlossen.

2.4.7. BAUMSCHUTZSATZUNG STADT WILHELMSHAVEN

Die Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven vom 21.09.2016 stellt Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung sowie rechtskräftig festgesetzte Bäume (z.B. gemäß B-Plan-Festsetzungen) als geschützter Landschaftsbestandteil unter Schutz. Von den Schutzbestimmungen der Baumschutzsatzung können Ausnahmen erteilt werden, beispielsweise wenn eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung des Grundstücks sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann. Im Regelfall sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Innerhalb des Plangebietes sind 3 Laubbäume vorhanden, die unter die Schutzbestimmungen der Baumschutzsatzung fallen. Die Vorschriften der Baumschutzsatzung sind zu beachten.

Bei der Realisierung der Planung sind die drei Bäume betroffen. Für diese ist ein Ausgleich zu schaffen. Aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit innerhalb des Plangebietes sind die Ersatzpflanzungen innerhalb des Stadtgebietes Wilhelmshaven durchzuführen. Bei Ersatzpflanzungen in Form von Obstbäumen sind 2 Ersatzbäume je entfernten Baum anzupflanzen und bei Ersatzpflanzungen in Form von Laubbäumen ist 1 Ersatzbaum für jeden entfernten Baum zu pflanzen.

2.4.8. GUTACHTEN

Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen hat gemäß § 3 des Niedersächsischen Umweltinformationsgesetzes (NUIG) eine Luftbildauswertung des Plangebietes vorgenommen. In der Fläche A wird eine Kampfmittelbelastung vermutet. Hier wird eine Sondierung empfohlen. In der Fläche B wird keine Belastung vermutet, sodass hier kein Handlungsbedarf besteht.

Die Verantwortung für Gefährdungen durch Kampfmittel bei Baumaßnahmen liegt bei den Grundstückseigentümern bzw. Bauherren. Sie haben auch einem Verdacht auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel nachzugehen und erforderliche Maßnahmen zu veranlassen.

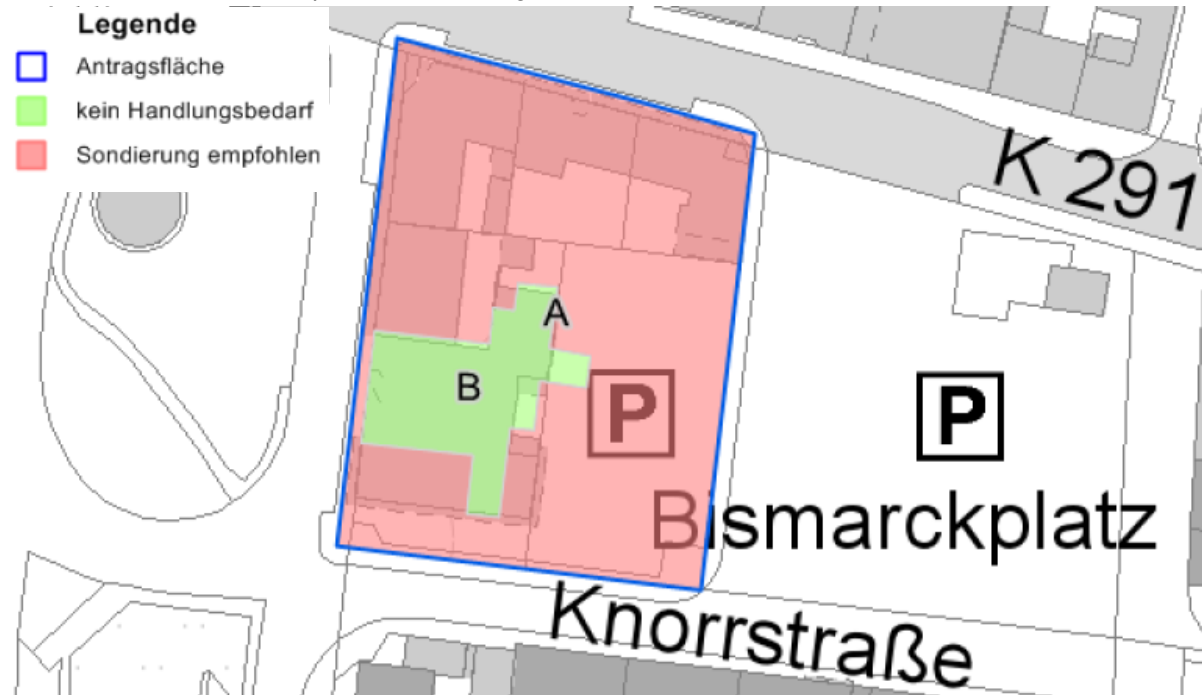


Abbildung 8: Ergebniskarte der Luftbildauswertung (LGLN 2019)

Verschattungsgutachten

Die vorliegende Planung soll die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sicherstellen. Dazu gehört die Betrachtung der Besonnungssituation, die sich durch das neue Planungsrecht verändern kann. Es wurde ein Verschattungsgutachten (Büro METCON, Pinneberg, Dezember 2019) erstellt, dessen Ergebnisse in die vorliegende Planung einfließen.

Schalltechnisches Gutachten

Die vorliegende Planung soll die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen und insbesondere den Schutz des Gebietes vor Lärmimmissionen gewährleisten. Es wurde daher ein schalltechnisches Gutachten² erarbeitet, welches mögliche Geräuschbelastungen im Plangebiet aufzeigt und passive Lärmschutzmaßnahmen vorschlägt. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden in die vorliegende Planung aufgenommen.

² Itap (2019): Schalltechnisches Gutachten zum Neubau eines Hotels mit Tiefgarage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8, 6. Änderung in 26382 Wilhelmshaven. Projekt Nr.: 3546-19-b-pw. Oldenburg

2.4.9. SONSTIGE PLANUNGEN (PLANFESTSTELLUNGSVERFAHREN, ENTWICKLUNGSPÄNE...)

Tourismus- und Marketingkonzept und Hotel-Entwicklungskonzept der Stadt Wilhelmshaven

Der Rat der Stadt Wilhelmshaven hat am 26.06.2019 das Tourismus- und Marketingkonzept beschlossen. Dieses ging als Maßnahme aus dem 2014 erstellten integrierten Stadtentwicklungskonzept (Step Plus) der Stadt Wilhelmshaven hervor. Darin werden die Verbesserung von Stadtbild und Tourismus, die Schärfung des touristischen Potentials und die Erarbeitung eines Tourismuskonzeptes als Grundlage für die weitere Entwicklung empfohlen.

Das Tourismus- und Marketingkonzept beschreibt einen kontinuierlichen Bettenzuwachs in Wilhelmshaven im Vergleich zu den Entwicklungen am Markt. So sind die touristischen Übernachtungen zwischen 2012 und 2017 um 25 % gewachsen und die Zahl der Gäste-Ankünfte ist insgesamt in dieser Zeit um 40 % gestiegen. Schätzungsweise sind etwa 30 % der Gäste Geschäftsreisende, 42 % touristische Gäste und 28 % der Gäste Besucher der Reha-Klinik. Insgesamt verzeichnet die Stadt Wilhelmshaven eine mittlere Tourismusintensität. Es ist eine hohe Anzahl von touristischen Destinationen vorhanden, diese weisen jedoch zum Teil einen Modernisierungsbedarf auf.

Als Ergänzung zum Tourismus- und Marketingkonzept wurde ein Hotel-Entwicklungskonzept erarbeitet, welches ebenfalls am 26.06.2019 vom Rat der Stadt Wilhelmshaven beschlossen wurde. Dieses zeigt auf, dass 52 % der Übernachtungen in Hotels stattfinden. Die Dichte an Hotelbetrieben in der Stadt ist eher gering, größtenteils finden sich klein strukturierte Hotels mit weniger als 50 Betten vor. Zum Teil ist die Qualität der Hotels in Bezug auf den Preis zu gering. Zudem fehlt den Hotels teilweise eine klare Positionierung und Abgrenzung zu Mitbewerbern. Das Tagungsangebot ist in der Stadt Wilhelmshaven ausreichend, teilweise finden sich jedoch auch hier Mängel in der Professionalität und der Qualität.

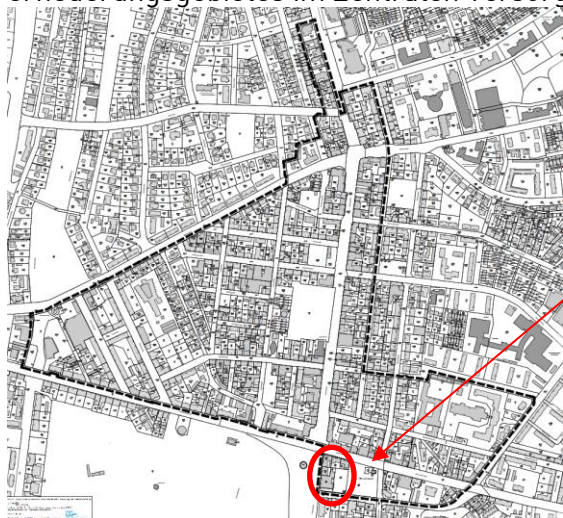
In dem Hotel-Entwicklungskonzept wird weiterhin die Realisierung von größeren Hotelprojekten empfohlen, um den Standort Wilhelmshaven auch für größere Gruppen attraktiv zu machen. In den nächsten drei Jahren werden voraussichtlich mehrere neue Hotelstandorte eröffnet, die insgesamt 1.100 neue Betten vorweisen. Der Bedarf an Hotelzimmern ist laut Konzept damit vorerst gedeckt. Die geplanten Hotels könnten ferner einen Aufschwung für die gesamte Branche bringen, da die Projekte bereits bestehende Hotelbetriebe zu Investitionen und Renovierungen animieren können.

