

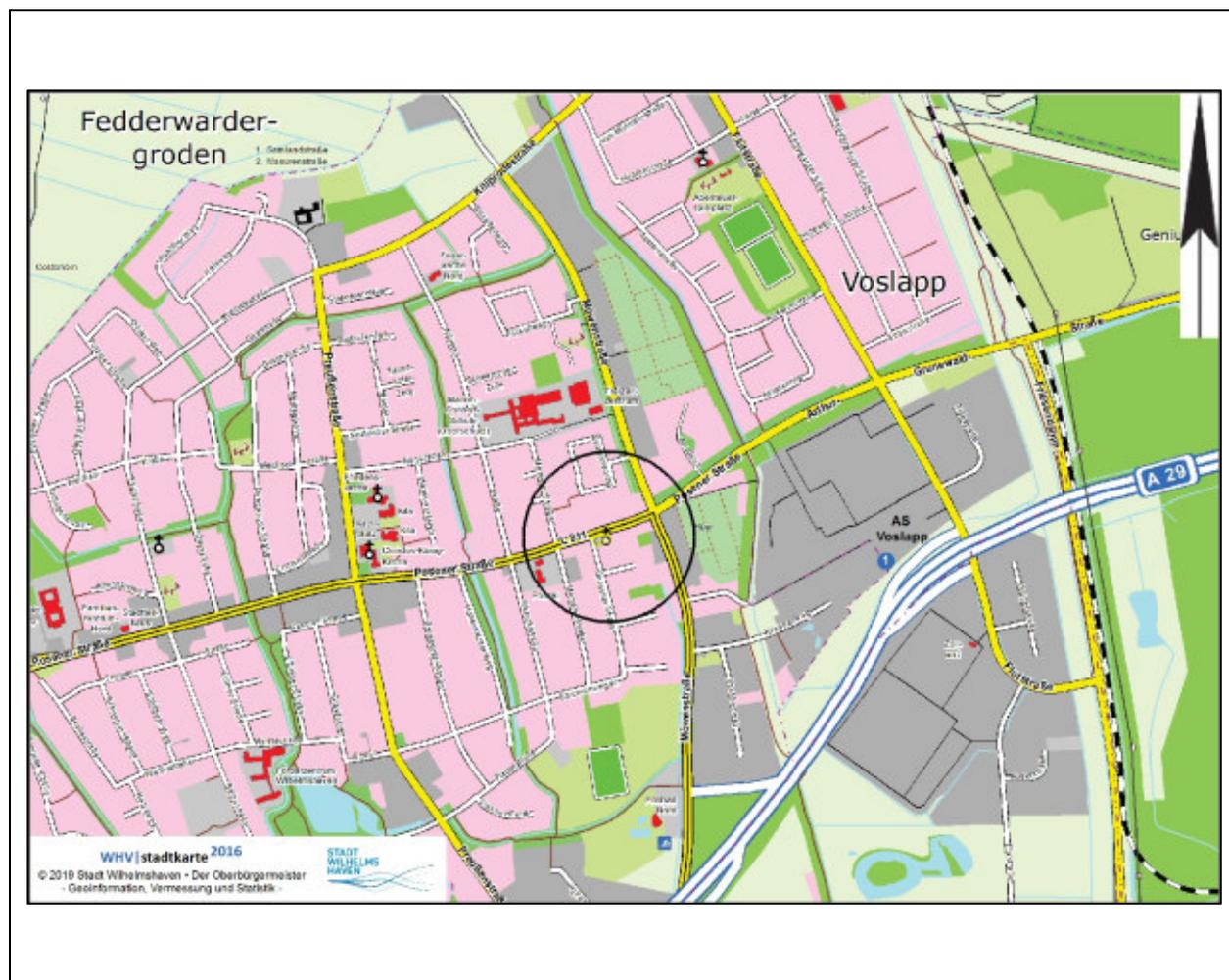


## **Bebauungsplan Nr. 90, 1. Änderung**

-POSENER STRASSE ZWISCHEN PREUSSEN- UND MÖWENSTRASSE-  
Begründung gemäß § 9(8) BauGB (Baugesetzbuch)

Endfassung

Stand: 21.08.2023



INHALTSVERZEICHNIS :

<b>TEIL I BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL.....</b>	<b>4</b>
<b>2. DAS PLANGEBIET .....</b>	<b>5</b>
2.1. LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES .....	5
2.2. STÄDTEBAULICHE SITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNGEN .....	6
2.3. KARTENMATERIAL .....	7
2.4. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN .....	7
2.4.1. RAUMORDNUNG .....	8
2.4.2. BUNDESRAUMORDNUNG HOCHWASSERSCHUTZ (BRPH VOM 01.09.2021).....	9
2.4.3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	11
2.4.4. BEBAUUNGSPLÄNE.....	11
2.4.5. DENKMALSCHUTZ.....	15
2.4.6. NATUR-, ARTEN- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ (LANDSCHAFTSRAHMENPLAN / LANDSCHAFTSPLAN .....	15
2.5. ENTWÄSSERUNG .....	16
2.6. ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES / VERKEHR.....	16
2.7. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	17
2.8. SOZIALE INFRASTRUKTUR.....	17
2.9. ALTLASTEN UND SONSTIGE BODENBELASTUNGEN .....	17
2.10. KAMPFMITTEL.....	17
2.11. GUTACHTEN.....	17
<b>3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>18</b>
3.1. BAUFLÄCHEN .....	18
3.1.1. BESTAND .....	18
3.1.2. NEUBAU.....	18
3.1.3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	18
3.1.4. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG .....	19
3.1.5. ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE .....	20
3.1.6. BAUWEISE .....	20
3.1.7. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN.....	20
3.1.8. NEBENANLAGEN .....	21
3.2. VERKEHRSFLÄCHEN.....	21
3.2.1. ERSCHLIESSUNG DER GRUNDSTÜCKE .....	21
3.3. GRÜNFLÄCHEN .....	21
3.3.1. SPIELPLATZ .....	21
3.4. IMMISSIONSSCHUTZ .....	21
3.4.1. VERKEHRLÄRM .....	22
3.4.2. LUFTSCHADSTOFFE / LICHTIMMISSIONEN / GERUCHSBELÄSTIGUNGEN / STÖRFALLVORSORGE.	24
3.5. VER- UND ENTSORGUNG.....	24
3.5.1. VERSORGUNG.....	24
3.5.2. SCHMUTZ- UND OBERFLÄCHENWASSER.....	24

3.5.3.	VERWERTBARER ABFALL .....	25
<b>3.6.</b>	<b>KLIMASCHUTZ.....</b>	<b>25</b>
<b>3.7.</b>	<b>GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>26</b>
<b>3.8.</b>	<b>FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT .....</b>	<b>27</b>
<b>3.9.</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (ÖBV) .....</b>	<b>27</b>
3.9.1.	EINFRIEDUNGEN .....	27
3.9.2.	VORGARTENGESTALTUNG .....	28
<b>4.</b>	<b><u>BELANG VON NATUR UND LANDSCHAFT / UMWELTPRÜFUNG .....</u></b>	<b><u>28</u></b>
4.1.	EINLEITUNG .....	28
4.2.	ARTENSCHUTZ .....	28
4.3.	GESCHÜTZTE TEILE VON NATUR UND LANDSCHAFT .....	29
4.4.	BESTAND UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	29
4.5.	EINGRIFFSBILANZIERUNG .....	29
4.6.	FAZIT .....	30
<b>5.</b>	<b><u>FLÄCHENBILANZIERUNG .....</u></b>	<b><u>30</u></b>
<b>6.</b>	<b><u>KOSTEN.....</u></b>	<b><u>30</u></b>
<b>7.</b>	<b><u>BODENORDNENDE MASSNAHMEN .....</u></b>	<b><u>30</u></b>
<b>8.</b>	<b><u>VERFAHRENSVERMERKE.....</u></b>	<b><u>31</u></b>
8.1.	RECHTSGRUNDLAGEN .....	31
8.2.	VERFAHRENSÜBERSICHT .....	31
8.3.	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT .....	31
8.4.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN .....	32
<b>9.</b>	<b><u>UNTERSCHRIFTEN / VERFASSEN.....</u></b>	<b><u>33</u></b>
<b>10.</b>	<b><u>HINWEISE.....</u></b>	<b><u>34</u></b>
<b>11.</b>	<b><u>ANHANG.....</u></b>	<b><u>36</u></b>

## TEIL I BEGRÜNDUNG

### 1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL

Im Bebauungsplan Nr. 90 –Posener Straße zwischen Preußen- und Möwenstraße- ist ein ca. 800m<sup>2</sup> großes Grundstück an der Ecke Posener Straße / Gnesener Straße als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche“ festgesetzt.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Königreichssaal, der von Jehovas Zeugen aufgegeben worden ist.

Inzwischen ist das Grundstück von der Religionsgemeinschaft veräußert worden. Die Nachnutzung des Grundstückes soll zu Wohnzwecken erfolgen. Dies widerspricht der o. g. Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 90 (siehe Abbildung 7).

Da durch die geplante Nutzungsänderung die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 90 berührt werden, ist der Bebauungsplan für diesen Bereich zu ändern.

#### Ziele der Planung sind:

- Änderung der Art der Nutzung von einer Fläche für den Gemeinbedarf in ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Dabei sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.90 für die angrenzenden Flächen im Wesentlichen den städtebaulichen Rahmen für den Änderungsbereich vorgeben,
- Sicherung der Erschließung,
- ein Beitrag für die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und zur Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung,
- Maßnahmen im Sinne der Erhaltung und Stärkung der biologischen Vielfalt.

#### Planverfahren:

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 wird im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Diese können für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a (1) Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden somit insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 800 m<sup>2</sup>, die durch die festgesetzten Grundflächenzahlen zulässige Grundfläche beträgt ca. 600 m<sup>2</sup> (siehe Kapitel 3.1.4). Das Plangebiet war bereits bislang als Gemeinbedarfsfläche Bestandteil eines Bebauungsplanes und zum überwiegenden Teil bebaut. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung einer brachliegenden Fläche.

Nach § 13a (1) und (2) BauGB ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> aufweisen, eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 (4) BauGB nicht erforderlich, sofern auch ein konkretes UVP-pflichtiges Vorhaben nicht vorbereitet wird und wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten vorliegen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Eine förmliche Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind daher im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich. Mögliche Umweltkonflikte, sind jedoch unabhängig von einer förmlichen Umweltprüfung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu untersuchen.

Außerdem kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB verzichtet werden.

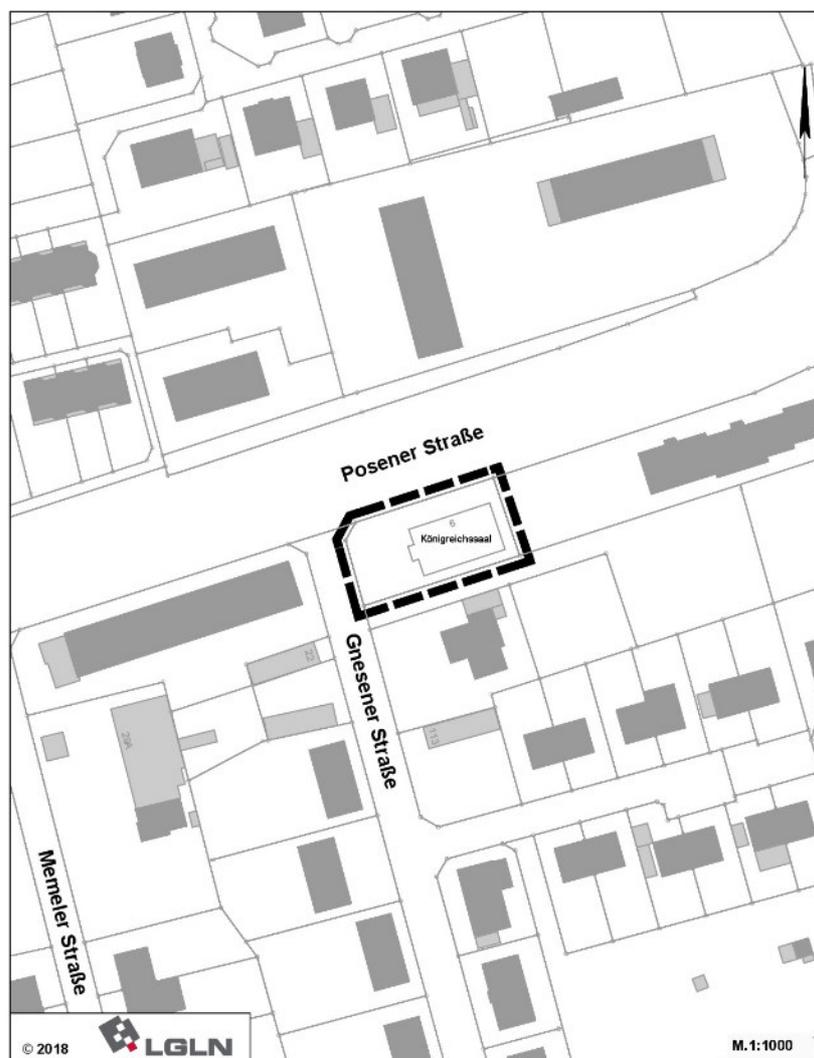
Die vorliegende Planänderung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (siehe Abbildung 6). Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

## **2. DAS PLANGEBIET**

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

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

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 hat eine Größe von ca. 800 m<sup>2</sup> und liegt im Osten des Stadtteils Fedderwardergroden. Es wird von der Posener Straße nach Norden und der Gnesener Straße nach Westen begrenzt.



