

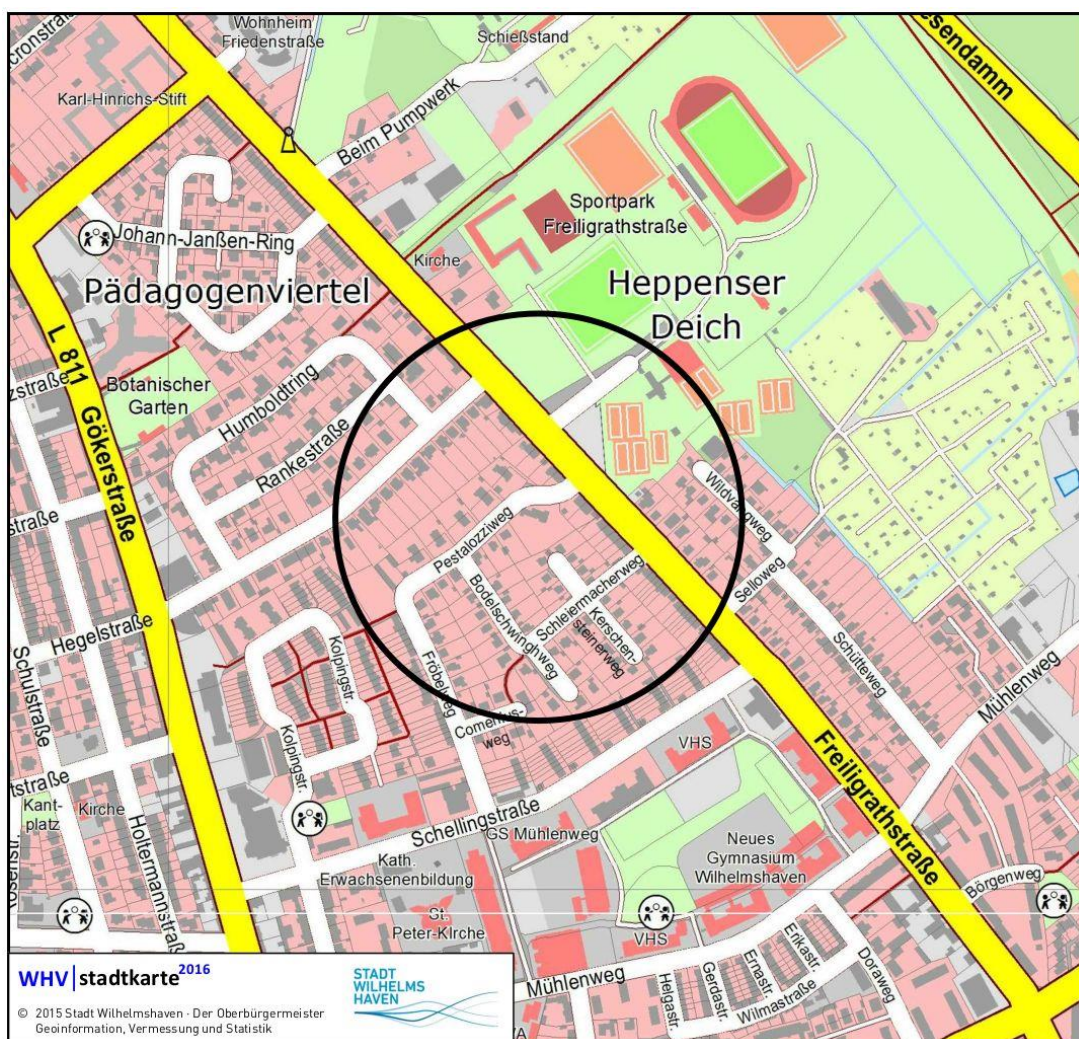


## Bebauungsplan Nr. 1, 5. Änderung

- SCHELLING- / FREILIGRATHSTRASSE -

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB (Baugesetzbuch)