Das geplante Projekt eines Beherbergungsbetriebes am Bismarckplatz kann bei Umsetzung mit mindestens 100 Betten und optional einem Tagungsbereich zur Entwicklung und Stärkung des touristischen Profils der Stadt Wilhelmshaven beitragen³. Derzeit ist es im zentralen Siedlungsbereich das einzige geplante Projekt für einen größeren Beherbergungsbetrieb³. Andere geplante Vorhaben sollen im Norden oder im südlich gelegenen Küstenbereich realisiert werden³. Der Beherbergungsbetrieb soll in der 2-3 Sterne-Kategorie liegen und die Zielgruppe, die kostengünstigere Übernachtungsmöglichkeiten bevorzugen, jüngere Gäste und Langzeit-Gäste ansprechen³. Gastronomische Angebote sowie touristische Ausflugsziele sind vom Standort aus fußläufig erreichbar. Das Projekt fügt sich insofern in die Ziele der Entwicklungskonzepte ein, als dass dieses über eine hohe Bettenzahl und eine höherwertige Ausstattungsqualität im Beherbergungsbetrieb verfügen soll³. Zudem weist der Standort eine zentrale Lage auf. Demzufolge entspricht die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 den vorgenannten Ausführungen des Tourismus- und Marketingkonzeptes³.

³ ergänzt zum Satzungsbeschluss (Änderung von Hotel zu Beherbergungsbetrieb)

Stadterneuerungsgebiet „Tonndeich“

Nördlich der Innenstadt Wilhelmshavens liegt das 44,5 ha große Stadterneuerungsgebiet „Tonndeich“. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt innerhalb des Stadterneuerungsgebietes im Zentralen Versorgungsbereich.



Lage des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 8, 6. Änderung „Hauptstr. Kreuzung Göker-Bismarckstr.“

Abbildung 9: Geltungsbereich der Sanierungssatzung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme – Tonndeich- (Stadt Wilhelmshaven)

Ziel der Stadt Wilhelmshavens ist es, im Stadterneuerungsgebiet vorliegende städtebauliche Missstände zu beheben und das Miteinander der Funktionen Wohnen und Gewerbe zu stärken. In einer vorbereitenden Untersuchung wurde für das vorliegende Plangebiet eine starke Dominanz des Parkens im öffentlichen Raum festgestellt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 8, 6. Änderung wird der Parkplatz überplant. Ferner zeigt die Untersuchung einen Leerstand im EG im nordwestlichen Teil des Plangebietes sowie angrenzend an das Plangebiet auf dem Bismarckplatz unzulänglich ausgebildeten (öffentlichen) Raum auf. Es wird zudem Erneuerungsbedarf (funktional bzw. gestalterisch) an der Bismarckstraße festgestellt. Die vorliegende Planung soll durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung eine städtebauliche Erneuerung im Plangebiet ermöglichen.

2.5. ENTWÄSSERUNG

Das Plangebiet ist an die bestehenden Entwässerungsanlagen angebunden. Eine schadlose Oberflächenentwässerung ist nach Einschätzung der TBW – Technische Betriebe der Stadt Wilhelmshaven⁴ gegeben. Erweiterungen sind nach derzeitigem Sachstand nicht erforderlich.

2.6. ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES / VERKEHR

Das Plangebiet ist über die Bismarckstraße, die Gökerstraße, die Knorrstraße sowie den Bismarckplatz erschlossen. Die Gökerstraße führt auf die Bundesstraße B 210/ Bismarckstraße, die die Anbindung an die Autobahn A 29 darstellt. Damit ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. In fußläufiger Entfernung (= unter 1.000 m) befindet sich der Busbahnhof Bismarckplatz. Hier besteht Anschluss an die Buslinien

- 1 (in Richtung Hauptbahnhof (ZOB) – Voslapp-Süd/Alt-Voslapp),
- 2 (in Richtung Hauptbahnhof (ZOB) – Klinikum Wilhelmshaven/Jade Hochschule),
- 5 (in Richtung Kaserne Ebkeriege – 4. Einfahrt),
- 111 (in Richtung Friedeburg – Sande) und
- 121 (in Richtung Sengwarden – Hooksiel – Schillig).

⁴ Rückmeldung der TWB am 03.07.2019

Der Hauptbahnhof in Wilhelmshaven liegt in etwa 1,5 km Entfernung zum Plangebiet und kann mit dem Bus in 7 Minuten (tagsüber) erreicht werden. Das Plangebiet ist damit auch an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

2.7. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Das Plangebiet ist bereits an die bestehende technische Infrastruktur angebunden. So ist die Ver- und Entsorgung (Gas, Strom, Telekommunikation) auch für künftige Nutzungen im Plangebiet gewährleistet.

2.8. SOZIALE INFRASTRUKTUR

Durch die innerstädtische Lage fügt sich das Plangebiet in die bestehende soziale Infrastruktur ein. In fußläufiger Entfernung befinden sich Kindergärten, eine berufsbildende Schule, eine Volkshochschule sowie senioren- und familienspezifische Einrichtungen. Auch medizinische Einrichtungen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die nächstgelegenen Grundschulen befinden sich in der Rheinstraße und in der Schellingstraße in etwa 1,6 km Entfernung. Zudem liegt der Kurpark als Naherholungsgebiet in unmittelbarer Entfernung zum Plangebiet. Einzelhandelsorientierte Versorger sind insbesondere in der Gökerstraße vorhanden.

2.9. ALTLASTEN

Im Altlastenverzeichnis der Stadt Wilhelmshaven liegen zum derzeitigen Planstand (08/2020) keine Eintragungen für das Plangebiet vor.

3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

3.1. BAUFLÄCHEN

Der vorliegende Bebauungsplan setzt eine Baufläche fest, die sich in zwei Bereiche teilt. In dem südwestlichen Bereich wird die Parkplatzfläche überplant, auf der Beherbergungsbetriebe entstehen können⁵, der übrige Bereich umfasst die überwiegend bebauten Flächen. Der Standort ist für die geplante städtebauliche Entwicklung geeignet, als dass dieser bereits erschlossen ist und als Maßnahme der Innenentwicklung in Frage kommt. Weitere Gründe sind in Kapitel 2.4.8 aufgeführt.

3.1.1. BESTAND

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 8, 6. Änderung befinden sich fünf bebaute Grundstücke, jeweils mit Hauptgebäude und Nebenanlagen. Die Gebäude weisen zwei bis acht Geschosse auf, wobei die höheren Gebäude im südwestlichen Bereich des Plangebietes liegen. Diese erreichen eine Höhe von knapp 21 m. Die nördlich liegenden Gebäude sind etwa 17 m hoch (Angaben Katasteramt Wilhelmshaven).

Insgesamt findet sich eine geschlossene Bauweise vor. Auf der Rückseite der Gebäude befinden sich Nebenanlagen sowie Einzelbäume. Weitere Baumbestände sind zwischen der Knorrstraße und der angrenzenden Bebauung zu finden. Die Fläche im Südwesten im Plangebiet wird als Parkfläche genutzt.

3.1.2. NEUBAU

Der Angebotsbebauungsplan Nr. 8, 6. Änderung ermöglicht die bauliche Entwicklung der Parkplatzfläche am Bismarckplatz. Konkret liegt der städtebauliche Entwurf eines Vorhabensträgers vor, der einen qualitativ hochwertigen Beherbergungsbetrieb in einem moder-

⁵ ergänzt zum Satzungsbeschluss (Änderung von Hotel zu Beherbergungsbetrieb)

nen, zeitgemäßen Design mit ganzjährigen Öffnungszeiten plant. Das Vorhaben sieht verschiedene Nutzer (Durchreisende, Geschäftsreisende, touristische Gästekreise, Mitarbeiter und Gäste von Firmen im Einzugsgebiet oder der Bundeswehr) vor. Zur Unterbringung von Stellplätzen ist eine Tiefgarage möglich.⁶



Abbildung 10: Vorhabenplanung Bebauung Bismarckplatz (Gehl & Salinger Architektur)

Durch das Projekt kann der Standort der Stadt Wilhelmshaven als touristische Destination gestärkt werden (siehe auch Kapitel 2.7.8). Dazu sollen zusätzliche Kapazitäten im Beherbergungsbereich geschaffen werden. Zudem kann das Vorhaben zu einer städtebaulichen Aufwertung der Umgebung beitragen, auch im Zusammenhang mit dem 2018 sanierten benachbarten Busbahnhof. Hier kann ein attraktiver Aufenthaltsraum mit Platzcharakter entstehen.⁶

3.1.3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im vorliegenden Bebauungsplan werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Urbanen Gebiete MU₁ und MU₂ gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Hintergrund ist der innenstadtnahe und damit dicht besiedelte Standort des Plangebietes, der dem Charakter eines Urbanen Gebietes entspricht. Zulässig sind die folgenden Nutzungen:

- Wohngebäude gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Geschäfts- und Bürogebäude gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO

Hintergrund ist die beabsichtigte Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe im Plangebiet. Auch die Realisierung des Projektes für einen Beherbergungsbetrieb ist planungsrechtlich möglich⁶. Mit der Ausweisung der Urbanen Gebiete könnten aber auch andere Nutzungen im Bereich Wohnen oder Gewerbe bzw. kulturelle Angebote zu Stande kommen.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Vergnügungsstätten“ gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und „Tankstellen“ gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Mit diesen Nutzungen sind höhere Immissionswerte verbunden, die an diesem Standort nicht verträglich mit einer Wohn- und Freizeitwohnnutzung⁶ vereinbart werden können.

