



Bebauungsplan Nr. 23, 1. Änderung (vorhabenbezogen) /

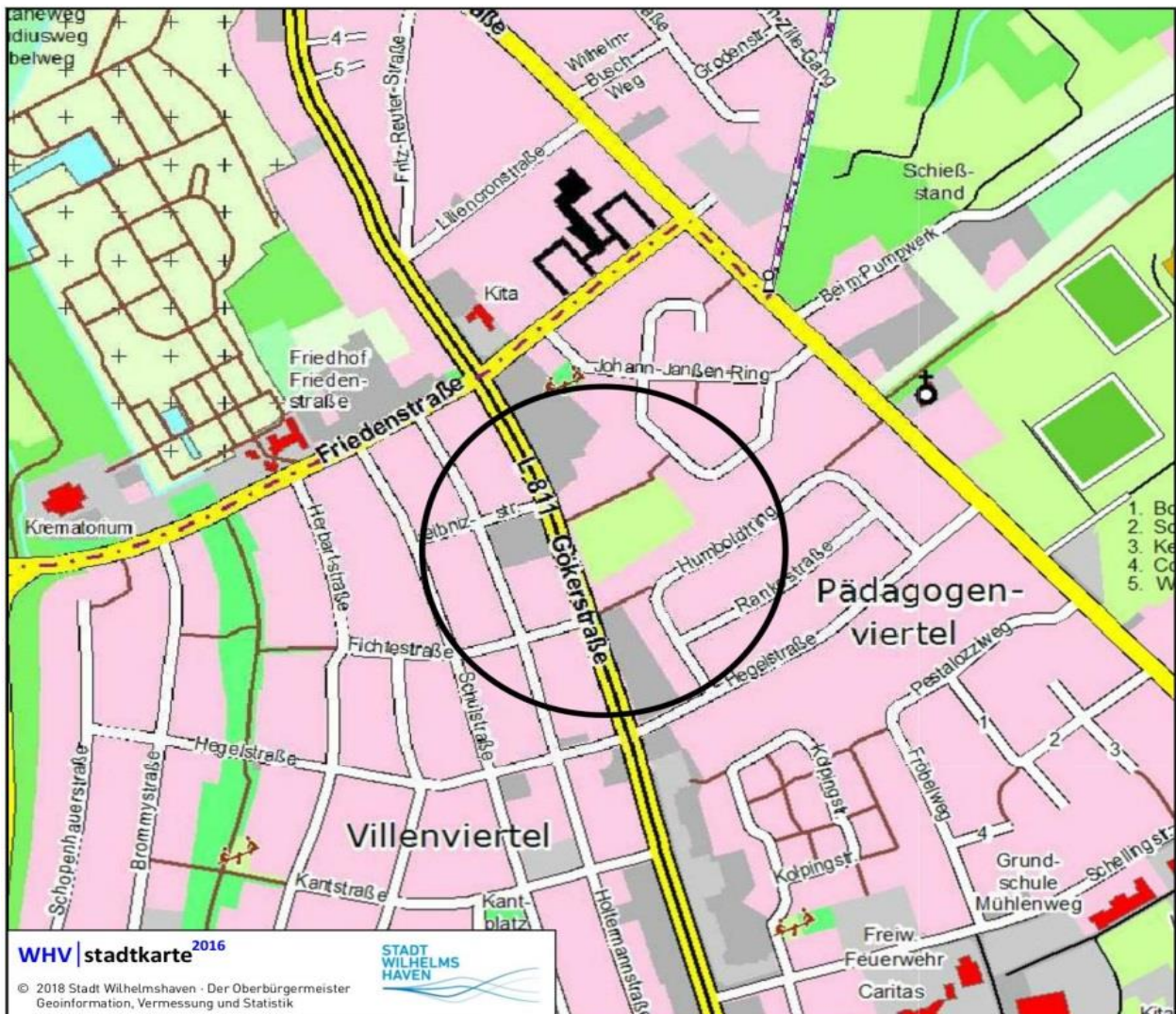
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 30 (VEP 030)