Stand: 01.08.2019



## INHALTSVERZEICHNIS :

<b>1.</b>	<b><u>PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL.....</u></b>	<b>3</b>
1.1.	VERFAHREN.....	3
<b>2.</b>	<b><u>DAS PLANGEBIET.....</u></b>	<b>4</b>
2.1.	STÄDTEBAULICHE SITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNGEN .....	4
2.2.	KARTENMATERIAL .....	4
2.3.	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	4
2.3.1.	RAUMORDNUNG .....	4
2.3.2.	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	4
2.3.3.	VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG (BEBAUUNGSPLÄNE) .....	4
2.3.4.	LANDSCHAFTSSCHUTZ.....	5
2.4.	ENTWÄSSERUNG.....	5
2.5.	ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES / VERKEHR .....	5
2.6.	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR .....	6
<b>3.</b>	<b><u>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....</u></b>	<b>6</b>
3.1.	BAUFLÄCHEN.....	6
3.1.1.	NEUBAU.....	6
3.1.2.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	6
3.1.3.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, GRUNDSTÜCKSGRÖSSE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE .....	6
3.1.4.	ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE / HÖHE .....	6
3.1.5.	BAUWEISE .....	6
3.1.6.	NEBENANLAGEN .....	6
3.2.	VERKEHRSFLÄCHEN.....	7
3.3.	GRÜNFLÄCHEN .....	7
3.3.1.	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN .....	7
3.4.	VER- UND ENTSORGUNG .....	7
3.4.1.	ABWASSER.....	7
<b>4.</b>	<b><u>BELANG VON NATUR UND LANDSCHAFT .....</u></b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b><u>VERFAHRENSVERMERKE .....</u></b>	<b>7</b>
5.1.	RECHTSGRUNDLAGEN .....	7
5.2.	VERFAHRENSÜBERSICHT .....	8
5.3.	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BEHÖRDEN .....	8
<b>6.</b>	<b><u>UNTERSCHRIFTEN / VERFASSER.....</u></b>	<b>8</b>

## BEGRÜNDUNG

### 1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL

Der Eigentümer des Grundstückes Pestalozziweg 6 möchte sein bestehendes Wohnhaus erweitern. Die Wohnfläche beträgt bisher ca. 245 m<sup>2</sup> und soll um ca. 50 m<sup>2</sup> überschritten werden. Nach den bisherigen Festsetzungen (Baugrenzen und Grundflächen) im Bebauungsplan Nr. 1 (Rechtskraft: 15.02.1958) ist das Vorhaben nicht umsetzungsfähig.

Ein Baugenehmigungsverfahren scheiterte, weil es aufgrund der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nicht vertretbar war, eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 31 BauGB zuzulassen.

Daher ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Das Grundstück Pestalozziweg 6 hat eine Größe von ca. 2.600 m<sup>2</sup> und befindet sich an einer exponierten Stelle im Bereich Freiligrathstraße, Pestalozziweg, Fröbelweg und Schellingstraße. Alle weiteren Grundstücke weisen eine ungefähre Grundstücksgröße von max. 900 m<sup>2</sup> auf. Im Verhältnis zur Grundstücksgröße hat das o.g. Grundstück jedoch eine geringere überbaubare Grundstücksfläche. Weder aus der Begründung zum Bebauungsplan noch aus der Aktenlage geht nicht eindeutig hervor, warum der damalige Plangeber diesen Sachverhalt wollte. Insofern soll aus „heutigen“ städtebaulichen Vorstellungen einer entsprechenden Ausnutzung des o.g. Grundstückes diesem Wunsch des Eigentümers entsprochen werden.

#### Ziel der Planung

Neben der Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechten Bodennutzung, einer menschenwürdigen Umwelt sowie dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, hat sich die Stadt für diesen Bebauungsplan folgende besondere Ziele gesetzt:

- Beordnung des Grundstückes im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung gem. §1 Abs.3 BauGB
- Sicherung des bestehenden Wohngebietes unter Beachtung des Nachbarschutzes

#### 1.1. VERFAHREN

Die Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1 wird im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB erfolgen. Nach §13 Abs. 1 Satz 1 BauGB kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1 soll in folgenden Punkten geändert werden:

- Änderung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche auch zugunsten von privater Grünfläche
- Erweiterung der bestehenden Baugrenzen in Anpassung an die neue Kubatur

Im Ergebnis eröffnet die Planänderung damit lediglich eine geringe zusätzliche Versiegelung.

Weder diese geringfügige Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung noch die Erweiterung der Baugrenze haben Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung im Plangebiet. Auch stehen sie nicht im Widerspruch zum Leitbild der ursprünglichen Planungsabsicht; die grundsätzliche planerische Konzeption bleibt unverändert.