**Abbildung 1: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90**

## 2.2. STÄDTEBAULICHE SITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNGEN

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Posener Straße 6. Auf dem Grundstück befinden sich ein Königreichssaal, der nicht mehr zu kirchlichen Zwecken genutzt wird sowie Stellplätze. Das Grundstück ist zu ca. 70% versiegelt. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind begrünt.

Bei einer Betrachtung des Änderungsbereiches und seiner Umgebung fällt auf, dass entlang der Posener Straße eine „Landnahme“ erfolgt ist (ca. 2 m breiter Streifen). Analog ist dies für die Flurstücke östlich der Gnesener Straße zu beobachten. Hier handelt es sich um einen ca. 1 m breiten Streifen (in Bezug auf das Grundstück Posener Straße 6 siehe rot markierte Flächen in Abbildung 2).

Diese Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Wilhelmshaven und sind als Verkehrsflächen im Bebauungsplan Nr. 90A (Posener Straße) bzw. im Bebauungsplan Nr. 90 (Gnesener Straße) festgesetzt.

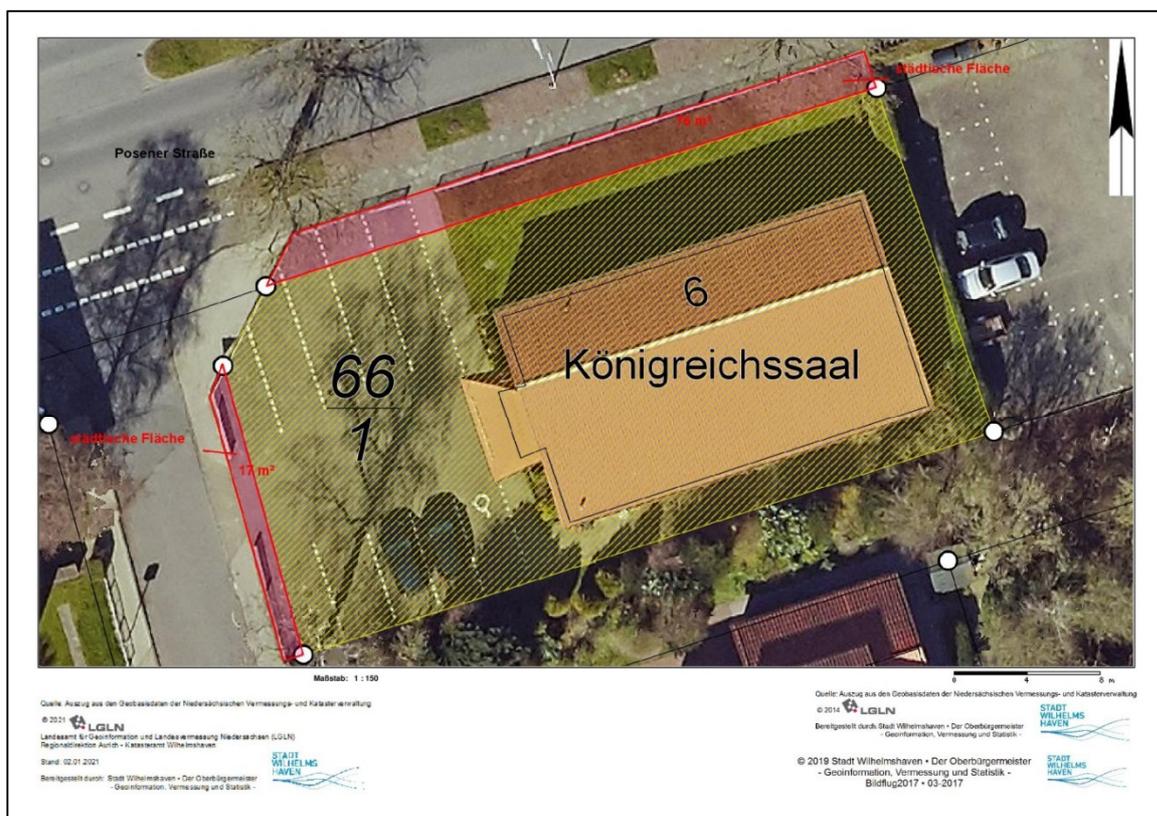


Abbildung 2: „Landnahme“ (Ausschnitt aus ALKIS mit Luftbild)

Im Vorfeld des vorliegenden Verfahrens zur Planänderung ist zur Klärung des planungsrechtlichen Umgangs mit den in Abbildung 2 rot markierten Flächen die Entbehrlichkeit dieser Flächen geprüft worden.

Die Prüfung hat ergeben, dass die Flächen aus städtischer Sicht nicht entbehrlich sind, da der Raum als Schutzraum für die Straßenbäume benötigt wird. Im Falle von Leitungsverlegungen wäre nicht genügend Abstand zu den Baumwurzeln vorhanden.

Daraus resultiert, dass sich der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 sowie die geplante Nachnutzung auf die in Abbildung 2 gelb schraffierte Fläche beschränkt.

Das nähere Umfeld des Planbereichs dient überwiegend dem Wohnen. Entlang der Posener Straße befindet sich vorwiegend mehrgeschossige Wohnbebauung.

Die Posener Straße ist die Haupt-Ost-West-Achse des Stadtteils Fedderwardergröden.



Abbildung 3: Änderungsbereich und Umgebung (Luftbild)

### 2.3. KARTENMATERIAL

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 90, 1. Änderung –Posener Straße zwischen Preußen- und Möwenstraße- wurde unter Verwendung der amtlichen Liegenschaftskarte der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung – des LGLN Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Katasteramt Wilhelmshaven im Maßstab 1:500 erstellt. Die Daten sind georeferenziert gemäß ETRS 89\_UTM.

### 2.4. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

In diesem Kapitel wird darüber informiert, welche planungsrechtlichen Vorgaben bei der vorliegenden Planung zu berücksichtigen sind.

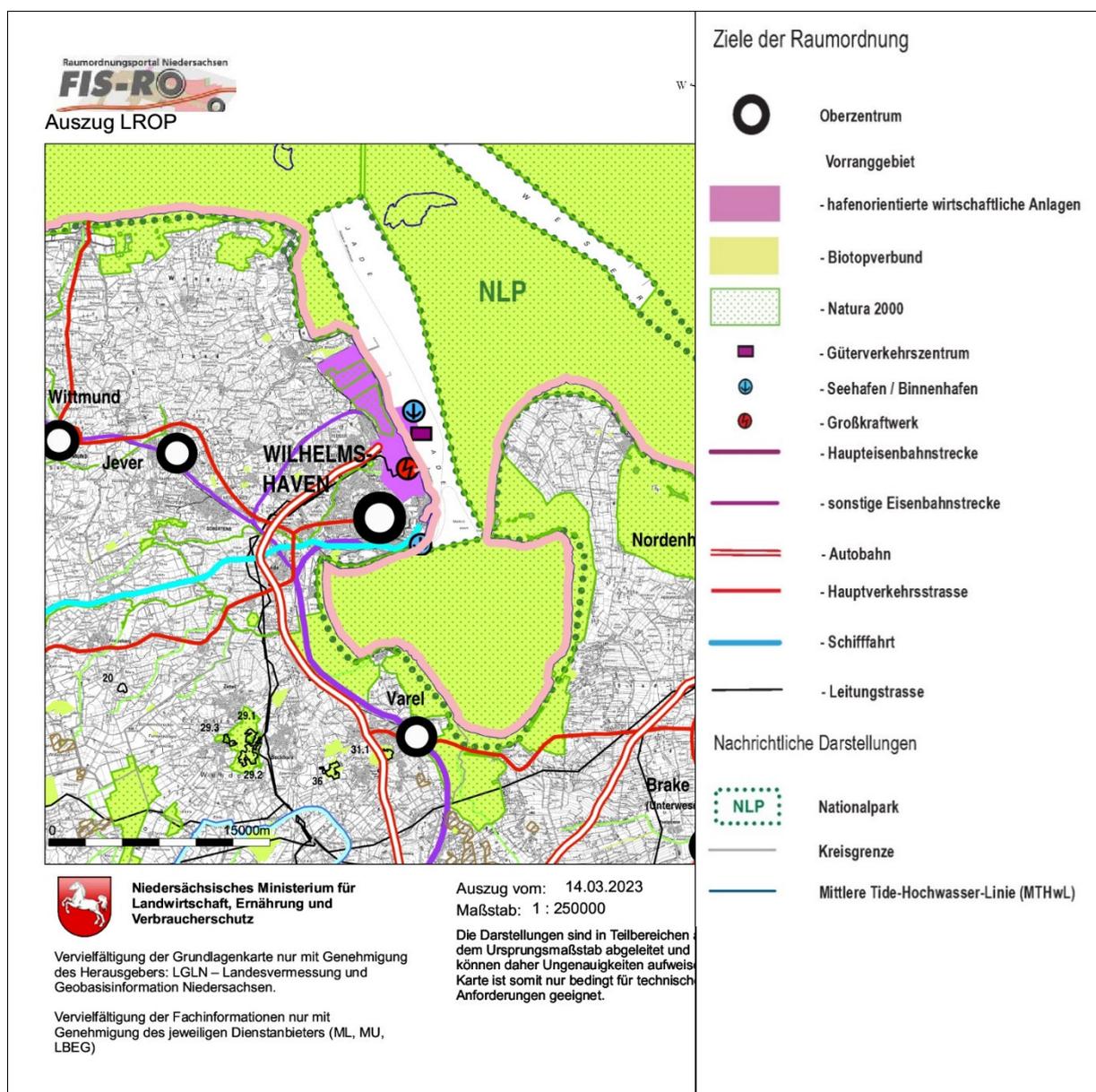
### 2.4.1. RAUMORDNUNG

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) wird der Stadt Wilhelmshaven die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen.

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.

Die Entwicklung von Wohnstätten soll nach dem LROP vorrangig auf die Entwicklung zentraler Orte ausgerichtet werden. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen dabei Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben (LROP 2.1 Pkt. 06 und 07).

Abbildung 4: Auszug aus dem LROP 2017



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

### Regionales Raumordnungsprogramm:

Im Niedersächsischen Raumordnungsgesetz (NROG) werden die Regelungen für die Aufstellung zum Regionalen Raumordnungsprogramm getroffen. §5(2) NROG lässt für kreisfreie Städte wie Wilhelmshaven die Option zu, dass von der Aufstellung eines Regionalen Raumordnungsprogrammes abgesehen werden kann. Hiervon macht die Stadt Gebrauch.

### **2.4.2. BUNDESRAUMORDNUNG HOCHWASSERSCHUTZ (BRPH VOM 01.09.2021)**

Der BRPH ist ein Raumordnungsplan im Sinne des § 3(1) Nr. 7 Raumordnungsgesetz (ROG) und enthält Ziele und Grundsätze der Raumordnung.

Er trifft erstmals bundesweite Regelungen zur Wasserwirtschaft, zum Hochwasserrisikomanagement, zur Entwicklung von Siedlungen und kritischen Infrastrukturen wie Verkehrs- und Energienetzen.

Wilhelmshaven liegt in der Flussgebietseinheit Weser (Teilraum Tideweser), für die ein Hochwasserrisikomanagementplan (HWRM) gemäß § 75 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzw. Art. 7 und Art. 8 EG-HWRM-RL<sup>1</sup> vorliegt.

Nach dem HWRM sind in der Flussgebietseinheit Weser sämtliche an der Küste liegenden Risikogebiete als ausreichend geschützt bewertet worden.