⁶ ergänzt zum Satzungsbeschluss (Änderung von Hotel zu Beherbergungsbetrieb)

3.1.4. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

Als Grundflächenzahl wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB im MU₁ und MU₂ 0,8 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll eine optimale Ausnutzung des Plangebietes ermöglicht werden. Gleichzeitig entspricht die Festsetzung der maximalen Obergrenze § 17 BauNVO. Die vorliegende Planung berücksichtigt damit das Ziel der Innenentwicklung und Nachverdichtung.

Im MU₁ sind im nördlichen Teilbereich fünf Vollgeschosse, im südlichen Teilbereich sechs Vollgeschosse zulässig. Die Festsetzungen orientieren sich am Bestand.

Im MU₂ sind fünf Vollgeschosse zulässig. Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im MU₂ bei der Realisierung eines Betriebes des Beherbergungswesens mit einer Bettenanzahl von mindestens 100 Betten ausnahmsweise bis zu zwei Vollgeschosse zusätzlich zugelassen werden können. Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können nur solche Maßnahmen festgesehen werden, die nach Art und Umfang bestimmt sind. Als Maßfestsetzung gelten fünf zulässige Vollgeschosse. Die Festsetzung über die Ausnahme stellt eine relative Begrenzung dar, die sinnvoll und städtebaulich vertretbar ist. Aufgrund der zentralen Lage und der guten verkehrlichen Erreichbarkeit des Plangebietes hält die Stadt Wilhelmshaven es für sinnvoll, die Realisierung von größeren Projekten für Beherbergungsbetriebe am Standort planungsrechtlich zu ermöglichen, während bauliche Anlagen für gewerbliche Betriebe und Dauerwohnen nicht über fünf Vollgeschosse verfügen sollen⁷. Zum anderen kann angeführt werden, dass der Bestand heute schon bis zu acht Geschosse aufweist, sodass sich eine Nutzung mit bis zu sieben Geschossen in die Umgebung einfügen würde und damit auch nachbarschaftsverträglich ist⁷. Zwar sollen künftige Neubauten nicht über sechs Vollgeschosse im MU₁ hinausgehen, jedoch ist zu erwarten, dass dadurch bereits eine Akzeptanz für höhergeschossige Gebäude vorherrscht. Zudem fügt sich ein Projekt mit über 100 Betten in den Gebietscharakter eines urbanen Gebiets ein, während andere Standorte weniger geeignet sind⁷.

3.1.5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

In der vorliegenden Planung wird entlang der Bismarckstraße und der Gökerstraße eine Baulinie festgesetzt, auf der bei einem Neubau gebaut werden muss. Hintergrund der Festsetzung ist die planungsrechtliche Sicherung der siedlungsbildbestimmenden Blockrandbebauung. Diese ist typisch für eine städtische, urbane Wohnform und soll zu Gunsten des Stadtbildes erhalten werden. Aus den gleichen Gründen ist eine Baugrenze entlang der Fläche, die derzeit nicht bebaut sind, festgesetzt.

3.1.6. GEBÄUDEHÖHE

Im MU₁ wird die Höhe der Gebäude auf maximal 23 m im südwestlichen Teilbereich und auf 17 m im nördlichen Teilbereich festgesetzt. Im MU₂ darf die Gebäudehöhe maximal 17 m erreichen. Die Gebäudehöhen orientieren sich am Bestand, sodass die Festsetzung auf eine planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Bebauung abzielt, sh. Punkt 3.1.1. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf im gesamten Geltungsbereich für technische Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlage um maximal 1 m überschritten werden, sofern diese um mindestens 1 m von allen Außenkanten des Gebäuden zurückversetzt angeordnet ist.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im MU₂ bei der Realisierung eines Betriebes des Beherbergungswesens mit einer Bettenanzahl von mindestens 100 Betten die maximal zulässige Gebäudehöhe 28 m beträgt. Die Festsetzung ermöglicht die Realisierung eines Beherbergungsbetriebes in einer Größenordnung, die den Aussagen des Hotelkon-

⁷ ergänzt zum Satzungsbeschluss (Änderung von Hotel zu Beherbergungsbetrieb)

zepts entsprechen⁷. Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können nur solche Maßnahmen festgesetzt werden, die nach Art und Umfang bestimmt sind.

Als Maßfestsetzung gilt eine maximale Gebäudehöhe von 17 m. Die Festsetzung über die Ausnahme stellt eine relative Begrenzung dar, die sinnvoll und städtebaulich vertretbar ist. Hier sind die Gründe anzuführen, die bereits in Kapitel 3.1.5 genannt wurden. Die Stadt Wilhelmshaven möchte die Realisierung von größeren Projekten für die Beherbergung im Plangebiet planungsrechtlich ermöglichen⁸.

In der Planzeichnung sind Höhenbezugspunkte festgesetzt. Oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist der oberste Punkt des Daches (Firsthöhe) in der Fassadenmitte. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der dem jeweiligen Baugrundstück nächst gelegenen, öffentlichen Erschließungsstraße (§ 18 Abs. 1 BauNVO), von der Mitte der Verkehrsfläche aus gemessen.

3.1.7. BAUWEISE

Im MU₁ und MU₂ wird gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Damit soll die vorhandene Blockrandbebauung planungsrechtlich gesichert werden. Die geplante Nutzung soll sich in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen.

3.1.8. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN

In den Urbanen Gebieten sind Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in den nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig. Es sind Stellplätze für das MU₁ auf den straßenabgewandten Gebäudeseiten vorhanden, die über eine Durchfahrt vom Bismarckplatz aus erreicht werden können.

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO auf der überbaubaren Fläche des MU₂ nur in Tiefgaragen zulässig. Durch diese Regelungen soll der Straßenrandbereich von sichtversperrender Bebauung freigehalten und die Einsehbarkeit des Verkehrsraumes Knorrstraße und Bismarckplatz gewährleistet werden. Aus Gründen der Lärmvorsorge und der Verkehrssicherheit ist die Einfahrt der Tiefgarage an der Knorrstraße vorgesehen. Hierfür setzt der Bebauungsplan einen Einfahrtsbereich fest. Weitere Stellplätze können im nahen Umfeld des Plangebietes realisiert werden.

Nach der Landesbauordnung Niedersachsen muss bei der Errichtung eines Beherbergungsbetriebes⁸ eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen nachgewiesen werden. Im Falle des geplanten Beherbergungsbetriebs⁸ des Vorhabenträgers sind dies 80 Einstellplätze. Ziel des Vorhabenträgers ist eine Stellplatzanzahl in Höhe von 75 % der Zimmerzahl und damit die Schaffung von 104 Stellplätzen (139 Zimmer * 0,75 = 104) und zwei Busparkplätzen. 10 Stellplätze sind zudem für das Restaurant vorgesehen. Das Grundstück, auf dem das Projekt⁸ realisiert werden soll, bietet nicht genug Platz für die Schaffung von Stellplätzen im Außenraum. Ein Teil der Stellplätze (geplant sind 25) sollen daher in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Die weiteren 79 Stellplätze sowie zwei Busparkplätze können in Form einer Ab-löse südlich der Flensburger Straße entstehen, die sich in ca. 300 m Entfernung vom Plangebiet aus befindet. Die Stellplätze sind damit fußläufig zu erreichen.

3.2. VERKEHRSFLÄCHEN

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Knorrstraße sowie über den Bismarckplatz (siehe Kapitel 2.6). Die Zufahrt zu der Tiefgarage soll über die Knorrstraße erfolgen. Der Bismarckplatz soll hauptsächlich dem Bus- sowie dem Fuß- und Radverkehr dienen.

⁸ ergänzt zum Satzungsbeschluss (Änderung von Hotel zu Beherbergungsbetrieb)

Bei einer Realisierung des Beherbergungsbetriebes verlief die An- und Abfahrt der Gäste somit entweder über die Knorrstraße bzw. über den Bismarckplatz bei Anreise mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder über die geplanten Stellplätze an der Flensburger Straße⁸.

3.3. GRÜNFLÄCHEN

3.3.1. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Grünflächen vorhanden.

3.3.2. SPIELPLATZ

Innerhalb des Plangebietes ist kein öffentlicher Spielplatz festgesetzt. Der nächstgelegene Spielplatz befindet sich mit etwa 500 m in einer fußläufigen Entfernung im benachbarten Kurpark.

3.4. LÄRMSCHUTZ

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der vorliegenden Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden können und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG). Es wurde daher ein schalltechnisches Gutachten⁹ erstellt, welches Geräuschbelastungen und ggf. erforderliche Schallschutzmaßnahmen aufzeigt. Aus der DIN 18005 ergeben sich Orientierungswerte¹⁰, die für die Beurteilung des Schutzanspruches der Baugebiete herangezogen werden.

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen durch die angrenzenden Verkehrsstraßen sowie durch die geplante Tiefgarage und bei Realisierung eines Beherbergungsbetriebes¹¹ durch den Anlieferungsverkehr (gewerbliche Lärmimmissionen) ein. Zur Beurteilung der Geräuschbelastung durch Verkehrsemissionen wurde eine Berechnung von flächenhaften Immissionsrastern durchgeführt. Zur Beurteilung der gewerblichen Geräuschimmissionen wurden elf Immissionsorte an schallkritischen Orten festgelegt.

⁹ Itap (2019): Schalltechnisches Gutachten zum Neubau eines Hotels mit Tiefgarage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8, 6. Änderung in 26382 Wilhelmshaven. Projekt Nr.: 3546-19-b-pw. Oldenburg

¹⁰ Orientierungswerte gemäß DIN 18005 sind keine verbindlichen Grenzwerte. Sie sollen aber als Anhaltswerte zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung an der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung herangezogen werden. Die im April 2017 beschlossene Änderung der BauNVO mit Einführung des „Urbanen Gebiets (MU)“ ist in der DIN 18005 nicht berücksichtigt. Es werden daher, analog zu den Änderungen in den Verwaltungsvorschriften (z.B. TA Lärm) die Orientierungswerte für ein Mischgebiet (MI) am Tag um 3 dB(A) erhöht und die Orientierungswerte eines Mischgebietes für den Nachtzeitraum übernommen. Somit ist von Orientierungswerten für tagsüber von 63 dB(A) und nachts von 45/50 dB(A) für Gewerbe-/Verkehrslärm auszugehen.