Damit werden im vorliegenden Fall die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Aufgrund der vereinfachten Planung wird mit der Beschlussfassung zur Öffentlichen Auslegung auch gleichzeitig der Satzungsbeschluss „unter Vorbehalt“ gefasst. Voraussetzung dafür ist, dass im Rahmen der o.g. Beteiligung keine Anregungen vorgebracht werden. Ist dies der Fall, und die Anregungen unterliegen der Behandlung im Rahmen der Abwägung, so wird der „vorbehaltlich“ gefasste Satzungsbeschluss wieder aufgehoben; es ist erneut ein Beschluss über den Bebauungsplan zu fassen.

## **2. DAS PLANGEBIET**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Heppens bzw. Stadtviertel des Pädagogenviertels an der Freiligrathstraße und hat eine Größe von ca. 2.600 m<sup>2</sup>. Es umfasst das Flurstück 4794/248 in der Flur 2 der Gemarkung Rüstringen. Die exakte Abgrenzung des Geltungsgebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.1. STÄDTEBAULICHE SITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNGEN**

Im Plangebiet befindet sich in einem Wohngebiet an einer exponierten Stelle im Bereich Freiligrathstraße, Pestalozziweg, Fröbelweg und Schellingstraße. Alle weiteren Grundstücke weisen eine ungefähre Grundstücksgröße von max. 900 m<sup>2</sup> auf. Das Wohnhaus wird zum Wohnen vom Eigentümer genutzt.

### **2.2. KARTENMATERIAL**

Die Planzeichnung zum o.g. Bebauungsplan wurde unter Verwendung der amtlichen Liegenschaftskarte der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung – des LGLN Landesamtes für Geoinformationen und Landentwicklung Niedersachsen, Katasteramt Wilhelmshaven mit Stand vom 09.04.2019 (Az. L4-45/2019) im Maßstab 1:500 erstellt.

### **2.3. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN**

#### **2.3.1. RAUMORDNUNG**

Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht worden. Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) wird der Stadt Wilhelmshaven die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen. Die Festsetzungen des o.g. Bebauungsplans tangieren nicht diese Zielsetzung.

#### **2.3.2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Der wirksame Flächennutzungsplan 1973 der Stadt Wilhelmshaven stellt für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplans eine Wohnbaufläche dar.

Entsprechend der Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

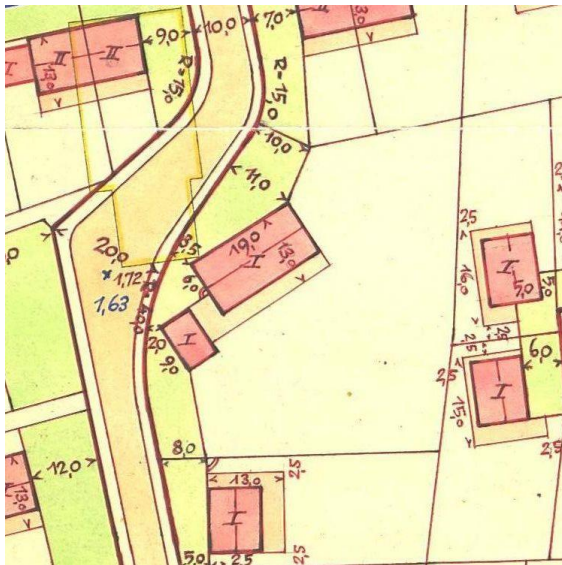
#### **2.3.3. VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG (BEBAUUNGSPLÄNE)**

Während des Zweiten Weltkriegs wurden Teile Wilhelmshavens durch Luftangriffe zerstört. Um möglichst schnell das zerstörte Stadtgebiet wieder aufzubauen, wurden in der Zeit von 1951-61 Durchführungspläne erlassen. In der Regel wurden Durchführungspläne dann aufgestellt, wenn die Festsetzungsmöglichkeiten der Baustufenpläne und Teilbebauungspläne nicht ausreichten, z.B. um grundlegende Bodenordnungsmaßnahmen oder bestimmte Baugebote umzusetzen. Zu den Durchführungsplänen existieren textliche Erläuterungen, die neben der Begründung der Planziele auch Angaben zur Bodenordnung und der Zeitfolge

machen. Das Plangebiet ist oftmals sehr klein und umfasst nur einen oder mehrere Straßenblocks.