Somit liegt Wilhelmshaven in einem ausreichend geschützten Küstengebiet. Dabei handelt es sich um Bereiche, die hinter solchen öffentlich-rechtlichen Hochwasserabwehrinfrastruktureinrichtungen liegen, die den gültigen Bemessungsgrundsätzen entsprechen und ordnungsgemäß betrieben bzw. unterhalten werden.

Für ausreichend geschützte Küstengebiete kann die Prüfung von Hochwasserrisiken auf ein Ereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder Szenarien für Extremereignisse (§ 74(2) WHG bzw. Art. 6(3a) EG-HWRM-RL) beschränkt werden. Für die Flussgebietseinheit Weser sind im Küstenbereich diesbezüglich Sturmflutereignisse bis zu einem Wiederkehrintervall von bis zu 7.000 Jahren bzw. das Versagen von Hochwasserschutzanlagen relevant.

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

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

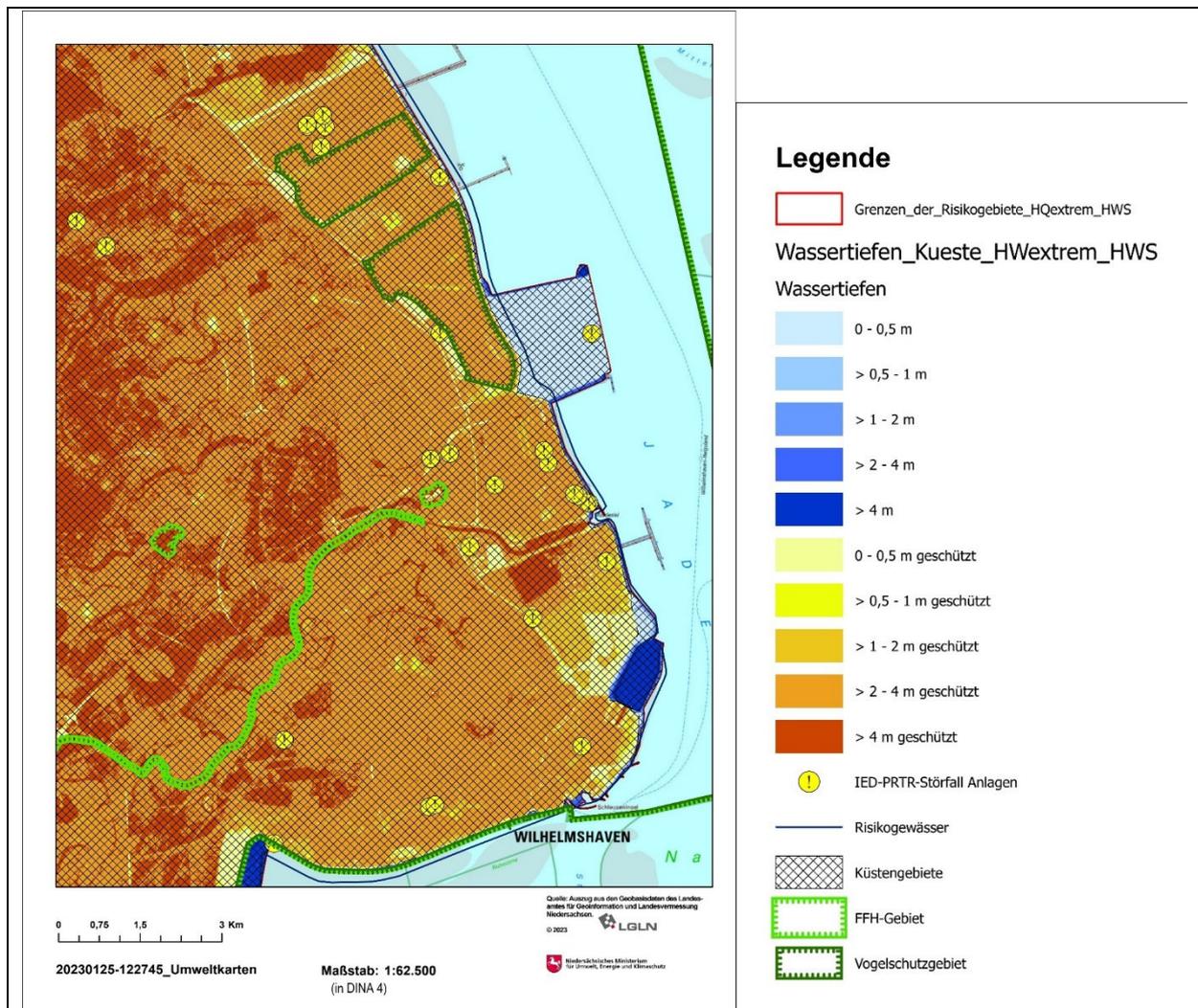
Da sich das Sturmklima an der Deutschen Küste nicht wesentlich ändert, werden sich die Sturmflutwasserstände ähnlich dem Meeresspiegelanstieg ändern. Regional können sich ggf. Wirkungen durch vertikale Landbewegungen sowie topographische Gegebenheiten (z. B. Wattflächen/Rinnen) modifizierend auf Tidekennwerte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

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

---

<sup>1</sup> Flussgebietsgemeinschaft Weser (Hrsg.): Hochwasserrisikomanagementplan 2021 bis 2027 für die Flussgebietseinheit Weser gemäß § 75 WHG bzw. Art. 7 und Art. 8 EG-HWRM-RL. Information der Öffentlichkeit  
<https://www.fgg-weser.de/veroeffentlichungen/eg-hwrm-rl>

Innerhalb der Stadt Wilhelmshaven bestehen weder förmlich festgesetzte noch vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG.



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

Das vorliegende Änderungsverfahren dient zur Regelung einer Nachnutzung für eine brachgefallene Fläche für den Gemeinbedarf. Die Änderungsfläche befindet sich innerhalb des Siedlungsgebietes von Wilhelmshaven. Die Planänderung steht der Freihaltung binnenseitiger Flächen für die Verstärkung von Hochwasserschutzanlagen (BRPH III.1 (Z)) nicht entgegen. Seewärtige Fläche im Sinne des BRPH III.2 (Z) werden nicht in Anspruch genommen.

Da bei der Siedlungsentwicklung die o. g. Überflutungsgefahren zu berücksichtigen sind, sollen nach BRPH III.4 (G) Siedlungen nur in ausreichend geschützten Küstengebieten weiterentwickelt werden. Da in der Flussgebietseinheit Weser sämtliche an der Küste liegenden Risikogebiete als ausreichend geschützt bewertet worden sind, steht die vorliegende Planung diesem Grundsatz nicht entgegen.

Die Festsetzungen der Planänderung lassen zudem nicht erwarten, dass bauliche Anlagen entstehen können, die ein komplexes Evakuierungsmanagement erfordern (BRPH III.5 (G)).

Maßnahmen, die zur Minimierung oder Vermeidung von Auswirkungen des Klimawandels, z. Bsp. von aus Starkregenereignissen resultierenden Risiken, beitragen können, werden in den Kapiteln 3.1, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8 und 3.9 beschrieben.

### **2.4.3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Für den Planbereich stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 19.11.2022 „Wohnbaufläche“ dar.

Die vorliegende Planänderung wird somit aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wilhelmshaven entwickelt.

Für die angrenzenden Bereiche stellt der Flächennutzungsplan südlich der Posener Straße ebenfalls Wohnbauflächen dar. Die Posener Straße, Preußen- und Möwenstraße sind als örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Nördlich der Posener Straße trennt eine schmale Grünfläche die nördlich angrenzenden Wohnbauflächen von den Verkehrsflächen der Hauptverkehrsstraße (siehe Abbildung 6).

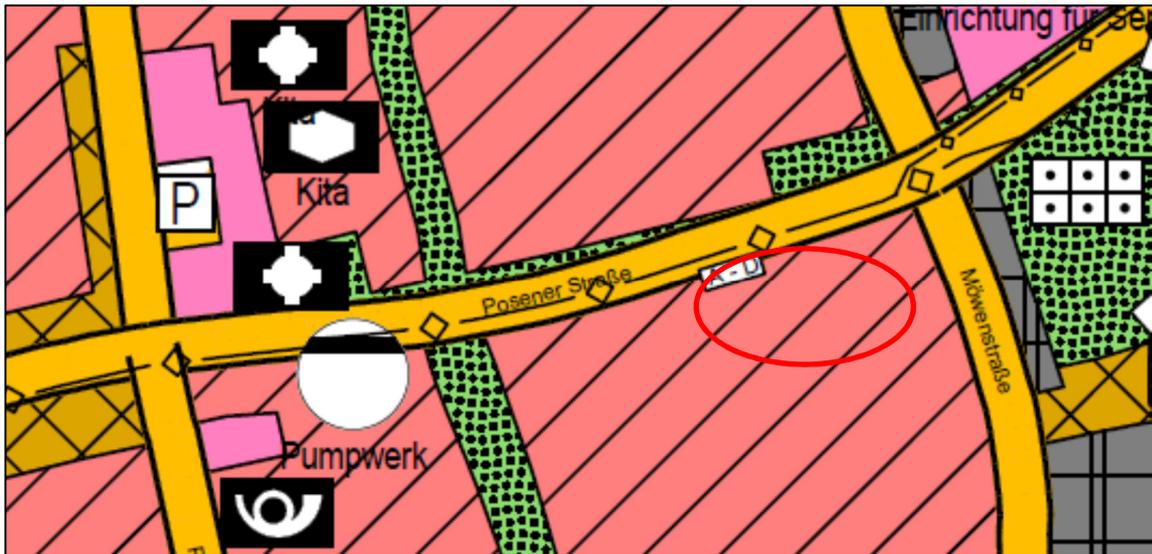


Abbildung 6: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wilhelmshaven (i. d. F. der Neubekanntmachung vom 19.11.2022)

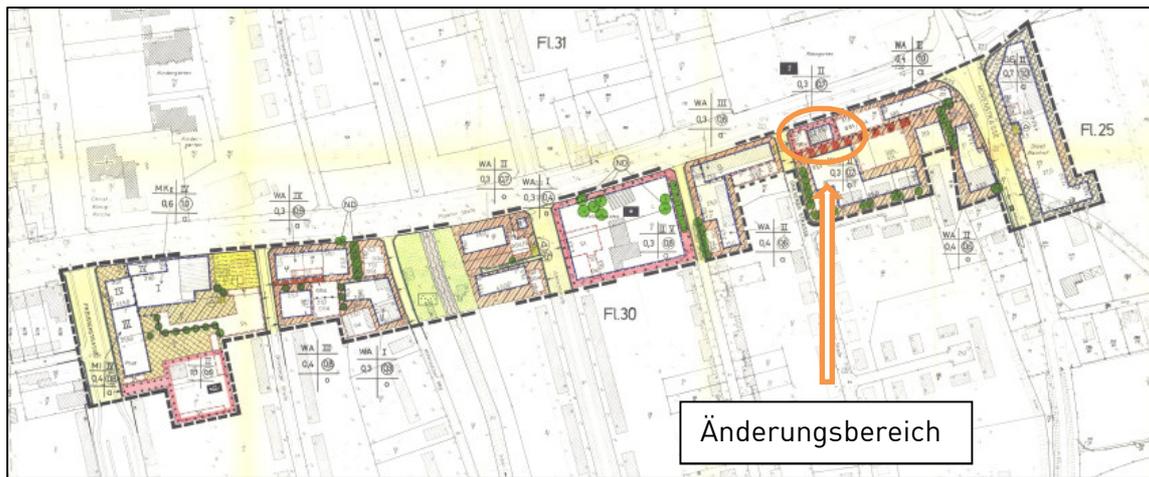
### **2.4.4. BEBAUUNGSPLÄNE**

Bebauungsplan Nr. 90 –Posener Straße zwischen Preußen- und Möwenstraße-

Der Bebauungsplan Nr. 90 erstreckt sich südlich der Posener Straße in einem ca. 70 m breiten Gürtel zwischen Preußen- und Möwenstraße (siehe Abbildung 7) im Ortsteil Fedderwardergroden. Er ist am 30.11.1979 in Kraft getreten.

Das Plangebiet dient überwiegend dem Wohnen (WA). Die festgesetzten baulichen Nutzungen beinhalten überwiegend mehrgeschossige Wohnbebauung, die im Zusammenhang mit der Ausweisung einer gemischten baulichen Nutzung auch das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aufnehmen kann.