-GARTENGELÄNDE HEGELSTRASSE (EHM. BOTANISCHER GARTEN)-

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

VORLAGE ERNEUERER ENTWURFSBESCHLUSS

Stand: 05.08.2024



INHALTSVERZEICHNIS :

<u>BEGRÜNDUNG</u>	<u>4</u>
<u>1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL.....</u>	<u>4</u>
1.1. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	4
<u>2. DAS PLANGEBIET.....</u>	<u>4</u>
2.1. LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	4
2.2. STÄDTEBAULICHE SITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNGEN	5
2.3. KARTENMATERIAL	5
2.4. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	5
2.4.1. RAUMORDNUNG.....	5
2.4.2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	6
2.4.3. VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG (BEBAUUNGSPLÄNE)	7
2.4.4. DENKMALSCHUTZ / GEDENKSTÄTTE.....	7
2.4.5. LANDSCHAFTSSCHUTZ	7
2.4.6. GUTACHTEN.....	8
2.5. ENTWÄSSERUNG.....	8
2.6. ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES / VERKEHR	8
2.7. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	8
2.8. SOZIALE INFRASTRUKTUR.....	8
2.9. ALTLASTEN / KAMPFMITTEL	8
<u>3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</u>	<u>9</u>
3.1. BAUFLÄCHEN.....	9
3.1.1. BESTAND	9
3.1.2. NEUBAU	9
3.1.3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	9
3.1.4. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	10
3.1.5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN.....	10
3.1.6. ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE / HÖHE.....	10
3.1.7. BAUWEISE	10
3.1.8. NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE	10
3.2. VERKEHRSFLÄCHEN.....	10
3.2.1. PLANSTRASSE / QUERSCHNITT	10
3.2.2. EINSTELLPLÄTZE	11
3.2.3. FUSS- UND RADWEGE	11
3.2.4. VERKEHRSGRÜN	11
3.3. GRÜNFLÄCHEN	11
3.3.1. SPIELPLATZ	11
3.4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	12
3.5. LÄRMSCHUTZ.....	12
3.5.1. VERKEHRSLÄRM	12
3.6. VER- UND ENTSORGUNG	13

3.6.1.	ABWASSER	13
3.6.2.	VERWERTBARER ABFALL	13
3.7.	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN/ BAUMSCHUTZSATZUNG	13
<u>4.</u>	<u>BELANG VON NATUR UND LANDSCHAFT / UMWELTPRÜFUNG</u>	<u>14</u>
4.1.	UMWELTSCHUTZZIEL AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG	15
4.1.1.	VOGELSCHUTZRICHTLINIE	15
4.1.2.	FLORA-FAUNA HABITAT-RICHTLINIE	15
4.2.3.	ARTENSCHUTZ	16
4.2.4.	GESCHÜTZTE TEILE VON NATUR UND LANDSCHAFT	16
4.2.5.	LANDSCHAFTSRAHMENPLAN (LANDSCHAFTSRAHMENPLAN/ LANDSCHAFTSPLAN) DER STADT WILHELMSHAVEN (LRP/LP), ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN AUSSAGEN	17
4.2.6.	BODEN UND WASSER	17
4.2.7.	EINGRIFFSREGELUNG	17
4.2.8.	EINGRIFFE / KOMPENSATION	17
<u>5.</u>	<u>FLÄCHENBILANZIERUNG</u>	<u>18</u>
<u>6.</u>	<u>KOSTEN</u>	<u>18</u>
<u>7.</u>	<u>BODENORDNENDE MASSNAHMEN</u>	<u>18</u>
<u>8.</u>	<u>VERFAHRENSVERMERKE</u>	<u>19</u>
8.2.	RECHTSGRUNDLAGEN	19
8.3.	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	20
8.4.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN	20
<u>9.</u>	<u>UNTERSCHRIFTEN / VERFASSER</u>	<u>20</u>

BEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL

Auf dem Gelände des ehemaligen Botanischen Gartens an der Gökerstraße im Stadtteil Heppens ist beabsichtigt, ein Wohngebiet mit Stadtgartenhäusern sowie einem Apartmenthaus zu realisieren.