Durchführungspläne enthalten Festsetzungen zur Art der Nutzung, zum Maß der Nutzung sowie zur Bauweise und darüber hinaus Festsetzungen über Straßenverkehrsflächen. Infolgedessen sind Durchführungspläne qualifizierte Bebauungspläne. Daher wird im Rahmen der Planaufstellung für die 5. Änderung auf den „Bebauungsplan“ abgestellt.

Aus der Begründung zum Durchführungsplan Nr. 1 wird folgendes ausgesagt: „Das übrige Baugebiet wird mit eingeschossigen Einfamilienhäusern in Verblendbauweise bebaut. Der



Ausbau der Dachgeschosse ist zulässig. ... Gebäude mit Flachdächern unter 35° Neigung sind nicht zu gelassen. Die Gebäude sind, wie im Durchführungsplan festgelegt, giebel- oder traufenständig zu setzen ... Dachausbauten dürfen in ihrer Breite 1/4 der Gebäudelänge und eine max. Höhe von 1,30 m nicht überschreiten. Die Hauptgebäude müssen die im Plan ausgewiesene Firstrichtung einhalten. Die Gebäude sind auch hier innerhalb der ausgewiesenen, im Plan blaßrot gefärbten Bauzone zu errichten. Nebengebäude, die nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, sind grundsätzlich nicht zuge-

*Ausschnitt aus dem Durchführungsplan Nr.1*

lassen. Ausnahmen für Nebengebäude können bei Garagen eintreten, wenn diese aus Gründen der Zusammenfassung von Auffahrten - oder weil eine Auffahrt von einer Straßenkreuzung bzw. Einmündung ferngehalten werden muss - nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude errichtet werden können. Grundsätzlich ist nur eine Garage je Einfamilienhaus nachzuweisen. Diese dürfen, von den vorerwähnten Ausnahmefällen abgesehen, nur bis zu einer Tiefe von 18 m hinter der Baufuchtlinie errichtet werden, ... Eine Ausnahme hinsichtlich der bebaubaren Flächen für das Hauptgebäude bildet das südlich der Doppelkurve der Straße A ausgewiesene größere Grundstück, auf dem ein reines Einfamilienhaus vorgeschrieben ist, dessen überbaute Fläche 180 m<sup>2</sup> betragen soll.“

#### **2.3.4. LANDSCHAFTSSCHUTZ**

Der vorliegende Landschaftsrahmenplan (LRP) / Landschaftsplan mit Stand 2018 beinhaltet die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie andere Fachplanungen wie Boden, Wasser und Klima/ Luft wieder. Diese werden im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt.

#### **2.4. ENTWÄSSERUNG**

Das Plangebiet ist an einem Mischwasserkanal im Pestalozziweg angeschlossen.

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

Das Plangebiet ist über den Pestalozziweg und im weiteren Verlauf über die Freiligrathstraße an das weitere Straßennetz angebunden.

## **2.6. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

Im Plangebiet sind Infrastruktureinrichtungen wie Frischwasserleitungen, Stromleitungen sowie Telekommunikationsleitungen durch den Altbestand vorhanden.

## **3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des §1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in die 5. Änderung aufgenommen worden.

### **3.1. BAUFLÄCHEN**

#### **3.1.1. NEUBAU**

Die Erweiterung des bestehenden Wohnhauses beträgt als Hauptnutzung ca. 50 m<sup>2</sup> und die Errichtung einer Garage von ca. 60 m<sup>2</sup>.

#### **3.1.2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Für den o.g. Bebauungsplan wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO festgesetzt. Für dieses Gebiet nicht verträgliche Nutzungen werden ganz ausgeschlossen, da sie aufgrund ihrer besonderen Art den städtebaulichen Zielen widersprechen würden. Dazu gehören z.B. Tankstellen, um keinen unnötigen Verkehr in die vorhandenen Wohngebiete zu ziehen. Darüber hinaus werden auch Gartenbaubetriebe aufgrund ihres Flächenbedarfs ausgeschlossen.

#### **3.1.3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, GRUNDSTÜCKSGRÖSSE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

Für das Vorhaben wird eine maximal zulässige Grundfläche (GR) festgesetzt, die von dem Gebäude überbaut werden darf. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen, die so an die neue Kubatur des Gebäudekomplexes angepasst werden. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung soll wie folgt erhöht werden:

- Die festgesetzte Grundfläche des Gebäudes soll von ca. 250 m<sup>2</sup> auf ca. 350 m<sup>2</sup> ohne die Fläche für die Nebenanlage erhöht werden.