Im westlichen Plangebiet ist zwischen der Bromberger Straße und der Preußenstraße ein immissionseingeschränktes Kerngebiet (MK) festgesetzt, das aufgrund seiner Lage im Zentralen Versorgungsbereich „Nebenzentrum Posener Straße/Preußenstraße“ überwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben dient. Eine Einschränkung erhält das Kerngebiet hinsichtlich einer abgestuften Lärmimmission. Die dort geltenden Immissionsrichtwerte von 60/45 dB(A) Tag-/Nachtwert entsprechen denen eines Mischgebietes.



**Abbildung 7: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 90**

In Abstufung zum Kerngebiet ist im Kreuzungsbereich der zwei stark frequentierten Stadtstraßen Preußen- und Posener Straße ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Am östlichen Plangebietsrand, an der Straßenkreuzung Posener Straße/Möwenstraße ist östlich der Möwenstraße ein immissionseingeschränktes Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

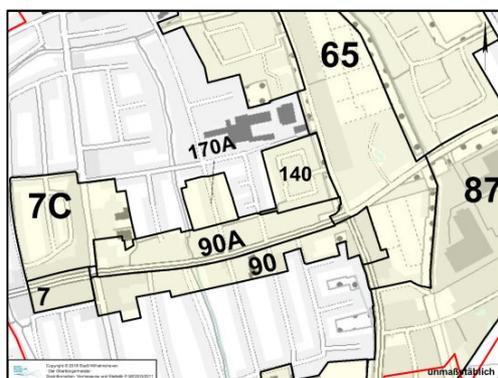
Damit wird erreicht, dass zum angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet eine Immissionsabstufung erfolgt. Für das Gebiet ist der Planungsrichtpegel eines Mischgebietes von 60/45 dB(A) Tag / Nacht maßgebend.

Für diesen Teil überdeckt der Bebauungsplan Nr. 90 den Bebauungsplan Nr. 65.

Zwischen Hohensalzaer Weg und Albrechtstraße wird das Plangebiet von einem Grünzug (Grüner Ring) durchquert. Der im Plangebiet verlaufende Abschnitt des Grünzuges ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 90 sind drei Flächen für den Gemeinbedarf (Polizei, Kirche und Post) festgesetzt. Bei der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche“ handelt es sich um den vorliegenden Änderungsbereich, der einen ca. 800 m<sup>2</sup> großen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 90 umfasst.

Für den Änderungsbereich sind eine Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,7 festgesetzt. Es sind maximal II Vollgeschosse zulässig. Außerdem sind ein 20 m x 13 m großes Baufenster und Flächen für Stellplätze festgesetzt.



**Abbildung 8: Auszug aus der Bebauungsplan-Übersicht (Stand: November 2021)**

**Im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 90** liegen die Bebauungspläne Nr. 7, Nr. 7C, Nr. 90A, Nr. 170A, Nr. 140 und Nr. 65 (siehe Abbildung 8). Die angrenzenden Bebauungspläne Nr. 90A und 65 werden nachfolgend näher betrachtet.

#### Bebauungsplan Nr. 90A –Posener Straße (Nordseite)-

Der Bebauungsplan wurde am 09.05.1986 rechtswirksam.

Der Teilbereich des Bebauungsplanes zwischen Möwenstraße und Albrechtstraße ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt (siehe Abbildung 9).

Entsprechend der ortstypischen Baustruktur (südlich und nördlich der Posener Str.) wurden nur Hausgruppen als zulässige Bauweise festgesetzt. Die giebelständige Ausrichtung der Hausgruppen zur Posener Straße sowie die daraus sich ergebende Anordnung der privat genutzten Gartenflächen bewirkt eine räumlich optische Ausweitung des alleeartig ausgebildeten Straßenfreiraums. Hierdurch wird der „Grünzugcharakter“ der Posener Straße betont.

Zwischen Preußen- und Albrechtstraße sind Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Kirche“ sowie „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (Seniorenzentrum) festgesetzt.

Das Seniorenzentrum wurde aufgrund der günstigen Lage zum Zentralen Versorgungsbereich „Nebenzentrum Posener Straße/Preußenstraße“ und zu Bushaltestellen festgesetzt.

Die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ werden durch den Grünzug (Grüner Ring) geteilt. Der im Plangebiet verlaufende Abschnitt des Grünzuges ist analog zum Bebauungsplan Nr. 90 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.



Abbildung 9: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 90A

#### Bebauungsplan Nr. 65 –Möwenstraße-

Am östlichen Plangebietsrand, an der Straßenkreuzung Posener Straße/Möwenstraße überdeckt der Bebauungsplan Nr. 90 eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 65, der am 27.05.1967 in Kraft getreten ist. In Abbildung 10 ist der Bereich gekennzeichnet, für den die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 infolge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 außer Kraft getreten sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 65 reicht nach Norden bis zur Kniprodestraße, aber im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung beschränkt sich die nachfolgende Betrachtung auf den Geltungsbereich südlich und unmittelbar nördlich der Posener Straße.

Das ursprüngliche Ziel des Bebauungsplanes war die Schaffung von Gewerbegebieten im westlichen Teilbereich und die Ausweisung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung

„Dauerkleingärten“ im östlichen Teilbereich des Plangebietes. Nordöstlich der Straßenkreuzung Posener Straße / Möwenstraße ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt (siehe Abbildung 10).

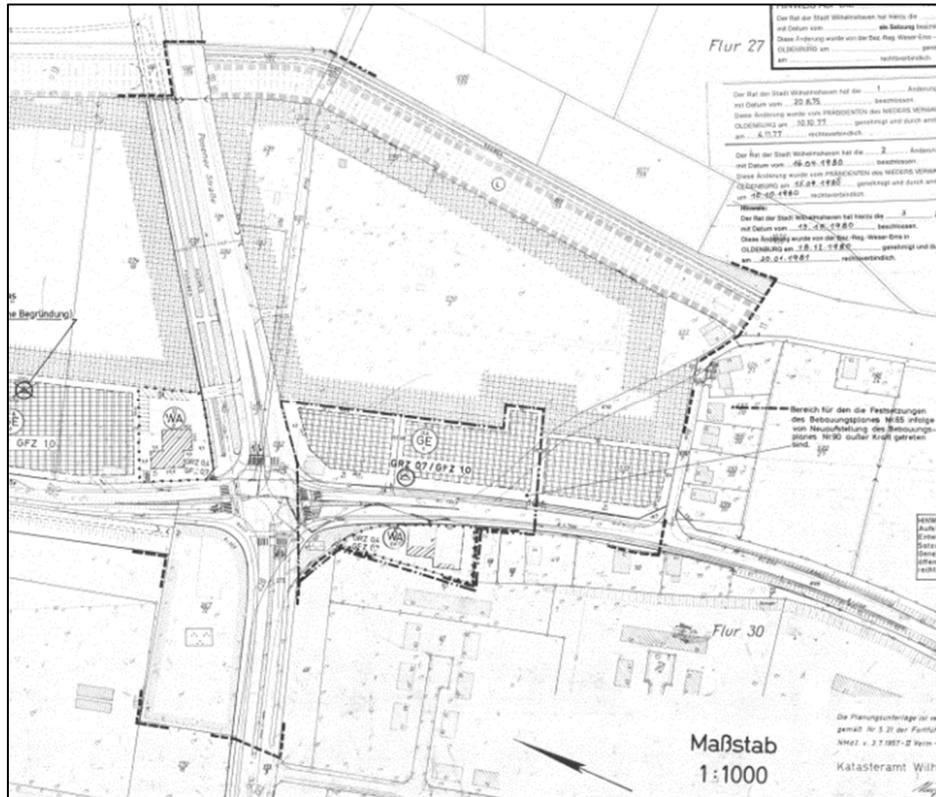


Abbildung 10: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 65 (einschl. 2. Änderung)

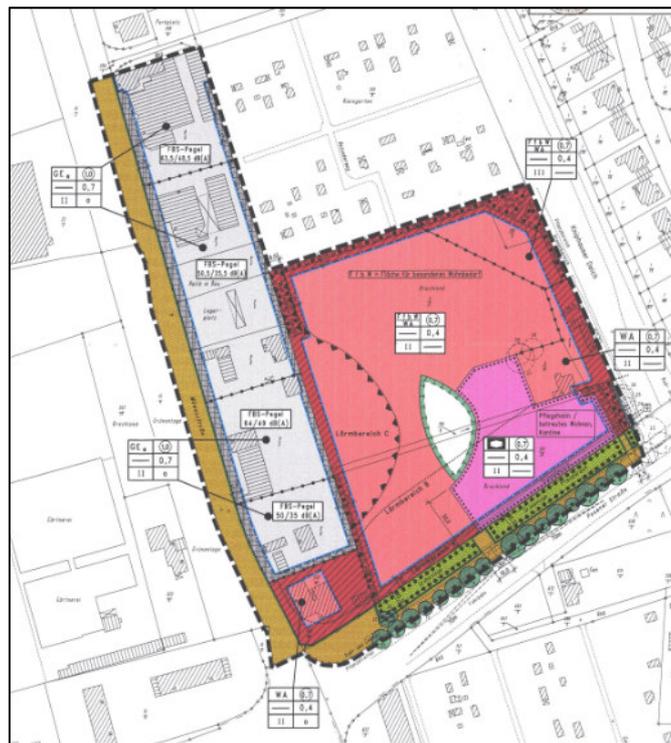


Abbildung 11: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 65 (4. Änderung)

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 (in Kraft getreten am 17.11.2000) ist ein Teil der festgesetzten Dauerkleingartenfläche nördlich der Posener Straße überplant worden (siehe Abbildung 11).

Der überwiegende Teil der betroffenen Dauerkleingartenflächen wurde als allgemeines Wohngebiet und als Fläche für besonderen Wohnbedarf festgesetzt.

Der Bereich, in dem ein Pflegeheim realisiert worden ist, wurde als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (Pflegeheim / betreutes Wohnen, Kantine) festgesetzt. Pflegeheime können zwar auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sein, doch da dieses Pflegeheim hinsichtlich der Nutzung und des Baukörpers einen eigenständigen Charakter besitzt, hatte man sich im Rahmen der Abwägung für die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche entschieden.

Außerdem ist das Gewerbegebiet an der Möwenstraße hinsichtlich des Immissionsverhaltens durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln gegliedert worden.

#### **2.4.5. DENKMALSCHUTZ**

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 befinden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmale.

Nördlich des Änderungsbereichs verläuft entlang der Posener Straße die Deichlinie des ehemaligen Deiches um den Fedderwardergroden, der als archäologisches Bodendenkmal (Fundstellen-Nr. 198) erfasst ist (vgl. Wulf 1996<sup>2</sup>).

Wenngleich durch die bereits in der Vergangenheit vorgenommenen Bodenveränderungen nicht mehr mit hoher Wahrscheinlichkeit mit frühgeschichtlichen Bodenfunden zu rechnen ist, erfolgt folgender textlicher Hinweis im Bebauungsplan:

*„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(1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14(2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“*

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

Fedderwardergroden ist ein Teil des Wilhelmshavener Siedlungsbereichs. Es handelt sich um bebauten Gebiet mit überwiegend privatem Grün. Es herrscht eine relativ einheitliche Baugestaltung vor und die Freiflächen bilden größere zusammenhängende Räume die durch die gärtnerische Nutzung individuell gestaltet sind.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 umfasst lediglich ein Grundstück (Posener Straße 6) mit einer Fläche von 775 m<sup>2</sup>. Auf dem Grundstück steht ein größeres Gebäude (ehem. Königreichssaal), das mit einer Gartenfläche eingerahmt wurde. Zur Gnesener Straße befindet sich zudem ein 300 m<sup>2</sup> großer Parkplatz.

---

<sup>2</sup> Friedrich-Wilhelm Wulf, Archäologische Denkmale in der kreisfreien Stadt Wilhelmshaven- Niedersächsisches Landesverwaltungsamt – Institut für Denkmalpflege- 1996

Als Zielkonzept des Landschaftsrahmenplanes (2018) gilt es den Anteil an Vegetationselementen im gesamten Stadtteil zu erhöhen.