¹¹ ergänzt zum Satzungsbeschluss (Änderung von Hotel zu Beherbergungsbetrieb)



Abbildung 11: Lage der maßgeblichen Immissionsaufpunkte für gewerbliche Geräuschemissionen bei Realisierung des Beherbergungsbetriebes und in der Umgebung des Plangebietes (ltap 2019)¹¹

Lärmbelastung durch Verkehr

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Verkehrsmengen für das Prognosejahr 2034 für die Bismarckstraße, die Gökerstraße, die Knorrstraße sowie den Bus-Terminal am Bismarckplatz ermittelt. Im Plangebiet am stärksten belastet ist das erste Obergeschoss (6,40 m), für die Fläche des MU₂ ist das dritte Obergeschoss das maßgebende Geschoss (12,8 m). Gemäß DIN 4109-1 ist grundsätzlich ein baulicher Schallschutz vor Geräuscheinwirkungen von außen erforderlich. Dieser ist abhängig von der Höhe des Außenlärmpegels und von der Nutzungsart der Gebäude. Der maßgebliche Außenlärmpegel (für Verkehrslärm: Beurteilungspegel + 3 dB) wird in Lärmpegelbereiche eingeteilt, denen ein bestimmtes bewertetes Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ für die Gesamt-Außenbauteile von Gebäuden zugeordnet ist.

Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus einem 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A). Dies trifft im vorliegenden Fall zu.

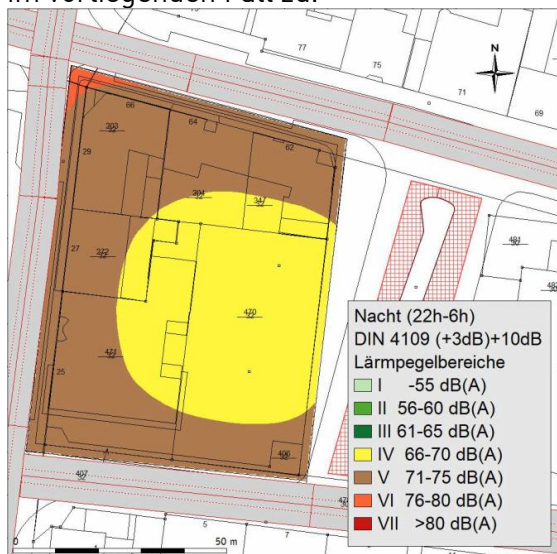


Abbildung 12: Lärmpegelbereiche nachts (+ 10 dB(A)), von der am stärksten belasteten Geschosshöhe 1. OG, relative Höhe 6,40 m (ltap 2019)

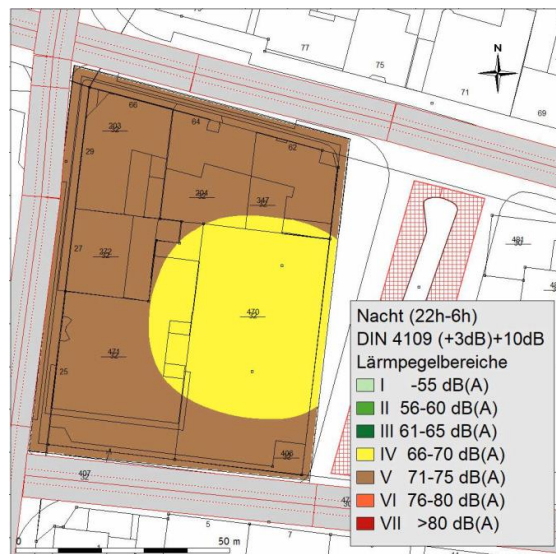


Abbildung 13: Lärmpegelbereiche nachts (+ 10 dB(A)), von der am stärksten belasteten Geschosshöhe 3. OG, relative Höhe 12,80 m (ltap 2019)

Die Lärmpegelbereiche, die sich auf das dritte Obergeschoss beziehen, weichen nur geringfügig von den Lärmpegelbereichen ab, die sich auf das erste Obergeschoss beziehen. Für die

Fassaden der Bestandsgebäude ergeben sich keine Differenzen. In die vorliegende Planung werden daher die Lärmpegelbereiche für das erste Obergeschoss übernommen (Abbildung 12). Festgesetzt werden die Lärmpegelbereiche IV und V. Der dargestellte Lärmpegelbereich VI nimmt nur einen sehr kleinen Bereich im Nordwesten des Plangebietes ein. Da nahezu keine Gebäudefassaden von diesem Lärmpegelbereich betroffen sind und aus Gründen der Handhabbarkeit wird Lärmpegelbereich VI nicht dargestellt.

Lärmbelastung durch gewerbliche Nutzungen

Die Orientierungswerte werden tagsüber an allen Immissionsorten eingehalten. Hierbei ist zu beachten, dass mit Ausnahme von IP 5 und IP 8 die Immissionsrichtwerte weit unterschritten werden. Im Nachtzeitraum kommt es zu Überschreitungen am IP 5 um bis zu 2,8 dB(A). Die Überschreitung des Orientierungswertes ergibt sich jedoch lediglich bei Betrachtung der lautesten Nachtstunde (0,06 Bewegungen pro Bett und Stunde). In der Parkplatzlärmstudie ist jedoch im Mittel ein Wert von 0,01 Bewegungen je Bett und Stunde angegeben¹². Unter Berücksichtigung dieses Wertes werden die Immissionsrichtwerte auch am IP 5 eingehalten. Zudem wird aus gutachterlicher Sicht darauf hingewiesen, dass sich der dem Gewerbe zuzuordnende Geräuschanteil durch die Tiefgaragennutzung mit den öffentlichen Straßenverkehrsgeräuschen auf der Knorrstraße vermischt, so dass die angesetzten 14 Bewegung pro lautester Nachtstunde erwartungsgemäß nicht als störend wahrgenommen werden. In Bezug auf die Spitzenpegel werden die Orientierungswerte an allen Immissionsorten eingehalten.

Im Beteiligungsverfahren wurde seitens des Bundes auf den geplanten Neubau eines „Trockendocks“ am Standort des Marinearsenals aufmerksam gemacht und als erforderliche immissionsschutzrechtliche Vorbelastung angeführt. Hinsichtlich der Relevanz dieser noch nicht genehmigten Nutzung wurde seitens der Stadt Wilhelmshaven eine Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg geführt. Im Ergebnis wurde dem Vorhaben keine Relevanz für eine signifikante Vorbelastung eingeräumt, so dass diese Planung nicht als Vorbelastung in die gewerblichen Betrachtungen eingeflossen ist. In der näheren Umgebung des Marinearsenals sind bereits schützenswerte Wohnnutzungen vorhanden, die bei einer Genehmigung zu berücksichtigen sind. Das geplante Vorhaben¹³ stellt somit keine Beeinträchtigung für das Marinearsenal dar.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen einer Lärmbelastung entgegengewirkt werden kann. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt.

3.5. BESONNUNGSSITUATION

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wird die Bebauung des derzeit bestehenden Parkplatzes planungsrechtlich ermöglicht. Dies hat Veränderungen der bestehenden Besonnungssituation im Plangebiet zur Folge. Der Aspekt der Besonnung ist Bestandteil der Abwägung des vorliegenden Bebauungsplanes. Grundsätzlich beurteilt sich die Rechtmäßigkeit der planerischen Lösungen nach den Maßstäben des Abwägungsgebots und der Verhältnismäßigkeit. Grenzen der Abwägung sind Überschreitungen gesetzlicher Regelungen oder die Gefährdung der Gesundheit der Bevölkerung. In die Abwägung werden somit die Betroffenheiten der nachbarschaftlichen Belange eingestellt. Einen Rechtsanspruch auf ewige Unveränderbarkeit der Nachbarschaft gibt es dahingehend jedoch nicht.

¹² Bayrische Parkplatzlärmstudie (2007): Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibushöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen; 6. überarbeitete Auflage; Bayrisches Landesamt für Umwelt, Augsburg.

¹³ ergänzt zum Satzungsbeschluss

Auf Grundlage dieses Angebotsbebauungsplanes wurde ein städtebaulicher Entwurf zu einem möglichen *Neubau* erarbeitet¹³. Dieser hält die nach Niedersächsischer Bauordnung erforderlichen Abstände zwischen den geplanten und vorhandenen Gebäuden ein. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Helligkeit in allen Wohnungen und auf den Freiflächen der Nachbargrundstücke ausreichend ist, wenn die Abstandsflächenregelungen der Bauordnung eingehalten werden (vgl. auch Hessischer Verwaltungsgerichtshof 4. Senat, vom 20.11.2006). Gleichlautend auch das OVG NRW, Urteil vom 14.1.1994- 7 A 2002/92: *„Es ist gesetzlich verankert, dass das Heranrücken eines Bauwerks und die damit verbundenen Beeinträchtigungen des Nachbarn erst dann mit der Folge des Entstehens eines nachbarlichen Abwehranspruchs rechtlich relevant werden, wenn die gesetzlichen festgelegten Abstandsflächen unterschritten werden“*.

Die nach der Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen zu den benachbarten Gebäuden werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten.