Eine erhöhte Versiegelung kommt zwar in Betracht, jedoch wird unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße die nach der BauNVO zulässige GRZ von 0,4 bei weitem nicht ausgereizt (errechnete GRZ: 0,15). Damit werden keine Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens ausgelöst. Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Durchführungsplans werden übernommen.

#### **3.1.4. ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE / HÖHE**

Insbesondere im Hinblick auf die angrenzende Wohnnachbarschaft und aus dem Ursprungsplan heraus, wird die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse Gebäudehöhe (hier: I) festgesetzt, sodass die zukünftige Höhenentwicklung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eindeutig festgelegt wird.

#### **3.1.5. BAUWEISE**

Eine Festsetzung der Bauweise ist aufgrund der Baukörperausweisung nicht erforderlich.

#### **3.1.6. NEBENANLAGEN**

Die Nebenanlagen bleiben weiterhin auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **3.2. VERKEHRSFLÄCHEN**

Die Erschließung erfolgt über den bestehenden Pestalozziweg.

### **3.3. GRÜNFLÄCHEN**

#### **3.3.1. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN**

Gemäß der Planung werden die bestehenden und ergänzenden Grünflächen entsprechend durch geeignete Festsetzungen gesichert. Damit soll für die Möglichkeit der höheren Versiegelung ein entsprechender Ausgleich gesichert werden. Nebenanlagen, die im Sinne einer kleingärtnerischen Nutzung unterliegen, sollen in der Weise zulässig sein, wenn sie zu der „Grünnutzung“ gehören und wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche bzw. nachbarschaftliche Belange nicht beeinträchtigt.

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

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

#### **3.4.1. ABWASSER**

Die Schmutzwasser- und Niederschlagswasserentsorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Abwassernetz.

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

Aufgrund der vereinfachten Änderung zum o.g. Bebauungsplan ist auf eine Betrachtung der Umweltbelange grundsätzlich zu verzichten. Jedoch werden Hinweise zum Artenschutz und der städtischen Baumschutzsatzung aufgenommen. Sonstige Belange des Naturschutzes (Artenschutz, Schutzgebiete und -objekte sowie Kompensations- oder Waldflächen) werden nicht berührt.

## **5. VERFAHRENSVERMERKE**

### **5.1. 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).

**5.2. VERFAHRENSÜBERSICHT**

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Datum</b>	<b>Beteiligte / Ausführende</b>
<b>Aufstellungsbeschluss</b>	26.06.2019	RAT der Stadt
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §(3)1 BauGB – Bürgerversammlung	entfallen aufgrund §13 BauGB	-
<b>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</b> gem. §4(1) BauGB	entfallen aufgrund §13 BauGB	-
<b>Entwurfsbeschluss</b> / Beschluss über die öffentliche Auslegung	28.08.2019	RAT der Stadt
<b>Veröffentlichung</b> der öffentlichen Auslegung	31.08.2019	Wilhelmshavener Zeitung
<b>Öffentliche Auslegung</b> gem. §3(2) BauGB	10.09. bis einschl. 10.10.2019	Fachbereich 61
<b>Satzungsbeschluss</b>	28.08.2019	RAT der Stadt
<b>Veröffentlichung</b> der Satzung	19.10.2019	Wilhelmshavener Zeitung
<b>Rechtskraft</b> des Bebauungsplanes	19.10.2019	Fachbereich 61

**5.3. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND BEHÖRDEN**

Zur öffentlichen Auslegung wurden die Unterlagen ins Internet eingestellt und eine Beteiligung übers Internet und Email ebenfalls ermöglicht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung konnten auf der Seite **www.wilhelmshaven.de** ab Beginn der öffentlichen Auslegung eingesehen werden

**6. UNTERSCHRIFTEN / VERFASSER**

Wilhelmshaven, den 29.08.2019  
 Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
 Im Auftrage

---

gez. Amerkamp  
 Städt. Baudirektor

gez. Klebba  
 Dipl.-Ing. Stadtplaner

Baudezernat

---

gez. Leinert  
 Stadtrat

STADT WILHELMSHAVEN  
 IN VERTRETUNG

---

gez. Schönfelder  
 1. Stadtrat

---

STADT WILHELMSHAVEN  
 DER OBERBÜRGERMEISTER

61-01/02  
 Stand: 01.08.2019