Vor dem Hintergrund der bereits weitestgehend baulich geprägten Nutzung der Plangebietsfläche wird kein Widerspruch zu den Zielsetzungen des Landschaftsrahmenplanes gesehen, obwohl eine Erhöhung der Grundflächenzahl beabsichtigt ist. Das wird sich aber auf die Gesamtversiegelung im Änderungsbereich nicht weiter auswirken, da im Ursprungsplan nach § 19(4) BauNVO 1977 die Grundfläche von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet werden. Das gilt auch für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Im Bestand sind bereits knapp 70 % des Planbereichs versiegelt. Dieser Anteil wird sich durch die vorliegende Planung nicht erhöhen. Es wird sich nur die Verteilung zwischen den Flächen der Hauptanlagen (GRZ I) sowie den Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (GRZ II) verschieben (siehe Kapitel 3.1 und Kapitel 5).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 90 sind keine Schutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile verzeichnet. Allerdings gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven.

## **2.5. ENTWÄSSERUNG**

In der Bauleitplanung ist für eine schadlose Ableitung des Oberflächenwassers Sorge zu tragen.

Die Schmutz- und Regenwasserentwässerung des Änderungsbereichs erfolgt über die städtische Kanalisation in der Posener Straße.

Da der Regenwasserkanal in der Posener Straße stark ausgelastet ist, ist eine Regenwasserrückhaltung im Planbereich sowie eine auf 2l/(s\*ha) gedrosselte Einleitung in den städtischen Regenwasserkanal erforderlich.

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

Die übergeordnete Verkehrserschließung erfolgt über die Posener Straße. Der Planbereich wird von der Gnesener Straße erschlossen.

Die notwendigen Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr können auf dem Grundstück ausreichend untergebracht werden.

Haltestellen für den öffentlichen Nahverkehr befinden sich an der Posener Straße (Linie 6: Kaiser-Wilhelm-Brücke / Südstrand - Voslapp-Süd / JadeWeserPort; Haltestellen Albrechtstraße und Möwenstraße).

Fußwege zu Haltestellen sollten max. 300 Meter betragen, um den ÖPNV als sinnvolle Alternative zum motorisierten Individualverkehr (MIV) zu sehen.<sup>3</sup>

Hinsichtlich der nächstgelegenen o. g. Haltestellen der Linie 6 liegt das Plangebiet innerhalb der jeweiligen Einzugszone.

Von der Linie 6 wird auch die Haltestelle Posener Straße, die sich an der Preußenstraße in der Nähe der Kreuzung mit der Posener Straße befindet, bedient. Dort besteht die Möglichkeit auf Umstieg in die Linie 1 (Hauptbahnhof (ZOB) - Voslapp-Süd / Alt-Voslapp).

---

<sup>3</sup> Arbeitsgruppe Fußverkehr von SRL und Fuss e.V. (2000): Zu Fuß zur Haltestelle, S. 2, verfügbar: <https://www.srl.de/dateien/dokumente/de/FNOTE02.pdf>

## **2.7. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

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

## **2.8. SOZIALE INFRASTRUKTUR**

Im Plangebiet befinden sich keine sozialen Einrichtungen, aber in seiner Umgebung. In einem Radius von ca. 500 m befinden sich eine Oberschule, eine Kindertagesstätte, ein Kindergarten sowie Senioren- und Pflegeeinrichtungen (siehe auch Kapitel 2.4.4).

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

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

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes gibt es auch keine Besonderheiten.

## **2.10. KAMPFMITTEL**

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst – hat mit Schreiben vom 12.04.2021 mitgeteilt, dass die vorhandenen alliierten Luftbilder ausgewertet wurden.

Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt. Es besteht kein Handlungsbedarf.

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst weist jedoch darauf hin, dass die vorliegenden Luftbilder nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden können. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsens bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

## **2.11. GUTACHTEN**

Für das hier anstehende Bauleitplanverfahren liegt folgendes Gutachten vor:

- Schalltechnische Untersuchung B-Plan Nr. 90, 1. Änderung –Posener Straße zwischen Preußen- und Möwenstraße-, Stadt Wilhelmshaven, HeWes Umweltakustik GmbH, 05.09.2022

In der schalltechnischen Untersuchung wurde die Verkehrslärmsituation beurteilt (Posener Straße). Die schalltechnische Untersuchung ergibt Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005-1. Somit sind Schallschutzmaßnahmen notwendig. Vonseiten des Gutachters werden passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen (siehe Kapitel 3.4.1).

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

Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 –Posener Straße zwischen Preußen- und Möwenstraße- wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung von einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) geschaffen.

#### **3.1. BAUFLÄCHEN**

Entsprechend dem eingangs erläuterten Planungsziel, der Nachnutzung einer ehemals für den Gemeinbedarf genutzten Fläche für Wohnzwecke, erfolgt im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO.

Hierdurch wird dem Entwicklungsbedarf im Oberzentrum Wilhelmshaven Rechnung getragen.

##### **3.1.1. BESTAND**

Die Bestandsbebauung, welche das leerstehende Gebäude einer Religionsgemeinschaft umfasst, wird im Zuge der geplanten Wohnbebauung abgerissen.

##### **3.1.2. NEUBAU**

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 handelt es sich um eine Angebotsplanung mit einem konkreten Ansiedlungsinteresse.

Geplant sind die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 3 Vollgeschossen mit mehreren Kleinwohnungen (40 – 50 m<sup>2</sup>) und zwei großen Wohnungen sowie die Errichtung von Stellplätzen.

Das Erdgeschoss soll zwei Kleinwohnungen, Räume für technische Anlagen sowie Stellplatzflächen umfassen. Im 1. und 2. Obergeschoss sind jeweils drei Kleinwohnungen und eine große Wohnung geplant. Die Erschließung der Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss erfolgt über Laubengänge.

Das Gebäude soll mit einem flachgeneigten bzw. Flachdach versehen werden.

Als Beitrag für die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und zur Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung soll das Gebäude als „Effizienzhaus 40+“ errichtet werden. Der Jahres-Primärenergiebedarf darf damit maximal 40% des KfW-Referenzhauses betragen und der Transmissionswärmeverlust 55% nicht überschreiten. Im Vergleich zum „KfW-Effizienzhaus 40“ sind somit die Installation einer stromerzeugenden Anlage mit einem stationären Batteriespeicher und eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung vorgesehen.

Im Sinne der Erhaltung und Stärkung der biologischen Vielfalt sollen ein Drittel der Gesamtfassade des Gebäudes mit einer Pflanzenklimaschutzfassade versehen und mit geeigneten Pflanzen (ausdauernd, robust) begrünt sowie die Stellplatzfläche durch eine Befestigung in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. mit Rasengittersteinen) teilentsiegelt werden.

##### **3.1.3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Um eine dem Planungsziel und der räumlichen Situation entsprechende Wohngebietsentwicklung zu erreichen, erfolgt die Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen.

Dabei sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.90 für die angrenzenden Flächen im Wesentlichen den städtebaulichen Rahmen für den Änderungsbereich vorgeben.

Der am 30.11.1979 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 90 trifft für die nach § 4 BauNVO festgesetzten, an den Änderungsbereich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete keine weiteren Regelungen.

Abweichend davon werden im Änderungsbereich die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2), Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3), Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Aus heutiger Sicht fügen sich diese Nutzungen, insbesondere aufgrund der Größe des Änderungsbereichs sowie der Erschließungssituation, städtebaulich nicht in die Struktur der benachbarten Wohnbebauung ein.

#### **3.1.4. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Analog zum Ursprungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Änderungsbereichs über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO und einer Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO definiert.

Auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sollen die Festsetzungen der angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete an der Posener Straße im Wesentlichen den städtebaulichen Rahmen vorgeben.

##### Grundflächenzahl:

Die Grundflächenzahl wird im Plangebiet auf 0,5 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19(4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 erhöht werden.

Damit werden nicht nur die bisher festgesetzte Grundflächenzahl für das Grundstück (0,3) und die festgesetzte Grundflächenzahl für die angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete (0,3 oder 0,4), sondern auch der in § 17 BauNVO 2021 für Allgemeine Wohngebiete definierte Orientierungswert (0,4) um 0,1 überschritten.

Während § 17 BauNVO bisher vorsah, dass die in dessen Tabelle angegebenen Werte Obergrenzen darstellen, die nur in begründeten Ausnahmefällen überschritten werden durften, sind die Werte nun nur noch als Orientierungswerte ausgestaltet.

Unter Beachtung der Bestandssituation dürfen auch abweichende bzw. höhere Werte für die Bestimmung der Maße der baulichen Nutzung festgelegt werden, solange die Kommune eine ordnungsgemäße Abwägung trifft.

Im vorliegenden Fall wird sich die Überschreitung des Orientierungswertes nicht weiter auf die Gesamtversiegelung im Änderungsbereich auswirken, da im Ursprungsplan die Grundfläche von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nach § 19(4) BauNVO 1977 auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet werden mussten.

So sind bereits knapp 70 % des Planbereichs zulässigerweise versiegelt worden.

Dieser Anteil wird durch die vorliegende Planung nicht erhöht. Es wird sich nur die Verteilung zwischen den Flächen der Hauptanlagen (GRZ I) sowie den Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (GRZ II) verschieben.

Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse sowie zur Vermeidung städtebaulicher Missstände wird die Überschreitung des Orientierungswertes durch Maßnahmen, die der Erhaltung und Stärkung der biologischen Vielfalt dienen sollen, ausgeglichen.

So ist ein Drittel der Gesamtfassade des Gebäudes mit einer Pflanzenklimaschutzfassade zu versehen und mit geeigneten Pflanzen (ausdauernd, robust) zu begrünen. Außerdem werden

die Stellplatzflächen durch eine Befestigung in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. mit Rasengittersteinen) teilentsiegelt.<sup>4</sup>

#### Geschossflächenzahl

In Anlehnung an den Ursprungsplan wird auch im Änderungsbereich die Geschossflächenzahl festgesetzt.

Aufgrund der Nutzungsänderung (siehe Kapitel 3.1.3) und der Erhöhung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (siehe Kapitel 3.1.5) wird die im Ursprungsplan für den Änderungsbereich festgesetzte Geschossflächenzahl = 0,7 an die im östlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Geschossflächenzahl = 1,0 angepasst, um eine gleichwertige Bebauungsdichte zu ermöglichen.

Um sicherzustellen, dass die Integration von Stellplätzen und Garagen in den „Hauptbaukörper“ gegenüber einer Anordnung in den Abstandsflächen oder anderswo auf dem Grundstück nicht benachteiligt wird, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Garagengeschosse sowie Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen nicht auf die zulässige Geschossfläche angerechnet werden (§ 21a (4) Nr. 3 BauNVO).

### **3.1.5. ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE**

Innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90 wird für das Allgemeine Wohngebiet als Höchstmaß eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Maßgebend für das Höchstmaß einer dreigeschossigen Bebauung sind die, in der vordersten Reihe an der Posener Straße ebenfalls mit dem Höchstmaß von drei Vollgeschossen festgesetzten, weiteren Allgemeinen Wohngebiete mit mehrgeschossiger Wohnbebauung.

### **3.1.6. BAUWEISE**

Im Ursprungsplan ist für den Änderungsbereich (Fläche für den Gemeinbedarf) keine Bauweise festgesetzt worden.

Für die benachbarten Allgemeinen Wohngebiete in der vordersten Reihe an der Posener Straße ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung besteht darin, dass Gebäudelängen über 50m zulässig sind, ansonsten wie offene Bauweise. Bei der offenen Bauweise sind sowohl Einzel- und Doppelhäuser, als auch Hausgruppen bis zu 50 m Länge zulässig.

Aufgrund des Zuschnitts des Änderungsbereiches (ca. 40m breit und 20m tief) scheidet die Übernahme der abweichenden Bauweise aus. Vielmehr wird eine offene Bauweise gemäß §22(1) BauNVO mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise im Ursprungsplan sind im Änderungsbereich, anlehnend an die mehrgeschossige Bebauung an der Posener Straße, nur Einzelhäuser zulässig.

### **3.1.7. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN**

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

Zur Schaffung einer einheitlichen Gebäudeflucht wird die Baugrenze zu den nördlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Posener Straße) in einem Abstand von 4 m festgesetzt. Ansonsten werden die Baugrenzen in einem Abstand von 3 m zu den westlich angrenzenden Verkehrsflächen (Gnesener Straße) sowie der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze festgesetzt.

---

<sup>4</sup> Allerdings bleibt die Art der Flächenversiegelung (Wasserdurchlässigkeit) bei der Berechnung der GRZ unberücksichtigt, da eine Versickerung von Oberflächenwasser aufgrund der Böden im Stadtgebiet nicht möglich ist.

Zur Schaffung einer einheitlichen Gebäudeflucht (Posener Straße) und/oder zur Gewährleistung einer harmonischen Straßenraumsituation, sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Einstellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig. Auf den sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen gilt § 23(5) BauNVO.