Die 3 Stadtgartenhäuser, die aus 6 bis 10 Wohnungen bestehen, befinden sich im Inneren des Geländes und setzen die bestehende Höhenentwicklung aus der benachbarten Bebauung am Johann-Janßen-Ring und Humboldttring fort. Das 4-geschossige Apartmenthaus wird an der Gökerstraße errichtet und nimmt die dort vorherrschende Gebäudehöhe der Nachbarbebauung auf. Weiterhin bieten die 27 Wohnungen die Möglichkeit einer individuellen Aufteilung und einem variablen Größenzuschnitt.

Das bestehende Planungsrecht bietet keine Genehmigungsgrundlage für die o.g. Vorhaben. Daher ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 23 erforderlich.

Durch diese Planänderung liegen die Voraussetzungen für die Anwendung des §13a BauGB zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens vor.

Bedingt durch den Wunsch nach der Realisierbarkeit des Vorhabens vom Vorhabenträger und dem Interesse der Durchführbarkeit des Vorhabens von der Stadt wird die Planung neben der eigentlichen Planänderung als ein Vorhaben- und Erschließungsplan geführt.

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 von Flächen im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung gem. §1 Abs.3 BauGB
- Umwidmung einer Grünfläche zur Schaffung eines attraktiven innerstädtischen durchgrünten Wohnens

1.1. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Beschleunigtes Verfahren gem. §13a BauGB

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da mit der vorliegenden Änderung im Rahmen der innerstädtischen Nachverdichtung die Nutzungsmöglichkeiten eines bestehenden Siedlungsbereiches verbessert werden. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens werden in Kapitel 4 erläutert.

2. DAS PLANGEBIET

2.1. LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Heppens und hat eine Größe von ca. 8.700 m² und umfasst die Flurstücke 27/44 (teilweise), 27/80, 6/4 (teilweise), 31/1 und 31/6 in der Flur 1 der Gemarkung Rüstringen.

2.2. STÄDTEBAULICHE SITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNGEN

Das Plangebiet war bis September 2015 der ehemalige Botanische Garten der Stadt. Durch die Neuanlage im Bereich des Stadtparks kann nun dieses Gelände einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Der Botanische Garten wurde 1912 bis 1914 als Schulgarten angelegt, der 1922 zu einem kleinen biologischen Lehrgarten umgestaltet und bis zum Zweiten Weltkrieg mit einem Freiland-Terrarium und Vogelfreikäfig ausgestattet wurde. Durch die Zerstörung der benachbarten Schule wurde der Lehrgarten zu einem Botanischen Garten und vermittelte seitdem ein Bild von den heimischen Pflanzen und Pflanzengemeinschaften bis zu den alpinen und exotischen Pflanzen. Im Frühjahr 1972 wurde ein neu erbautes Tropenhaus in Benutzung genommen.

Erschlossen wird das Plangebiet von Westen über die Gökerstraße; vorgelagert befindet sich ein öffentlicher Parkplatz. Durch die Aufgabe der öffentlichen Nutzung des Botanischen Gartens ist dieser nicht mehr erforderlich und wird im Zuge der Planung mit veräußert. Auf der bestehenden Parkplatzfläche wurde 2016 eine Fläche mit einem Denkmal zum Matrosenaufstand von 1918 aufgestellt.

Nördlich des Plangebietes befinden sich die Erschließung für den ehemaligen Botanischen Garten sowie eine Geh- und Radwegverbindung. Daran schließt sich ein Seniorenzentrum und eine Tankstelle an. Östlich und südlich grenzen die Wohngebiete Johann-Janßen-Ring und Humboldttring an.