Zur Beurteilung der zu erwartenden Veränderungen in den Besonnungsverhältnissen vor Ort setzt eine Auseinandersetzung mit dem heutigen Bestand, der derzeit planungsrechtlichen Situation (Ursprungsbebauungsplan) und der planungsrechtlich möglichen Entwicklung voraus. Der Stadt Wilhelmshaven ist die Planung des möglichen Projekts¹⁴ bekannt. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden daher die Auswirkungen des Vorhabens auf die Besonnungsdauer der angrenzenden Wohngebäude entsprechend gutachterlich¹⁵ untersucht. Anhaltspunkte für eine ausreichende Besonnung geben die Orientierungswerte der DIN 5034-1 und einschlägige Urteile in der Rechtsprechung des BVerwG und des OVG Berlin-Brandenburg.

Zur Bewertung der Relevanz von Verschattungen existieren keine eindeutigen rechtlichen Regelungen in Form von Grenzwerten für eine Mindest-Besonnungszeit. Maßgeblich benennt die technische Regel der DIN 5034 als Voraussetzung für Gesundheit und Wohlbefinden eine Mindestzeit der Besonnung von Aufenthaltsräumen zu bestimmten Stichtagen. Demnach ist am 17.01. mindestens 1 Stunde, zur Tag- und Nachtgleiche sind mindestens 4 Stunden direkte Sonneneinstrahlung einzuhalten.

Die Stichtagregelung wird als Beurteilungsgrundlage zur Bewertung der Verschattungssituation herangezogen, wird aber der Komplexität jedes Einzelfalls oft nicht gerecht. Insbesondere in bereits bebauten Innenstadtlagen können diese Vorgaben oftmals schon in Bestandssituationen nicht eingehalten werden, bei vergleichsweise offener Bebauung greifen diese Anforderungen der DIN dahingehend kaum.

Ergänzend wird daher in der Rechtsprechung der letzten Jahre auf eine Zumutbarkeit der relativen Veränderung von Besonnung und Verschattung geachtet. Nach der aktuellen Rechtsprechung wird die Grenze der Zumutbarkeit bei einer Abnahme der Sonneneinstrahlung in den strahlungsarmen Monaten (hier berechnet: Nov.-Jan.) um mehr als 30 % gesehen – was immer auch vom Einzelfall abhängt. In verdichteten Lagen kann die Unterschreitung der Stichtagswerte hinnehmbar sein (OVG Berlin 27.10.2004, 2 S 43.4); In weniger verdichteten Lagen wird dahingegen auf die Zumutbarkeit der relativen Veränderung geachtet. Die Beeinträchtigung der Wohnqualität ist nicht grundsätzlich bis zur Schwelle der Gesundheitsgefahren (DIN 5034) hinzunehmen (Niedersächsisches OVG 16.01.2014, 1 KN 61/2).

¹⁴ ergänzt zum Satzungsbeschluss

¹⁵ Metcon (2020): Gutachten. Änderung der Besonnungsverhältnisse bei Umsetzung des Bebauungsplanes „Wilhelmshaven 8 – 6. Änderung“. Pinneberg

Ergebnisse:

Um relative Veränderungen in der vorliegenden Planung erfassen zu können, wird als Referenzszenario der nach Planungsrecht des derzeit geltenden Bebauungsplanes Nr. 8, 5. Änderung, mögliche Ist-Zustand herangezogen. Dieser umfasst ein Solitärgebäude (Kapitel 2.4.3). Weiterhin wurde das *Szenario* als eine mögliche Variante der städtebaulichen Entwicklung untersucht¹⁴.

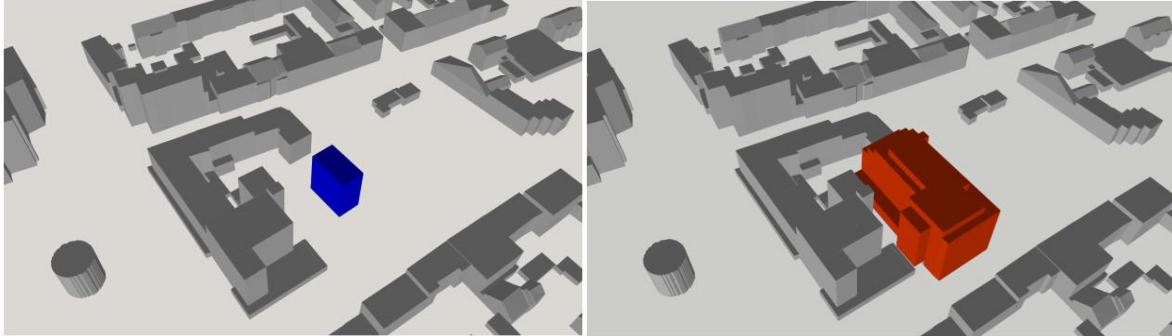


Abbildung 14: Ist-Zustand nach geltendem Planungsrecht (links) und Variante einer Bebauung (rechts) (Metcon 2020)¹⁴

In dem Gutachten wurde die Besonnungssituation von Ist-Zustand und Planungsfall an neun Fassaden im Planungsgebiet untersucht:



Abbildung 15: Lageplan mit Bestandsgebäuden und den im Rahmen des Gutachtens über die Besonnungsverhältnisse untersuchten Fassaden (Metcon 2020)

Für die Bewertung der Ergebnisse wurden die genannten Beurteilungskriterien (Mindest-Besonnungszeit mind. 1 Stunde im Winter und mind. 4 Stunden zur Tag- und Nachtgleiche) herangezogen.

Tabelle 1: Fassadenbezogene Ergebnisse des Verschattungsgutachtens

| | | |
|-----------|---|--|
| Fassade 0 | Es ergeben sich keine bis geringfügige Änderungen. Die Mindestzeiten für die Besonnung werden eingehalten. | |
| Fassade 1 | Es ergeben sich geringfügige Änderungen. Die Mindestzeiten für die Besonnung werden nahezu eingehalten. | |
| Fassade 2 | Am Stichtag 17. Januar verringert sich die Besonnungszeit von 0-5 Stunden auf 0-2 Stunden. Die Mindestzeit für die Besonnung wird auf einem schmalen Streifen im nördlichen Bereich nicht eingehalten . | Zum Stichtag 21. März verringert sich die Besonnungszeit 4-7 Stunden auf 0-4 Stunden. Damit wird die Mindestzeit für die Besonnung auf nahezu der gesamten Fassade unterschritten . |
| Fassade 3 | Am Stichtag 17. Januar verringert sich die Besonnungszeit von 2-5 Stunden auf 0-1 Stunde. Die Mindestzeit für die Besonnung wird auf der gesamten Fassade unterschritten . | Zum Stichtag 21. März verringert sich die Besonnungszeit 2-7 Stunden auf 0-4 Stunden. Damit wurde die Mindestzeit für die Besonnung bereits im unteren Bereich der Fassade unterschritten. Mit der vorliegenden Planung wird bis auf einen sehr schmalen Streifen am oberen Rand die Besonnungszeit auf der gesamten Fassade unterschritten . |
| Fassade 4 | Am Stichtag 17. Januar liegt die Mindest-Besonnungszeit auf einem Großteil der Fassade bei 0-1 Stunden. Die Planung hat nahezu keine Auswirkungen auf die Besonnungszeiten von Fassade 4. | Zum Stichtag 21. März erhält die Fassade sowohl im Ist-Zustand als auch durch die Planung nur etwa zur Hälfte über 4 Stunden lang Besonnung. |
| Fassade 5 | Zum Stichtag 17. Januar erhält die Fassade sowohl im Ist-Zustand als auch durch die Planung nur etwa zu einem Drittel über 1 Stunde lang Besonnung. Es ergeben sich geringfügige Änderungen. So verringert sich die Zahl der Sonnenstunden von 1-8 Stunden auf 0-6 Stunden. | Zum Stichtag 21. März ergeben sich keine bis geringfügige Änderungen in der Mindest-Besonnungszeit. Im Ist- sowie im Planfall werden die 4 Stunden im unteren Drittel unterschritten. |
| Fassade 6 | Zum Stichtag 17. Januar verringert sich die Besonnungszeit von überwiegend 1-7 Stunden auf 0-6 Stunden. Auf fast der gesamten Fassade wird die Mindest-Besonnungszeit von 1 Stunde unterschritten . | Zum Stichtag 21. März liegt im Ist-Zustand im unteren Bereich der Fassade die Besonnungszeit bei unter 3 Stunden. Ansonsten beläuft sich die Besonnungszeit auf bis 11 Stunden. Mit der Planung vergrößert sich der Bereich , in dem die Mindest-Besonnungszeit unterschritten wird. |
| Fassade 7 | Zum Stichtag 17. Januar verringert sich die Besonnungszeit von 1-3 Stunden auf unter 0,01 Stunden. Die Mindest-Besonnungszeit von 1 Stunde wird auf der gesamten Fassade unterschritten . | Zum Stichtag 21. März verringert sich die Besonnungszeit von überwiegend 1-6 Stunden auf 0-4 Stunden. Die Mindest-Besonnungszeit von 4 Stunden wird auf nahezu der gesamten Fassade unterschritten. |
| Fassade 8 | Am Stichtag 17. Januar verringert sich die Besonnungszeit von 2-8 Stunden auf 0,01-4 Stunden. Die Mindest-Besonnungszeit ist auf dem unteren Drittel der Fassade unterschritten. | Am Stichtag 21. März verringert sich die Besonnungszeit von 4-12 Stunden auf 0,01-10 Stunden. Auf dem überwiegenden Teil der Fassade wird die Mindest-Besonnungszeit unterschritten . |
| Fassade 9 | Es ergeben sich keine Änderungen. Die Mindest-Besonnungszeiten werden eingehalten. | |

Bei dem Vergleich von Ist-Zustand (geltendes Planungsrecht mit Solitärgebäude) und vorliegender Planung (*Neubau*¹⁶) zeigt sich, dass sich auf den Fassaden 2, 3, 6, 7 und 8 z. T. deutlich abweichende Werte im Vergleich zur DIN 5034 ergeben. Bereits im heutigen Bestand (nicht vollständig realisierte Gebäudebereich entlang des Bismarckplatzes) werden in einigen Teilbereichen – insbesondere an den dem Hof zugewandten Fassadenseiten – die maß-

geblichen Mindest-Besonnungszeiten durch die Eigenverschattung nicht erreicht. Das betrifft insbesondere die unteren Etagen der Gebäude.