### **3.1.8. NEBENANLAGEN**

Wie bereits in Kapitel 3.1.7 beschrieben, sind zur Schaffung einer einheitlichen Gebäudeflucht (Posener Straße) und/oder zur Gewährleistung einer harmonischen Straßenraumsituation, auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig.

### **3.2. VERKEHRSFLÄCHEN**

Im vorliegenden Änderungsbereich werden keine Verkehrsflächen festgesetzt.

#### **3.2.1. ERSCHLIESSUNG DER GRUNDSTÜCKE**

Da es sich bei dem Änderungsbereich um ein Eckgrundstück handelt, kann auf eine direkte Erschließung des Grundstücks über die verkehrsstarke Posener Straße verzichtet werden. Deshalb ist der Änderungsbereich auch weiterhin ausschließlich mit einer Zufahrt über die Gnesener Straße zu erschließen. Der an das Plangebiet angrenzende Abschnitt der Gnesener Straße ist im Bebauungsplan Nr. 90 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

### **3.3. GRÜNFLÄCHEN**

Im Änderungsbereich sind keine Grünflächen festgesetzt.

Aber westlich des Änderungsbereiches, zwischen Hohensalzaer Weg und Albrechtstraße, wird das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 90 von einem Grünzug (Grüner Ring) durchquert. Der im Plangebiet verlaufende Abschnitt des Grünzuges ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

#### **3.3.1. SPIELPLATZ**

Im Änderungsbereich gibt es keinen öffentlichen Spielplatz.

Öffentliche Spielplätze sind nördlich der Posener Straße im Bereich der Oberschule Marion-Dönhoff-Schule und des Prickenweges in ca. 350m bzw. ca. 450m Luftlinie zum Plangebiet gelegen.

### **3.4. IMMISSIONSSCHUTZ**

Hinsichtlich der Immissionssituation ist im vorliegenden Fall insbesondere die Lärmbelastung durch die benachbarte Hauptverkehrsstraße (Posener Straße) zu betrachten (siehe Kapitel 3.4.1).

Um eine Immissionsabstufung zu den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten zu erreichen, sind die nächstgelegenen Gewerbegebietsflächen an der Straßenkreuzung Posener Straße/Möwenstraße als immissionseingeschränktes Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Für dieses Gebiet ist der Planungsrichtpegel eines Mischgebietes von 60/45 dB(A) Tag/ Nacht maßgebend. Mit einem Abstand von mindestens 120 m sowie abschirmender Bebauung zwischen dem eingeschränkten Gewerbegebiet und dem Änderungsbereich sind Lärmbelastungen durch die östlich der Möwenstraße liegenden Gewerbegebiete nicht zu erwarten.

Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelastung in der Bauleitplanung ist zunächst die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Im Beiblatt 1 der DIN 18005 sind bezogen auf Verkehrs- und Gewerbelärm Orientierungswerte genannt, die bei der Planung anzustreben sind.

### 3.4.1. VERKEHRSLÄRM

Die Verkehrslärmsituation im Plangebiet wurde in einer schalltechnischen Untersuchung (siehe Kapitel 2.11 und Anhang 2) unter Zugrundelegung der Prognose für den Straßenverkehr auf der Posener Straße zwischen Preußen- und Möwenstraße für das Jahr 2035 berechnet und beurteilt.

Für den o. g. Abschnitt der Posener Straße wird für das Jahr 2035, auf Basis einer Verkehrszählung von 2019 und unter Berücksichtigung der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung, eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von ca. 3.213 Kfz/24h, bei einem LKW-Anteil (p) von 5 % tags und 6 % nachts, prognostiziert (siehe Anhang 2).

Die auf dieser Basis ermittelte Verkehrslärmbelastung ergibt nach der schalltechnischen Untersuchung, dass die nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum im Plangebiet überschritten werden (siehe Tabelle 1)

**Tabelle 1: Beurteilungspegel Straßenverkehr an ausgewählten Immissionsorten im Plangebiet, ohne Schallschutzmaßnahmen**

Immissionsort	OW dB(A) tags/nachts	Beurteilungspegel dB(A) tags/nachts	Überschreitung OW dB(A) tags/nachts
Nord 1. OG	55 / 45	62 / 55	7 / 10
Ost 2.OG		61 / 53	6 / 8
Süd 2.OG		59 / 52	4 / 7
West 2. OG		60 / 53	5 / 8

*OW = Orientierungswerte der DIN 18005*

Wie Tabelle 1 zu entnehmen ist, betragen die Beurteilungspegel durch den Straßenverkehr an den Fassaden des geplanten Wohngebäudes bis zu 62 dB(A) tags und bis zu 55 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags bis zu 7 dB(A) und nachts bis zu 10 dB(A) überschritten.

Das Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 gibt jedoch Hinweise dafür, dass sich in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage, die Orientierungswerte oft nicht einhalten lassen. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Für den kompletten Änderungsbereich sind aufgrund der Verkehrslärmbelastungen ausreichende Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

Das vorliegende Plangebiet liegt in einem innerstädtischen Bereich. Die Anordnung aktiver Schallschutzmaßnahmen (Wand oder Wall) ist in diesem Fall städtebaulich nicht vertretbar.

Der erforderliche Schallschutz soll daher über passive Maßnahmen erreicht werden, die so ausgerichtet sein sollen, dass sie eine ausreichende Wohn- und Arbeitsruhe im Gebäudeinneren und eine angemessene Aufenthaltsqualität für Außenwohnbereiche wie Balkone, Terrassen und andere Aufenthaltsflächen im Freien absichern. In Schlafräumen von Wohnungen u. ä. ist zudem ein weitgehend ungestörter Nachtschlaf zu gewährleisten.

Um dies zu erreichen, sind an allen Fassadenseiten – außer ggf. den lärmabgewandten Fassaden von Gebäuden – die sich aus dem maßgeblichen Außengeräuschpegel gem. DIN 4109-2:2018:01 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz umzusetzen.

Die Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen  $R'_{w,ges}$  werden gem. DIN 4109-1:2018-01, Gleichung 6 je nach Raumart in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  bestimmt, der ergänzend zur Ermittlung der Schalldämmung der Außenbauteile in der schalltechnischen Untersuchung ausgewiesen wird.

Die Fassaden, an denen Lüftungseinrichtungen erforderlich werden, sind in Anhang 2, Anlage 5 – 6 gekennzeichnet.

Sofern der Nachweis erbracht werden kann, dass z. B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere Lärmpegelbereiche als festgesetzt erreicht werden können, sind Ausnahmen von den Festsetzungen möglich.

Auch mögliche Außenwohnbereiche sind bei den schalltechnischen Berechnungen zu betrachten. Neben den Orientierungswerten der DIN 18005 können im Änderungsbereich die Immissionsgrenzwerte der 16 BImSchV von 59 dB(A) tags ebenfalls nicht an allen Außenwohnbereichen eingehalten werden. Da gemäß Kuschnerus „eine angemessene Nutzung von Außenwohnbereichen bei (Dauer-)Pegeln von mehr als 62 dB(A) ausscheidet“<sup>5</sup>, ist eine Nutzung der Außenwohnbereiche mit Pegeln von tags mehr als 62 dB(A) ohne weitere Maßnahmen nicht mehr möglich.

Es wird jedoch an allen Fassaden ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) nicht überschritten, so dass Außenwohnbereiche ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen errichtet werden können.

#### PLANBEDINGTE ZUNAHME DES VERKEHRSLÄRMS:

Grundsätzlich ist gemäß § 2(3) BauGB der planbedingte Zusatzlärm zu ermitteln. Darauf kann nur verzichtet werden, wenn auf der Hand liegt, dass keine Immissionen zu erwarten sind, die die Geringfügigkeitsgrenze überschreiten (OVG Bremen, 13.02.2019 - 1 D 19/18).

Dabei sind neben vorhandenen und geplanten schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Planbereichs auch Bestandsnutzungen außerhalb des Geltungsbereiches (hier: Wohngebäude in festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten) zu betrachten, wobei deren schalltechnische Situation bei Umsetzung des Bebauungsplans (Prognoseplanfall) der künftigen Situation bei Nicht-Durchführung der Planung (Prognosenußfall) gegenüberzustellen ist.

Planbedingter Zusatzlärm resultiert in erster Linie aus dem Zu- und Abgangsverkehr des Plangebietes. Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 handelt es sich um eine Angebotsplanung, der jedoch ein konkretes Ansiedlungsinteresse hinterlegt ist.

Zieht man die Bedarfszahlen der diesbezüglichen Vorplanung als Bewertungsgrundlage heran (siehe Kapitel 3.1.2), so ist im Plangebiet die Errichtung von 12 wohnungsbezogenen Stellplätzen, zum Teil im Erdgeschoss des geplanten Gebäudes und zum Teil im Freibereich, zur Bedarfsdeckung zu erwarten.

Nach § 12(2) BauNVO sind Stellplätze in einem Allgemeinen Wohngebiet für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Das Niedersächsische Obergericht hat in seiner Rechtsprechung (Nds. OVG, B. v. 07.04.2011 – ME 241/10) die Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt als fachlich geeignet zur Beurteilung der von Parkieranlagen ausgehenden Lärmimmissionen anerkannt und zur Bestimmung der Zumutbarkeit der Fahrzeuggeräusche auf benachbarte Wohngrundstücke herangezogen.

Nach dieser Studie ist grundsätzlich davon auszugehen, „dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf ent-

---

<sup>5</sup> Kuschnerus, Ulrich (2010): Der sachgerechte Bebauungsplan: Handreichungen für die kommunale Praxis. Bonn: vhw-Verlag Dienstleistung. S. 231f.

*spricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen.“<sup>6</sup>*

Hieraus ist zu entnehmen, dass mögliche Störungen von Garagen und Stellplätzen zulässig sind, sofern die Garagen- oder Stellplatzanlage in ihrem Ausmaß der Anzahl der Stellplätze dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, was vorliegend der Fall ist.

Aufgrund des überschaubaren Zu- und Abgangsverkehrs sind keine Immissionen zu erwarten, welche die Geringfügigkeitsgrenze überschreiten. Auch bei Nicht-Durchführung der Planänderung ist der Änderungsbereich durch die bestehende Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf (kirchliche Einrichtung) planungsrechtlich vorbelastet.

Auf eine detaillierte Betrachtung und Beurteilung nach TA Lärm kann deshalb verzichtet werden.

### **3.4.2. LUFTSCHADSTOFFE / LICHTIMMISSIONEN / GERUCHSBELÄSTIGUNGEN / STÖRFALLVORSORGE**

Der Änderungsbereich ist im Wesentlichen von Allgemeinen Wohngebieten umgeben, so dass in Bezug auf Luftschadstoffe, Lichtimmissionen und Geruchsbelästigungen keine über das normale Maß eines Wohngebietes hinausgehende Belastungen zu erwarten sind.

Wie bereits eingangs des Kapitels 3.4 ausgeführt, handelt es sich bei den nächstgelegenen Gewerbegebietsflächen an der Straßenkreuzung Posener Straße/Möwenstraße um ein immissionseingeschränktes Gewerbegebiet (GE). Die Einschränkungen sind nicht nur auf Schallemissionen beschränkt, sondern umfassen auch Festsetzungen zu Betrieben mit Geruchs- und Staubemissionen, so dass auch von den östlich gelegenen Gewerbegebietsflächen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Betriebsbereichen im Sinne der Seveso-III-Richtlinie bzw. der Störfall-Verordnung - 12.BImSchV.

### **3.5. VER- UND ENTSORGUNG**

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom und Kommunikation erfolgt über die bereits bestehenden Leitungen. Durch die vorliegende Planänderung werden keine Maßnahmen oder Nutzungen vorbereitet, die nicht über das Netz versorgt werden können.

#### **3.5.1. VERSORGUNG**

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebiets wird durch Anschlüsse an das jeweilige (bestehende) Netz sichergestellt; dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen.

#### **3.5.2. SCHMUTZ- UND OBERFLÄCHENWASSER**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschlüsse an das öffentliche Abwassernetz in der Posener Straße.

Da der Regenwasserkanal in der Posener Straße stark ausgelastet ist, sind für das anfallende Oberflächenwasser Rückhaltemaßnahmen auf dem Grundstück erforderlich. Anschließend ist das Oberflächenwasser gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten. Für die erforderliche Drosselung des Abflusses sind 2 l/s\*ha anzusetzen.

Da die Umsetzung von Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und gedrosselten Einleitung im Rahmen des weiteren Vollzugs (Baugenehmigungsverfahren / Entwässerungsan-

---

<sup>6</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt (2007): Parkplatzlärmstudie (6. überarbeitete Auflage), Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen.

trag) geregelt und dargestellt werden können, wird auf die Festsetzung konkreter Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung verzichtet und lediglich auf das Erfordernis hingewiesen.

Es ist jedoch zu beachten, dass im Stadtgebiet von Wilhelmshaven im Allgemeinen kein gut durchlässiges Bodengefüge vorhanden ist. Deshalb ist davon auszugehen, dass auch im Plangebiet ein Verrieseln und Versickern von Niederschlagswasser nicht möglich ist und somit anderweitige Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung zu ergreifen sind.

### **3.5.3. VERWERTBARER ABFALL**

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

### **3.6. KLIMASCHUTZ**

*Es gelten die Grundsätze der Bauleitplanung, wonach mit der Bauleitplanung u. a. ein Beitrag zur Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu erbringen ist.<sup>7</sup>*

Mit der geplanten Nutzungsänderung erfolgt die Nachverdichtung vorhandener Siedlungsflächen. Das damit verbundene Flächenrecycling trägt zur Begrenzung des Flächenverbrauchs und zum Schutz klimawirksamer Freiräume bei.

Zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels im städtischen Bereich haben weiterhin Maßnahmen der Begrünung eine wichtige Bedeutung.

Die Festsetzung von Maßnahmen zur Fassadenbegrünung im Änderungsbereich erfolgt zwar nicht ausschließlich aus klimatischen Gründen (siehe auch Kapitel 3.7), aber sie weist folgende positive Eigenschaften auf:

- Verbesserung der Wärmedämmung durch Luftpolsterbildung
- Verringerung des Wärmeverlustes durch Windabbremung
- Verringerung des Wärmeverlustes durch Änderung der Strahlungsverhältnisse
- Umwandlung von Windenergie in Wärme
- Kühlwirkung durch Verdunstung sowie durch Absorption und Reflexion der Sonnenstrahlen im Blattwerk
- Feuchteproduktion durch Verdunstung
- Schutz der Fassade vor starker Temperatur-, UV- und Schlagregenbeanspruchung<sup>8</sup>

Die Einsparung von Energie und der Einsatz erneuerbarer Energien können maßgeblich zur Verminderung von CO<sub>2</sub>-Emissionen und damit zum Klimaschutz beitragen.

Als Beitrag zur Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sowie für die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen ist für das Plangebiet die Errichtung eines (Haupt-)Gebäudes als „Effizienzhaus 40+“ vorgesehen.

Ermächtigungsgrundlage für Regelungen im Bebauungsplan ist hierfür §9(1) Nr. 23b BauGB. Diese Vorschrift stellt auf „Gebiete“ ab, d.h. nicht auf einzelne Grundstücke, so dass größere räumliche Einheiten und nicht einzelne Vorhaben geplant werden sollen.

Da das vorliegende Plangebiet nur ein Grundstück umfasst und zudem nur bodenrechtlich relevante Vorgaben im Bebauungsplan getroffen werden können, wird auf die Festsetzung technischer Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie in diesem Änderungsverfahren verzichtet. Vielmehr wird die Möglichkeit genutzt, Regelungen zu technischen Anlagen ebenso

---

<sup>7</sup> Ergänzt nach §4(2) Stellungnahme UNB vom 07.07.2023

<sup>8</sup> Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg (Hrsg.): Städtebauliche Klimafibel. Hinweise für die Bauleitplanung. 2012. S. 214

wie zur Nutzung der Anlagen in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zu vereinbaren.

Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien können in allen Baugebieten als Nebenanlagen zugelassen werden. Sofern sie als räumlich untergeordnete Nebenanlage betrieben werden und dem Nutzungszweck des Baugebiets selbst dienen, können sie in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig sein.

„Unter dem Aspekt der funktionellen Unterordnung wird durch § 14 Abs. 3 BauNVO geregelt, dass Solaranlagen auf Dächern und an Wänden sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen in Gebäuden auch dann als untergeordnete Nebenanlagen gelten, wenn die durch sie erzeugte Energie vollständig oder überwiegend ins öffentliche Netz eingespeist wird.

Anders als bei sonstigen Nebenanlagen wird hier also auf das Merkmal der funktionellen Unterordnung verzichtet, so dass es diesbezüglich keiner Festsetzung im Bebauungsplan bedarf.“<sup>9</sup>

### **3.7. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse sowie zur Vermeidung städtebaulicher Missstände wird die Überschreitung des Orientierungswertes für die Grundflächenzahl durch Maßnahmen, die der Erhaltung und Stärkung der biologischen Vielfalt dienen sollen, ausgeglichen.

Zu diesem Zweck werden Pflanzgebote gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB als textliche Festsetzung getroffen.

So ist ein Drittel der Gesamtfassade des Gebäudes mit einer Pflanzenklimaschutzfassade zu versehen und mit geeigneten Pflanzen (ausdauernd, robust) zu begrünen. Es wird die Verwendung von Arten der „Pflanzliste für Fassadenbegrünungen“ empfohlen.

#### **Pflanzliste für Fassadenbegrünungen**

Die folgenden Arten werden häufig für Fassadenbegrünungen eingesetzt. Je nach Begrünungssystem eignen sich unterschiedliche Arten.

Selbstklimmer: Efeu (*Hedera helix*), Mauerkatze (*Parthenocissus tricuspidata*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*), Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*), Trompetenblume (*Campsis spec.*)

Schlingende, windende Arten und Spreizklimmer: Blauregen (*Wisteria sinensis* und *floribunda*), Knöterich (*Fallopia aubertii*), Baumwürger (*Celastrus orbiculatus*), Hopfen (*Humulus lupulus*), Immergrünes Geißblatt (*Lonicera henryi*), Kiwi (*Actinidia chinensis*), Kletter-Rosen (*Rosa spec.*), Winterjasmin (*Jasminum nudiflorum*), Feuertorn (*Pyracantha coccinea*)

Gräser, Stauden, Kräuter und Seumarten: Blaugras (*Sesleria caerulea*), Schaf-Schwingel (*Festuca guestfalica*), Lampenputzergras (*Luzula nivea*), Japan-Segge (*Carex morrowii*), Katzenminze (*Nepeta spec.*), Schleifenflume (*Iberis spec.*), Storchschnabel (*Geranium spec.*), Purpurglöckchen (*Heuchera spec.*), Bergenie (*Bergenia spec.*), Frauenmantel (*Alchemilla spec.*), Schafgabe (*Achillea spec.*), Federnelke (*Dianthus plumarius*), Mauerpfeffer (*Sedum acre*), Weiße Fetthenne (*Sedum alba*), Weihenstephaner Gold (*Seum floriferum*), Sibirische Fetthenne (*Sedum Hybridum*), Purpur Fetthenne (*Sedum pluricaule*)

Gehölze: Zwergmispel (*Coneastus spec.*), Geißblatt (*Lonicera spec.*), Spindelstrauch (*Euonymus spec.*)

---

<sup>9</sup> Land Brandenburg / Arbeitshilfe Bebauungsplanung / Januar 2020 / B 23.2

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

*Es gelten die Grundsätze der Bauleitplanung, wonach mit der Bauleitplanung u. a. ein Beitrag für die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen zu erbringen ist.*<sup>10</sup>

Aufgrund der bestehenden Nutzung im Geltungsbereich sind keine Verstöße gegen die Verbotstatbestände gem. § 44(1) BNatSchG zu erwarten, sofern die vorhandenen Gehölzbestände erhalten und geschützt werden sowie alle Vegetationsbeseitigung und Bodenarbeiten im Zeitraum zwischen Oktober und Februar (also außerhalb der Brut- und Setzzeit) durchgeführt werden. Durch die Abwesenheit der Tiere in dieser Zeit und den Erhalt der Gehölze als primäre Lebensräume sollten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auftreten. Eine Ausnahme nach § 45(7) BNatSchG ist nicht erforderlich, sofern dafür Sorge getragen wird, dass die entsprechenden Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Die Überschreitung des Orientierungswertes für die Grundflächenzahl soll ausgeglichen werden. Zu diesem Zweck werden einerseits Pflanzgebote gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB (siehe Kapitel 3.7) und andererseits Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB als textliche Festsetzungen getroffen.

Als Maßnahme nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB sollen bestehende Stellplatzflächen durch eine Befestigung in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. mit Rasengittersteinen oder Pflasterrasen) teilentsiegelt werden.

Wie bereits in Kapitel 3.5.2 ausgeführt, kann diese Maßnahme nicht der Regenwasserrückhaltung dienen, sondern ausschließlich der Erhaltung und Stärkung der biologischen Vielfalt und zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse.

Die Art der Flächenversiegelung (Wasserdurchlässigkeit) bleibt somit bei der Ermittlung der Grundflächenzahl unberücksichtigt.

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

Nach §9(4) BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können und zugleich regeln, inwieweit auf diese die Regelungen des BauGB Anwendung finden sollen. Auf Grundlage dieser Ermächtigung wird in §84(6) NBauO geregelt, dass örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufgenommen werden können.

Um bestimmte städtebauliche, gestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen, wird für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung als Satzung erlassen. Sinn dieser gestalterischen Festsetzungen ist es, städtebaulich wirksame Gestaltungselemente zu Einfriedungen und zu Vorgartenbereichen zu regeln.

#### **3.9.1. EINFRIEDUNGEN**

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen betreffen nur die Grundstücksseiten an öffentlichen Straßenverkehrsflächen. 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. Darüber hinaus sichert die Gestaltungsvorschrift die Durchgrünung des Wohngebietes und ein eigenständiges und

---

<sup>10</sup> Ergänzt nach §4(2) Stellungnahme UNB vom 07.07.2023

einheitliches Erscheinungsbild der Wohnsiedlung. Die auf 1,0 m festgesetzte Höhe soll den Vorgarten erlebbar werden lassen. Besonders im Bereich von Einmündungen und Zu- und Ausfahrten behindern höhere Einfriedigungen die Sicht und führen zu Gefährdungen.

### **3.9.2. VORGARTENGESTALTUNG**

Ansprechend begrünte Vorgärten sind ein wesentliches gestalterisches Element in Wohngebieten. Darüber hinaus hat die weitgehende Begrünung der Flächen auch nachhaltige Bedeutung für die Ökologie und eine effiziente Klimafolgenanpassung. Vorgärten sind deshalb zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Bis auf die notwendige private Erschließung (Stellplätze, Zufahrten, Zuwegung zum Eingang) ist eine Überbauung der Vorgärten sowie das Anlegen von Schottergärten generell unzulässig.

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

### **4.1. EINLEITUNG**

Bei dem Bebauungsplanverfahren handelt es sich um eine Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Bei diesem Verfahren kann auf eine Umweltprüfung und den Umweltbericht sowie von der Angabe, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. Da die Grundfläche des Bebauungsplangebietes mit ca. 0,08 ha weniger als 2 ha beträgt muss gem. § 13a (2) Ziff. 4 BauGB die Eingriffsregelung nicht abgehandelt werden.

Unabhängig davon sind die Belange des Immissionsschutzes und die Belange von Natur und Landschaft bei der Planung zu beachten. Es werden Hinweise bezüglich der gesetzlichen Regelungen zum besonderen Artenschutz (§§ 39 & 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)), zu den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven und zur Pflege der Vegetation in den Grenzen des Bebauungsplanes aufgenommen.

### **4.2. ARTENSCHUTZ**

Ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten wird durch § 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 ff der Fauna-Flora Habitat (FFH) -Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) begründet. Dies gilt für Tier und Pflanzenarten, die im Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung – (EG) Nr. 338/97 - aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten sowie besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV).

Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann und damit vollzugsunfähig ist.

Nach Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde kann bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90, 1. Änderung auf die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden, da aufgrund der bestehenden Nutzung im Geltungsbereich keine Verstöße gegen die Verbotstatbestände gem. § 44(1) BNatSchG zu erwarten sind, sofern die vorhandenen Gehölzbestände erhalten und geschützt werden sowie alle Vegetationsbeseitigung und Bodenarbeiten im Zeitraum zwischen Oktober und Februar (also außerhalb der Brut- und Setzzeit) durchgeführt werden. Durch die Abwesenheit der Tiere in

dieser Zeit und den Erhalt der Gehölze als primäre Lebensräume sollten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auftreten. Eine Ausnahme nach § 45(7) BNatSchG ist nicht erforderlich, sofern dafür Sorge getragen wird, dass die entsprechenden Hinweise im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

#### **4.3. GESCHÜTZTE TEILE VON NATUR UND LANDSCHAFT**

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 90, 1. Änderung befinden sich keine naturschutzrechtlich geschützten Teile von Natur und Landschaft gem. §§ 23-30 und § 32 BNatSchG sowie § 22 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG). Es finden sich allerdings Einzelgehölze außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 90, 1. Änderung, die allerdings in diesen hineinreichen. Ein Teil des vorhandenen Baumbestandes fällt unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven. 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. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass auch der Wurzelbereich der Bäume (die Bodenfläche unterhalb der Baumkrone + mindestens 1,5 m) vor Schädigungen, Gefährdungen und Veränderungen, z.B. durch Befahren, Aufschüttung oder Abgrabungen, Befestigung und Bodenverdichtungen etc., zu bewahren ist.