Laut des Gutachtens sind die Fassaden 3 und 7 am stärksten von der Verschattung betroffen. Bei Fassade 5 sind insbesondere die ersten drei Stockwerke betroffen. Fassade 4 wird bereits durch die Bestandsbebauung so verschattet, dass bis in die Höhe des vierten Stockwerks keine direkte Besonnung auf die Fassade trifft. Bei Realisierung des *Gebäudes*¹⁶ werden die Anforderungen der DIN 5034 nur auf den Fassaden 0 und 9 überall erfüllt. Die Abnahme der Globalstrahlung wird als zusätzliches Kriterium für die Verschattung der Bestandsgebäude herangezogen. Das Gutachten beurteilt die Abnahme der Globalstrahlung (Durchschnitt November bis Januar) auf den Fassaden 2, 3, 6, 7 und 8 als insgesamt stark. Die Fassaden 4 und 5 werden durch das mögliche *Gebäude*¹⁶ mäßig, auf kleinräumigen Teilen der Fassade auch stark beeinträchtigt.

In Einzelfällen können die Unterschreitungen dieser Werte als zumutbar beurteilt werden. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine innerstädtische Lage des Plangebietes. Die Stadt Wilhelmshaven verfolgt das städtebauliche Ziel der Innenentwicklung. Durch die Schließung der gewünschten Blockrandbebauung wird das seitens der Stadt präferierte Siedlungsbild erreicht. Durch die Schließung der Blockrandbebauung können sich ferner positive Effekte für die Wohnqualität ergeben. Die Schlaf- und Aufenthaltsräume, die auf der Seite des Innenhofes liegen, werden durch die Blockrandbebauung vor Lärmimmissionen der angrenzenden und aufgrund ihrer Lage stark befahrenen Straßen sowie des Busbahnhofs am Bismarckplatz geschützt.

Von einer Reduzierung der Geschosse in der Abwägung mit anderen städtebaulichen Belangen wird seitens der Stadt Wilhelmshaven Abstand genommen. Eine Blockrandbebauung mit sieben Vollgeschossen kann sich gemäß dem Leitziel „Innen- vor Außenentwicklung“ sehr gut in die bestehende Stadtstruktur integrieren. Auch das geplante *Neubauprojekt*¹⁷ erfüllt diese Kriterien. Das Vorhaben in zentraler, gut erschlossener Lage kann einen Beitrag zur Deckung des erforderlichen Bedarfs an Fremdenbeherbergungszimmern leisten¹⁷. Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele und der innerstädtischen Lage des Plangebietes sieht die Stadt Wilhelmshaven die vorliegende Planung als mit den umliegenden Nutzungen verträglich an. Wird der Maßstab des OVGs Berlin-Brandenburg (27.10.2004, 2 S 43.04) herangezogen, ist eine direkte Besonnung von mindestens 2 Stunden ausreichend, um eine Nachbarschaftsverträglichkeit sicherzustellen. Damit reduziert sich die Gesamtfläche der Fassaden, auf denen die Mindest-Besonnungszeit unterschritten wird, auf wenige Teilbereiche. Im März reduziert sich der Verschattungsanteil auf Fassade 2, 3 und 8 etwa um ein Drittel, auf der Fassade 6 etwa um die Hälfte. Der Verschattungsanteil auf Fassade 7 reduziert sich im oberen Bereich.

Durch die Bebauung in einer Blockrandsituation ergeben sich durch die neue Verschattungssituation an einigen Fassadenabschnitten negative Auswirkungen, die durch verschiedene Maßnahmen abgemindert bzw. auf ein für die Bewohner verträgliches Maß reduziert werden können. Eine Reduzierung der Geschossigkeit im Urbanen Gebiet hat keine maßgeblichen Auswirkungen auf die Besonnungszeit der Wohnungen, eine Staffelung des neuen *Gebäudes*¹⁷ kann jedoch für hellere Verhältnisse im Innenhof und damit für eine andere Globalstrahlung¹⁸ in den Aufenthaltsräumen sorgen. Ebenso kann mit einer hellen Fassadengestaltung des geplanten *Neubaus*¹⁷ der Albedo-Effekt (Reflektion) gestärkt werden, was ebenso zu helleren Lichtverhältnissen beitragen würde (tageslichtlenkende Fassaden und Materialien).

¹⁷ ergänzt zum Satzungsbeschluss

¹⁸ Globalstrahlung ist der Mittelwert der gesamten solaren Einstrahlung (d.h. nicht nur die direkte Sonne) über den Zeitraum November – Januar.

Mögliche Beeinträchtigungen bzw. die erstmalige Unterschreitungen des Mindestwertes der DIN 5034 können in Summe kompensiert werden, wenn betroffene Fassadenbereiche der Wohnungen durch andersseitige Fassadenabschnitte kompensiert werden können (Durchwohnbarkeit der Wohnung). Dann ist eine zu geringe Verschattung in Teilbereichen als zumutbar hinnehmbar. So wird auch im Gutachten darauf hingewiesen, dass eine abschließende Beurteilung, inwieweit Wohn- und Aufenthaltsräume von der neuen Besonnungssituation betroffen sind, nur anhand von Wohnungsgrundrissen beurteilt werden kann. In Hinblick auf die Nutzungen der Bestandsgebäude ist denkbar, zukünftig eine Wohnfunktion in den am stärksten betroffenen Fassadenabschnitten in den unteren Geschossen auszuschließen.

Die zusätzliche Verschattung, die sich durch die vorliegende Planung ergibt, kann ferner durch die Qualifizierung des Freiraumes im Plangebiet kompensiert werden. Durch eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität bspw. durch Schaffung von Grünstrukturen und der Errichtung von Sitzmöglichkeiten verbessert sich die Wohnumfeldqualität. Dazu bieten Innenhöfe ein großes Potenzial. Insbesondere in den Sommermonaten kann durch eine ansprechende Gestaltung ein Angebot geschaffen werden, das Tageslicht außerhalb der eigenen Wohnung in einem vom Umgebungslärm abgeschirmten Raum zu nutzen.

Ergebnis der vorliegenden Abwägung ist, dass die vorliegende Bebauungsplanänderung aufgrund seiner möglichen Verschattungswirkung gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen in den Bestandsgebäuden aufgrund ausreichender Gestaltungsspielräume nicht entgegensteht.

3.6. VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits an bestehende Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen angebunden, die auch von künftigen Nutzungen genutzt werden können.

3.6.1. VERSORGUNG

Die **Trinkwasserversorgung** des Plangebietes erfolgt durch die GEW Wilhelmshaven GmbH.

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

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

Die GEW Wilhelmshaven weist auf die gesicherte bestehende Versorgung im Plangebiet hin und dem Erfordernis, bei einer späteren Grundstücksteilung die erweiterten Anschlüsse in Auftrag zu geben, um die dauerhafte Versorgung sicherzustellen.¹⁹

3.6.2. SCHMUTZ- UND OBERFLÄCHENWASSER

Die **Abwasserentsorgung** im Plangebiet erfolgt durch die TBW – Technische Betriebe der Stadt Wilhelmshaven.

Das geplante Vorhaben hat keine Auswirkungen auf die **schadlose Oberflächenentwässerung** im Plangebiet.

3.6.3. VERWERTBARER ABFALL

Die **Abfallentsorgung** im Plangebiet erfolgt durch die TBW – Technische Betriebe der Stadt Wilhelmshaven.

¹⁹ Ergänzung aus dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

4. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT / UMWELTPRÜFUNG

4.1. EINLEITUNG

Auf der Basis der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8, 6. Änderung „Hauptstr. Kreuzung Göker-Bismarckstr.“ 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.

Die vorliegende Planung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt, so dass von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden kann. Dennoch sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1 a Abs. 3 f. BauGB in die Abwägung einzustellen.

4.2. UMWELTSCHUTZZIEL AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG

4.2.1. VOGELSCHUTZRICHTLINIE

Im Plangebiet und direkt angrenzend befindet sich kein EU-Vogelschutzgebiet. Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet *Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer* (EU-Kennzahl: DE2210-401) liegt rund 1,7 km südlich des Plangebietes. Das Feuchtgebiet internationaler Bedeutung ist ein herausragendes niedersächsisches Brut- und Rastgebiet für über 30 Anhang I-Arten und zahlreiche andere Wasser- und Watvogelarten. Weiterhin ist die Meeresfläche der 12-Seemeile-Zone ein bedeutsames Rastgebiet für den Sterntaucher.²⁰ Negative Auswirkungen auf das EU-Vogelschutzgebiet werden durch die Planung voraussichtlich nicht begründet.

4.2.2. FLORA-FAUNA HABITAT-RICHTLINIE

Innerhalb des Plangebietes und direkt angrenzend befindet sich kein Flora-Fauna Habitat. Das nächstgelegene Flora-Fauna Habitat *Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer* (EU-Kennzahl: 2306-301) liegt rund 1,7 km südlich des Plangebietes. In dem großflächigen Komplex naturnaher Küstenbiotope mit Flachwasserbereichen, Wattflächen, Sandbänken, Stränden und Dünen kommen zahlreiche seltene und gefährdete Arten vor.²¹

Die Planung verursacht keine schädlichen Fernwirkungen, die die Schutzziele und -zwecke beeinträchtigen. Die Flora-Fauna Habitat-Verträglichkeit ist gegeben.