#### **4.4. BESTAND UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

Das Plangebiet weist insgesamt eine Flächengröße von 775 m<sup>2</sup> auf. Die gesamte Fläche wird von einem Einzelgebäude (ehem. Königreichssaal) mit Garten eingenommen. Darüber hinaus findet sich noch der zugehörige Parkplatz der beinahe die Hälfte der Gesamtfläche einnimmt.

Im Planbereich sowie der näheren Umgebung existieren keine nach § 30(1) BNatSchG i. V. m. § 24(2) NAGBNatSchG bekannten geschützten Biotope, so dass nicht mit nachteiligen Auswirkungen zu rechnen ist.

Um Natur und Landschaft sinnvoll zu schützen sind folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen umzusetzen:

Grundsätzlich 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. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass auch der Wurzelbereich der Bäume (die Bodenfläche unterhalb der Baumkrone + mindestens 1,5 m) vor Schädigungen, Gefährdungen und Veränderungen, z.B. durch Befestigungen und Bodenverdichtungen, zu bewahren ist. Es wird auf die Pflicht zur Einhaltung der Richtlinie für die Anlage von Straßen RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ im Straßenbau, der DIN 18300 (Erdarbeiten), der DIN 18915 (Schutz des Oberbodens), der DIN 18916 (Tiefgründige Bodenlockerungen von durch Baumaßnahmen entstandenen Bodenverdichtungen im Bereich von vorgesehenen Gehölzpflanzungen) sowie der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) hingewiesen.

Die im Plangebiet zu erwartende Artenausstattung besteht aus allgemein weit verbreiteten Tier- und Pflanzenarten, wie sie in vergleichbar ausgestatteten Siedlungsbereichen regelmäßig anzutreffen sind.

#### **4.5. EINGRIFFSBILANZIERUNG**

Der § 18 BNatSchG regelt die Eingriffe in Natur und Landschaft im Verhältnis zum Baurecht. Sind nach § 18(1) BNatSchG aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung

von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. § 1a BauGB regelt das Verhältnis von Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Bauleitplanung im Hinblick auf die Abwägung. Dabei ist nach § 1a (3) die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 14 BNatSchG) zu berücksichtigen.

Da die Grundfläche des Bebauungsplangebietes mit ca. 0,08 ha weniger als 2 ha beträgt muss gem. §13 a (2) Nr. 4 BauGB die Eingriffsregelung nicht abgehandelt werden.

Sofern geschützte Bäume gerodet werden müssen, sind gem. § 7 der städtischen Baumschutzsatzung Ersatzpflanzungen für jeden gefälltten Baum erforderlich. Vor deren Entfernung ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung von den Bestimmungen der städtischen Baumschutzsatzung beim Fachbereich Umwelt- und Klimaschutz der Stadt Wilhelmshaven zu stellen.

#### **4.6. FAZIT**

Auf der Basis der bisherigen Ausführungen der Umweltprüfung und der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 90, 1. Änderung inklusive der Anlagen hat die Stadt Wilhelmshaven die zu erwartende Umweltfolgen geprüft, mit dem Ergebnis, dass das Vorhaben als zulässig angesehen wird, da die Auswirkungen auf die Schutzgüter durch die getroffenen Festsetzungen sowie die genannten Hinweise ausreichend begrenzt werden können.

### **5. FLÄCHENBILANZIERUNG**

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>Flächengröße in m<sup>2</sup></b>	<b>Anteil an Gesamtfläche in %</b>
<b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b>	<b>775</b>	<b>100</b>
Davon: -überbaubare Fläche	427	55
<b>Gesamtfläche</b>	<b>775</b>	<b>100</b>
Zum Vergleich: Stadtgebiet Wilhelmshaven	107,05 km <sup>2</sup> (Stand April 2016)	

### **6. KOSTEN**

Die Planungskosten werden vom Grundstückseigentümer getragen. Zu diesem Zweck ist ein Städtebaulicher Vertrag gemäß §11 BauGB zwischen Grundstückseigentümer und der Stadt Wilhelmshaven abgeschlossen worden.

### **7. BODENORDNENDE MASSNAHMEN**

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

## 8. VERFAHRENSVERMERKE

### 8.1. 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),
BNatSchG	(Bundesnaturschutzgesetz),
NAGBNatSchG	Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
NKomVG	(Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).
ROG	Raumordnungsgesetz
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

### 8.2. VERFAHRENSÜBERSICHT

Verfahrensschritt	Datum	Beteiligte / Ausführende
<b>Aufstellungsbeschluss</b>	18.12.2019	Rat der Stadt Wilhelmshaven
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §(3)1 BauGB – Bürger-versammlung	entfällt	Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
<b>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</b> gem. §4(1) BauGB	entfällt	Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
<b>Erneuter Aufstellungsbeschluss und Entwurfsbeschluss</b> / Beschluss über die öffentliche Auslegung	24.05.2023	Rat der Stadt Wilhelmshaven
<b>Veröffentlichung</b> der öffentlichen Auslegung	27.05.2023	Oberbürgermeister
<b>Öffentliche Auslegung</b> gem.§3(2) BauGB	07.06. – 07.07.2023	Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
<b>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</b> gem. §4(2) BauGB	06.06. – 07.07.2023	Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
<b>Satzungsbeschluss</b> und Beschluss über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken	11.10.2023	Rat der Stadt Wilhelmshaven
<b>Veröffentlichung</b> der Satzung am	20.10.2023	Oberbürgermeister
<b>Rechtskraft</b> des Bebauungsplanes	20.10.2023	Veröffentlichung in der Wilhelmshavener Zeitung

### 8.3. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

§ 3 (2) BauGB: Zur öffentlichen Auslegung wurden die Unterlagen ins Internet eingestellt und eine Beteiligung übers Internet und E-Mail ebenfalls ermöglicht. Der Entwurf des Bebau-

ungsplans mit Begründung und Gutachten konnte auf der Seite **www.wilhelmshaven.de** ab Beginn der öffentlichen Auslegung eingesehen werden.

Die öffentliche Auslegung wurde vom 07.06.2023 bis zum 07.07.2023 durchgeführt. Es sind keine Anregungen vorgetragen wurden.

#### **8.4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**

§ 4 (2) BauGB: Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden durch das Anschreiben vom 02.06.2023 über die öffentliche Auslegung und Beteiligung gem. §4(2) BauGB informiert. Sie wurden gebeten, innerhalb eines Monats Ihre Stellungnahme abzugeben. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in die Planung eingearbeitet und durch entsprechende Fußnoten und Kursivschrift kenntlich gemacht.

*Von diesen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben 9 geantwortet. Während 3 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Anregungen/Hinweise vorgetragen haben, sind auch 6 Stellungnahmen ohne Bedenken eingegangen. Thematisiert wurden folgende Aspekte:*

*Infrastruktur: Telekommunikation*

*Umweltbelange: nachhaltige Entwicklung und Erhalt der Biodiversität*

*Kampfmittelbeseitigung: Luftbildauswertung*

## **9. UNTERSCHRIFTEN / VERFASSER**

Wilhelmshaven, den 13.10.2023  
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
Im Auftrage

---

Gez. Amerkamp  
Städt. Baudirektor

Gez. Bauer  
Dipl.-Geogr.

Baudezernat

---

Gez. Marušič  
Stadtbaurat

STADT WILHELMSHAVEN

---

Gez. i. V. Schönfelder  
Oberbürgermeister

## **10. HINWEISE**

### **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(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 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14(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 April 2021 ausgewertet. Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt. Es besteht kein Handlungsbedarf.

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass die vorliegenden Luftbilder nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden können. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

### **3. Altlasten:**

Im Altlastenverzeichnis der Stadt Wilhelmshaven liegen keine Eintragungen als Altlastenfläche bzw. Altlastenverdachtsfläche für das Plangebiet vor. Sollten bei dem anstehenden Bauvorhaben dennoch Hinweise auf Alttablagerungen, Altstandorte oder sonstige Bodenkontaminationen zu Tage treten, ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde, Fachbereich Umwelt- und Klimaschutz zu benachrichtigen. Eventuell anfallender kontaminierter Bodenaushub ist nachweisbar, fachgerecht zu entsorgen.

### **4. Baumschutzsatzung:**

Es sind die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven zu beachten und verbindlich umzusetzen. Sofern ein geschützter Baum einschließlich seines Wurzelraums (Kronentraufe /-durchmesser zzgl. 1,50 m) entfernt, geschädigt, in seinem typischen Aufbau verändert oder auf andere Weise beeinträchtigt werden muss, um das Bauvorhaben umzusetzen, ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach der Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven beim Amt für Umweltschutz und Bauordnung zu stellen.

### **5. Vegetationsschutz:**

Es sind die Maßnahmen der DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Schutz des Oberbodens), DIN 18916 (Tiefgründige Bodenlockerungen von durch Baumaßnahmen entstandenen Bodenverdichtungen im Bereich von vorgesehenen Gehölzpflanzungen), DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie der RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen – Landschaftspflege 4) zum Schutz von Bäumen, Pflanzen, Vegetationsbeständen und Tieren auf Baustellen / bei Baumaßnahmen umzusetzen. Sofern im Zuge der Bautätigkeit Schnittmaßnahmen an Gehölzen notwendig werden, ist die ZTV Baumpflege (Zusätzlich Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege) zu beachten.

#### **6. Artenschutz:**

Die gesetzlichen Regelungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz (§§39 & 44 BNatSchG) sind zu beachten und verbindlich umzusetzen. Rodungsarbeiten, sowie potenzielle Baumaßnahmen oder Baufeldfreimachungen haben ausschließlich außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres zu erfolgen. Vor eventuell erforderlichen Rodungsarbeiten im Bereich des Plangebietes ist zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44(1) Nr. 1 der betreffende Bereich auf Nester und Fledermausquartiere zu überprüfen. Bei Funden von Nestern bzw. Quartieren ist dies der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wilhelmshaven mitzuteilen und das weitere Vorgehen einvernehmlich abzustimmen bevor die Rodungsarbeiten beginnen.

#### **7. Private Grünflächen:**

Es ist insbesondere darauf zu achten, dass gem. §9(2) NBauO nicht überbaute Flächen von Baugrundstücken Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

#### **8. Bodenschutz / Einsatz von Bodenmaterialien:**

Bei der Ausführung von Baumaßnahmen sind die DIN-Normen 18915:2018-06, 19731: 1998-05 und 19639:2019-09 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 Fachbereich Umwelt- und Klimaschutz, Untere Bodenschutzbehörde Wilhelmshaven, hinsichtlich eines Bodenmanagements, eines (Erd-)Massenkonzeptes sowie des Einsatzes von Bodenmaterialien der LAGA Klassifizierung im Bebauungsplangebiet erforderlich.

#### **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.

Für das anfallende Oberflächenwasser sind auf dem Grundstück Rückhaltemaßnahmen erforderlich und in Abhängigkeit von der Flächennutzung Abwasservorbehandlungsmaßnahmen vorzusehen. Anschließend ist das Oberflächenwasser gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten. Für die erforderliche Drosselung des Abflusses sind 2 l/s\*ha anzusetzen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet kein gut durchlässiges Bodengefüge vorhanden ist. Ein Verrieseln und Versickern von Niederschlagswasser ist deshalb nicht möglich.

#### **10. 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.

**11. Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien:** Die der Planung zugrundeliegenden 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.

## **11.ANHANG**

- **Anlage 1: Unverbindliche Vorplanung zur Nachnutzung des Änderungsbereiches**
  - Grundriss EG,
  - Grundriss 1. OG,
  - Grundriss 2. OG,
  - Dachaufsicht,
  - Ansichten Nord und Ost,
  - Ansichten Süd und West,
  - Schnitte
  
- **Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung (Verkehrslärm)**