4.2.3. ARTENSCHUTZ

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG die Umsetzung der Planung absehbar und dauerhaft hindern. Hierbei sind die Europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in den Blick zu nehmen. Da sich die artenschutzrechtlichen Regelungen auf konkrete Handlungen und Individuen beziehen, bleibt die abschließende Feststellung der Artenschutz-Verträglichkeit der Umsetzungsebene vorbehalten.

Vögel: Aufgrund der Gebäude und Bäume innerhalb des Plangebietes kann das Vorkommen von Gehölz-, Gebäude und Höhlenbrüter im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Auf-

²⁰ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsisches Umweltkarten – Natur (Zugriff: August 2019)

²¹ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: August 2019)

grund der intensiven Nutzung des Gebietes durch den Menschen sind jedoch lediglich Vorkommen von störungstoleranten Arten anzunehmen. Hinweise auf Vorkommen einer bestimmten Art liegen nicht vor.

Fledermäuse: Mögliche Tagesverstecke für Einzelindividuen, z.B. hinter Fassadenteilen oder an Bäumen lassen sich nicht ausschließen.

Sonstige Artgruppen: Sonstige Vorkommen von Artgruppen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie, z.B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Amphibien, Libellen, Heuschrecken oder Farn- und Blütenpflanzen sind aufgrund des Habitatpotenzials nicht zu erwarten. Damit stellt sich die Artenschutz-Verträglichkeit im Planfall wie folgt dar:

- Verbot der Tötung und Schädigung von Tieren und ihren Entwicklungsformen:
Vogeltötungen können grundsätzlich vermieden werden, indem eine Gehölzbeseitigung sowie Umbauarbeiten an Gebäuden außerhalb der Brutzeit (im Winterhalbjahr von Oktober bis Ende Februar) durchgeführt werden. Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung ist durch eine fachkundige Person zu prüfen, ob eine Nutzung durch Fledermäuse oder Vögel gegeben ist. Sollte dies der Fall sein, sind die Arbeiten zu verschieben, bis die Quartierszeit beendet, bzw. die Brut- und Aufzucht abgeschlossen ist.
- Verbot der erheblichen Störung von Tieren:
Im Sinne des Artenschutzes liegen erhebliche Störungen vor, wenn sich durch diese der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art erheblich verschlechtert. Durch den Baubetrieb sind Störungen zu erwarten, die jedoch zeitlich auf die Bauphase beschränkt sind. Ein dann temporäres Ausweichverhalten in die unmittelbare Umgebung ist möglich.
Nach der Fertigstellung des Vorhabens ist durch die Nutzung mit keinem signifikant erhöhtem Störpotenzial für die potenziell vorkommende Tierwelt auszugehen. Potenziell vorkommende Tiere sind aufgrund der intensiven Nutzung durch den Menschen bereits an einen gewissen Störungsgrad gewöhnt. Eine Verschlechterung der lokalen Population einer Art kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.
- Verbot der Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten:
Die Betroffenheit von aktuell genutzten Lebensstätten kann durch die bauzeitliche Anpassung vermieden werden (s. o.). Der Schutz darüber hinaus bezieht sich nur auf dauerhaft wiedergenutzte Lebensstätten. Vor einer Gehölzfällung ist durch eine fachkundige Person eine Überprüfung auf Vorkommen von Fledermäusen sowie Gebäude- und Höhlenbrüter vorzunehmen. Ein Umbau der Bestandsgebäude²² ist bei der möglichen Errichtung des Gebäudes auf dem Parkplatz nicht notwendig und auch nicht ersichtlich, sodass diese potenziellen Habitate bestehen bleiben. Weiterhin bietet die Bauweise der Gebäude kein wertgebendes Habitatpotenzial. Es ist daher davon auszugehen, dass eine potenzielle Population im räumlichen Zusammenhang bestehen bleiben kann.

Zusammenfassend sind keine dauerhaften Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu erkennen. Voraussichtlich werden auf Umsetzungsebene bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

4.2.4. GESCHÜTZTE TEILE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die Bäume des Plangebietes sind durch die Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven als Landschaftsbestandteil geschützt (siehe Kapitel: 2.4.7).

Es befinden sich keine weiteren geschützten Teile von Natur und Landschaft im Plangebiet. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet *Wilhelmshavener Park* (LSG WHV 00012) liegt

rund 70 m westlich des Geltungsbereiches.²³ Im Plangebiet und dessen Umgebung ist bereits Bestandsbebauung vorhanden. Negative Auswirkungen sind nicht ersichtlich.

4.2.5. LANDSCHAFTSRAHMENPLAN (LANDSCHAFTSRAHMENPLAN/ LANDSCHAFTSPLAN) DER STADT WILHELMSHAVEN (LRP/LP), ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN AUSSAGEN

Der Landschaftsrahmenplan (Landschaftsrahmenplan/ Landschaftsplan) der Stadt Wilhelmshaven wird im Kapitel 2.4.5 ausgewertet.

4.3. BESTAND UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

4.3.1. ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN

Gemäß einer Ortsbegehung im Juli 2019 stellt sich das Plangebiet als Siedlungsgebiet mit Block- und Blockrandbebauung (OB²⁴) dar. Es ist sowohl Wohnnutzung als auch Gewerbenutzung (unter anderem ein Restaurant, eine Spielhalle, ein Frisör und eine Zahnarztpraxis) vorhanden. Im Südosten des Plangebietes ist ein Parkplatz (OVP) angelegt an dem nördlich drei Laubbäume angrenzen (HEB). Im südwestlichen Plangebiet befindet sich eine Baumgruppe (HEA) aus Laubbäumen und Rhododendron im Unterwuchs.

In der Umgebung des Geltungsbereiches befindet sich weitere Block- und Blockrandbebauung, ein Busbahnhof, Straßen und einer Verkehrsinsel mit Grünstrukturen. Besondere Biotop-Wertigkeiten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

4.3.2. ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

Das Orts- und Landschaftsbild ist insbesondere durch die Block- und Blockrandbebauung und den Bismarckplatz geprägt. Weiterhin prägen auch die Grünstrukturen entlang der Gökerstraße und der Kurpark das Ortsbild.

4.3.3. BODEN, HISTORISCHE DEICHLINIEN UND WASSER

Der Geltungsbereich ist der Bodengroßlandschaft der Küstenmarschen zugeordnet. Der ursprüngliche Bodentyp ist sehr tiefe Kalkmarsch. Das Plangebiet wird nach der BK50 in einem Suchraum für schutzwürdige Böden dargestellt, da dieser eine hohe bis äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit besitzt.²⁵ Der Boden ist jedoch bereits durch die Bebauung und Versiegelung überprägt.

Das Plangebiet wird dem planungsrechtlichen Innenbereich zugeordnet.

Nördlich bzw. nordwestlich des Plangebietes verläuft ein historischer Deich, der unterschiedlich erhalten ist (vgl. Kapitel 2.4.4).

Die Grundwasserneubildung beträgt 0-50 mm/a (30-jährige Jahresmittelwerte 1981-2010). Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als mittel eingestuft.²⁶ Der Grund-

²³ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur (Zugriff: August 2019)

²⁴ Biotoptyp gemäß Drachenfels, O. v. (Juli 2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand Juli 2016.

²⁵ NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkunde. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover (Zugriff: August 2019)

²⁶ NIBIS® Kartenserver (2014): Hydrogeologie. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover (Zugriff: August 2019)

wasserkörper *Jade Lockergestein links* wird nach der WRRL sowohl hinsichtlich des mengenmäßigen Zustandes als auch hinsichtlich des chemischen Zustandes als gut bewertet.²⁷ Das Plangebiet liegt weder in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet noch in einer Überschwemmungsgebiets-Verordnungsfläche.²⁸ Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein Oberflächengewässer.

4.3.4. KLIMA UND LUFT

Die Jahresmitteltemperatur wird für das Plangebiet mit etwa 9 °C angegeben und der durchschnittliche jährliche Niederschlag beträgt rund 824 mm.²⁹

4.4. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, EINGRIFFSREGELUNG

Mit der Planung wird die bauliche Entwicklung des derzeit als Parkplatz genutzten Grundstücks ermöglicht. Der rechtskräftige Bebauungsplanes Nr. 8, 5. Änderung setzt für das Plangebiet ein Kerngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 im westlichen Teilbereich und einer Grundflächenzahl von 0,4 im östlichen Teilbereich fest. Eine Begrenzung der Versiegelung durch Nebenanlagen besteht bisher nicht. Bei der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 werden zwei Urbane Gebiete (MU) mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die maximal zulässige Versiegelung des Plangebietes beträgt rund 3.822 m². Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan verursacht die Änderung keine wesentlichen Unterschiede. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser und Klima/Luft sind nicht ersichtlich.

Die Höhe der baulichen Anlagen und die Anzahl der Vollgeschoße orientieren sich an der Bestandsbebauung des Geltungsbereiches und dessen Umgebung. Dadurch wird die vorhandene Bebauung gesichert und ein Neubau im Plangebiet kann sich in das Ortsbild des Geltungsbereiches und dessen Umgebung integrieren. Großräumige Änderungen des Landschafts- und Ortsbildes sind daher nicht ersichtlich.

Von der Planung sind jedoch 3 Bäume betroffen die durch die Baumschutzsatzung geschützt sind (s. Kapitel: 2.4.7). Aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit innerhalb des Plangebietes sind die Ersatzpflanzungen innerhalb des Stadtgebietes Wilhelmshaven durchzuführen.

Eine Genehmigung zur Beseitigung der Bäume auf Grundlage der Bestimmungen der städtischen Baumschutzsatzung ist erforderlich. Vom Grundstückseigentümer ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung / Befreiung von den Bestimmungen der städtischen Baumschutzsatzung zu stellen. Eine Beseitigung der Bäume ist erst nach erfolgter Genehmigung zulässig.³⁰

Bei Ersatzpflanzungen in Form von Obstbäumen sind 2 Ersatzbäume je entfernten Baum und bei Ersatzpflanzungen in Form von Laubbäumen ist 1 Ersatzbaum je entfernten Baum zu pflanzen.

4.5. GRÜNPLANERISCHE ZIELSETZUNGEN IM RAHMEN DER BAULEITPLANUNG

Aufgrund der Lage des Plangebietes, der baulichen Vorbelastung und der geringen Flächenverfügbarkeit werden keine grünplanerischen Festsetzungen getroffen.

²⁷ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – WRRL (Zugriff: August 2019)

²⁸ Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Hydrologie (Zugriff: August 2019)

²⁹ NIBIS® Kartenserver (2014): Klima und Klimawandel. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: August 2019)

³⁰ Anpassung nach dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Um das Gebiet vor untypischen Bautypen zu schützen und den einheitlichen und harmonischen Charakter aufrecht zu erhalten, werden folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt³¹:

1. Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO gelten für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 8, 6. Änderung „Hauptstr. Kreuzung Göker-Bismarckstr.“, es sei denn, es werden abweichende Regelungen getroffen.

2. Dachformen

Zulässig für alle Hauptgebäude sind Flachdächer und Pultdächer mit einer Neigung von maximal 15 Grad. Ausnahmsweise können auch andere geneigte Dachformen zugelassen werden. Damit orientiert sich die Planung am Bestand. Zudem werden Dachbegrünungen als Beitrag zum Klimaschutz ermöglicht.

3. Dachbegrünung

Die Dachflächen der Hauptgebäude sind mit einer extensiven Dachbegrünung herzustellen. Dabei ist ein Substrataufbau von mindestens 10 cm vorzusehen und mit einer standortgerechten Kräutermischung anzusäen und/oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen.³² Fassadenbegrünung ist zulässig. Mit der örtlichen Bauvorschrift wird die Flächenversiegelung im Plangebiet gesenkt und ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

4. Fassadengestaltung

Es können weitere örtliche Bauvorschriften umgesetzt werden, was Maßnahmen zur Verbesserung der Verschattungssituation (z.B. helle Fassaden zur Stärkung des Albedo-Effekts) angeht³².

5. Ordnungswidriges Handeln

Ordnungswidrig im Sinne von § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherrin, Bauherr, Unternehmerin oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gem. §§ 60 und 62 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die vorgenannten Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschriften verstoßen. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

6. FLÄCHENBILANZIERUNG

| Art der baulichen Nutzung | Flächengröße in m ² | Anteil an Gesamtfläche in % |
|---|---|-----------------------------|
| Urbanes Gebiet MU ₁ | 3.120 | 65 |
| Urbanes Gebiet MU ₂ | 1.657 | 35 |
| Gesamtfläche | 4.777 | 100 |
| Zum Vergleich: Stadtgebiet Wilhelmshaven | 107,05 km ² (Stand April 2016) | |

³¹ ergänzt zum Satzungsbeschluss

³² ergänzt zum Satzungsbeschluss: Damit eingefasst sind auch Kombinationen in der Nutzung der Dachflächen, wie bspw. die Realisierung von Erholungsfläche oder die Umsetzung energieeffizienter Maßnahmen wie Photovoltaik oder Solarthermie.

7. KOSTEN

Die durch die Planung verursachten Kosten werden durch den Vorhabenträger übernommen, entsprechende Regelungen wurden im städtebaulichen Vertrag getroffen. Für die Stadt Wilhelmshaven fallen keine Kosten an.

8. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Das Grundstück für die Realisierung des Beherbergungsbetriebes befindet sich bereits im Eigentum des Vorhabenträgers³³. Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

9. VERFAHRENSVERMERKE

9.1. RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

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

Verfahrensübersicht

| Verfahrensschritt | Datum | Beteiligte / Ausführende |
|--|---|---|
| Aufstellungsbeschluss | 29.08.2018 | Rat der Stadt Wilhelmshaven |
| Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB – Bürgerversammlung | Entfällt → Ersatzbeteiligung gem. § 13 Abs. 3 Nr. 2 BauGB | |
| Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB | Entfällt → beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB | |
| Entwurfsbeschluss / Beschluss über die öffentliche Auslegung | 27.05.2021 | Rat der Stadt Wilhelmshaven |
| Veröffentlichung der öffentlichen Auslegung | 13.06.2020 | Wilhelmshavener Zeitung / Internet |
| Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB | 23.06.2020 – 22.07.2020 | Stadt Wilhelmshaven/ Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung |
| Satzungsbeschluss und Behandlung der Stellungnahmen | 24.03.2021 | Rat der Stadt Wilhelmshaven |
| Veröffentlichung der Satzung am | 24.04.2021 | Wilhelmshavener Zeitung |
| Rechtskraft des Bebauungsplanes | 24.04.2021 | Wilhelmshavener Zeitung |

9.2. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde die Beteiligung in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde die öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 23.06.2020 bis zum 22.07.2020 zur Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Zur öffentlichen Auslegung wurden die Unterlagen ins Internet eingestellt und eine Beteiligung übers Internet und E-Mail ebenfalls ermöglicht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Gutachten konnte auf der Seite **www.wilhelmshaven.de** ab Beginn der öffentlichen Auslegung eingesehen werden.

Zur öffentlichen Auslegung standen folgende umweltbezogene Informationen stehen zur Verfügung:

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

2 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Umweltbezug betreffend folgender Themen: Immissionsschutz, gewerblicher Lärm und Baumschutz.

2 Fachgutachten, betreffend folgender Themen mit Umweltbezug: Lärmimmissionen, Verschattung

Eingaben aus der Öffentlichkeit wurden nicht vorgebracht.

9.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde die öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 23.06.2020 bis zum 22.07.2020 zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Der Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen wurde im Wesentlichen in die Begründung integriert und kann anhand der Fußnoten nachvollzogen werden.

Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover

Das Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover gibt einen Hinweis zur Luftbilddauswertung. Das aktuelle Ergebnis wird in Kapitel 2.9 erläutert.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Ein Hinweis ist bereits in den Planunterlagen enthalten. Die Stadt sieht aktuell kein Erfordernis weitere Erkundungen durchzuführen.

GEW Wilhelmshaven

Die GEW Wilhelmshaven weist auf die bestehende Versorgung im Plangebiet hin und dem Erfordernis, bei einer späteren Grundstücksteilung die erweiterten Anschlüsse in Auftrag zu geben, um die dauerhafte Versorgung sicherzustellen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Folgende Stellungnahmen enthalten Anregungen bzw. ausschließlich Hinweise, die zur Kenntnis genommen werden:

- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Staatliches Baumanagement Ems-Weser, Dienststelle Oldenburg

- Stadt Wilhelmshaven, FB Umwelt- und Klimaschutz – Abteilung. Wasserwirtschaft, Küsten- und Bodenschutz
- Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
- Polizei Wilhelmshaven/Friesland – Leiter Sachgebiet Verkehr
- GEW Wilhelmshaven GmbH
- EWE Netz GmbH Varel
- PLEdoc GmbH
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Stadt Wilhelmshaven, FB Umwelt- und Klimaschutz – Abteilung: Untere Naturschutzbehörde
- Stadt Wilhelmshaven, Abteilung: Untere Abfallbehörde
- Stadt Wilhelmshaven, Abteilung Untere Immissionsschutzbehörde
- Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie

Folgende Behörden haben geäußert, keine Bedenken zu haben:

- Handelsverband Nordwest e.V.
- Stadt Wilhelmshaven, FB Bildung und Sport
- Stadt Wilhelmshaven, FB 51 – Jugendamt
- Bundesaufsichtsamt für Flugsicherheit
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Ericsson Services GmbH
- Stadt Wilhelmshaven – FB 91 – Straßenneubau
- Stadt Wilhelmshaven – FV 90 – Stadtentwässerung
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Nord-West Oelleitung GmbH
- Westnetz GmbH, Spezialservice Gas

10. UNTERSCHRIFTEN / VERFASSER

Wilhelmshaven, den 19.04.2021.....
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Im Auftrage

gez. Amerkamp
Städt. Baudirektor

gez. Büttler
Dipl.-Ing. .

Baudezernat

gez. Marušić
Stadtbaurat

STADT WILHELMSHAVEN

gez. Feist
Oberbürgermeister

Ausgearbeitet von



Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

11.ANHANG

Schalltechnisches Gutachten

- itap (2019): Schalltechnisches Gutachten zum Neubau eines Hotels mit Tiefgarage im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8, 6. Änderung in 26382 Wilhelmshaven. Projekt Nr.: 3546-19-b-pw. Oldenburg, 5. Dezember 2019. Auftraggeber: Stadt Wilhelmshaven.

12.HINWEISE

Altablagerungen: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Baumschutzsatzung: Bei allen Baumaßnahmen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb des Gebietes der Stadt Wilhelmshaven (Baumschutzsatzung) vom 21.09.2016“ zu beachten.

Besonderer Artenschutz: Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Planung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Bodenfunde: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können unter anderem sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Erdarbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Kampfmittel: Sollten bei den Erd- oder Bauarbeiten noch Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen usw.) gefunden werden, muss umgehend die Stadt Wilhelmshaven, Fachbereich Bürgerangelegenheiten / Öffentliche Sicherheit und Ordnung, die zuständige Polizeidienststelle bzw. der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Zentralen Polizeidirektion Hannover, Dezernat 23, direkt benachrichtigt werden.

Versorgungsleitungen: Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

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.