2.3. KARTENMATERIAL

Die Planzeichnung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde unter Verwendung der amtlichen Liegenschaftskarte der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung – des LGLN Landesamtes für Geoinformationen und Landentwicklung Niedersachsen, Katasteramt Wilhelmshaven im Maßstab 1:500 erstellt.

2.4. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

2.4.1. 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.

§ 1 Abs. 4 BauGB fordert die Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung. Die kommunalen Entwicklungen sind aus der Planung abzuleiten bzw. aufeinander abzustimmen. Im aktuellen Landesraumordnungsprogramm werden keine konkreten Aussagen bezüglich des Planungsraumes getroffen. Grundsätzlich befindet sich das Plangebiet innerhalb des Oberzentrums Wilhelmshaven. Entsprechend der zeichnerischen Darstellung des Landesraumordnungsprogramms sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, diese Räume in ihrer Leistungsfähigkeit zu erhalten.

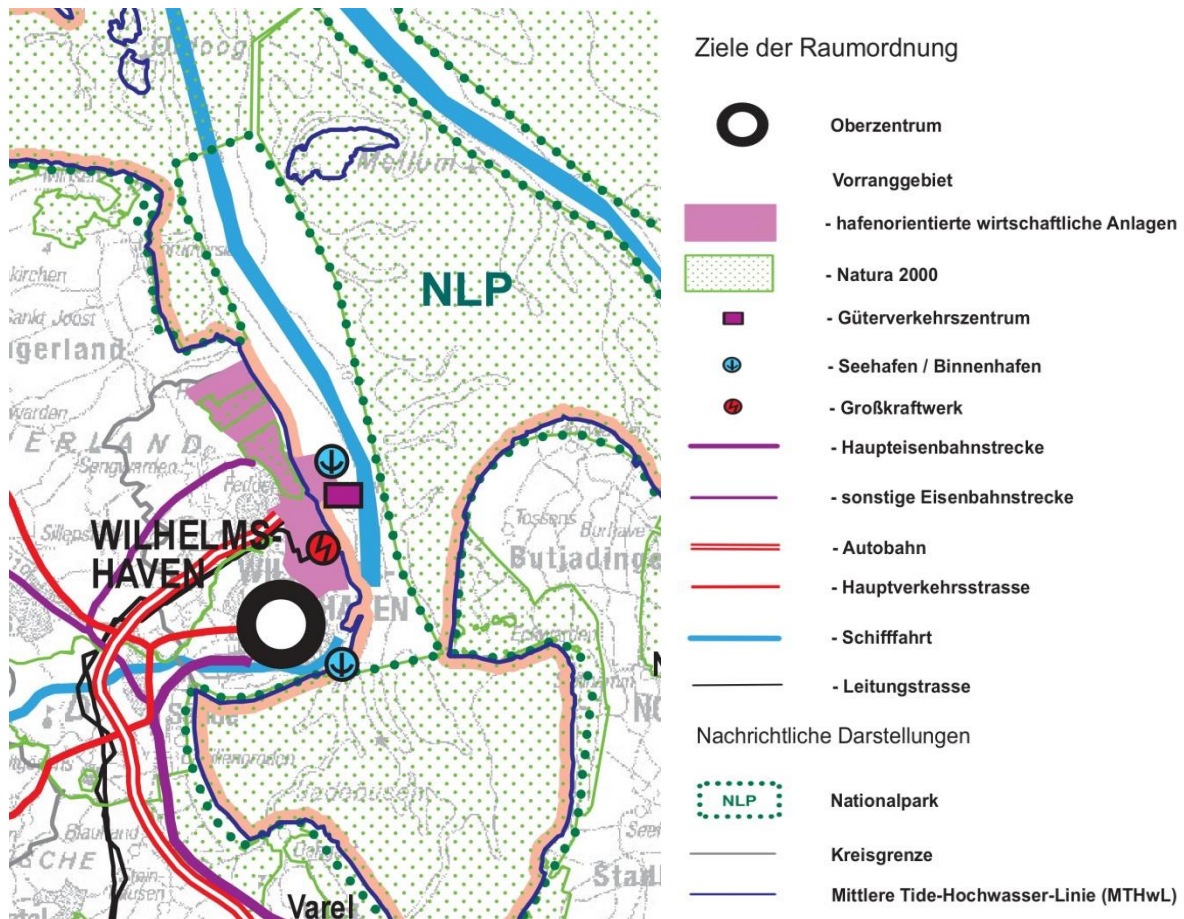


Abb. Auszug aus dem LROP, Neubekanntmachung 2017

Regionales Raumordnungsprogramm:

Gem. §5 (1) NROG haben die Träger der Regionalplanung für ihren jeweiligen Planungsraum ein Regionales Raumordnungsprogramm aufzustellen. Abweichend hiervon wird in Absatz 2 festgelegt, dass kreisfreie Städte hiervon abweichen können.

2.4.2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan 1973 der Stadt Wilhelmshaven (FNP) stellt das Plangebiet als Grünfläche dar.

Mit der Entwicklung eines Wohngebietes weicht der Bebauungsplan von der im FNP dargestellten Grünfläche ab.

Daher wird der Flächennutzungsplan 1973 gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung (Nr. 22) durch die Darstellung einer Wohnbaufläche angepasst.



2.4.3. VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG (BEBAUUNGSPLÄNE)

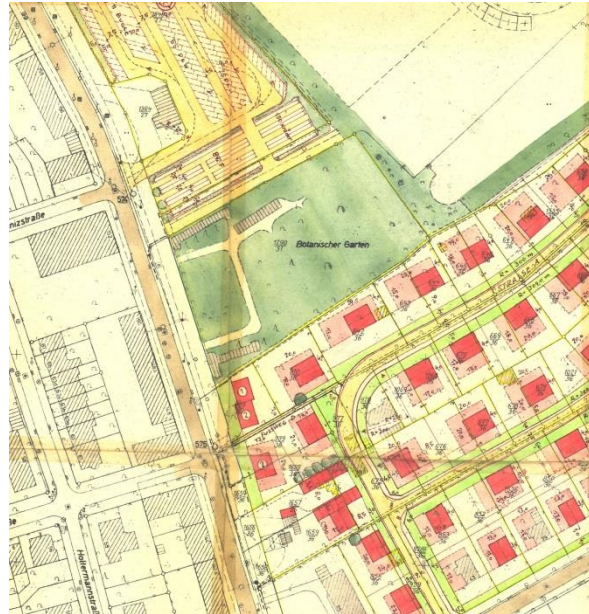
Während des Zweiten Weltkriegs wurden Teile Wilhelmshavens durch Luftangriffe zerstört. Um möglichst schnell das zerstörte Stadtgebiet wiederaufzubauen, wurden in der Zeit von 1951-61 Durchführungspläne erlassen. In der Regel wurden Durchführungspläne dann aufgestellt, wenn die Festsetzungsmöglichkeiten 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 zum Maß der Nutzung und darüber hinaus Festsetzungen über Straßenverkehrsflächen. Infolgedessen sind Durchführungspläne einfache Bebauungspläne. Im Rahmen der Planaufstellung für die 1. Änderung wird auf den „Bebauungsplan“ abgestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 23 ist seit dem 27.06.1962 rechtskräftig und wurde damals für einen Sportplatz und für das neue Wohngebiet Humboldtring, Ranke- und Hegelstraße aufgestellt.

Aussagen bzw. Erläuterungen zur

Festsetzung der Grünfläche „Botanischer Garten“ wurden in der Begründung und der Satzung nicht gemacht.



Ausschnitt aus dem Durchführungsplan Nr.23

2.4.4. DENKMALSCHUTZ / GEDENKSTÄTTE

Denkmalgeschützte Gebäude sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2016 wurde auf politischen Antrag die Verwaltung beauftragt bei der öffentlichen Ausschreibung und dem Verkauf der Fläche des alten Botanischen Gartens eine Fläche von bis zu ca. 40 m² für ein Denkmal „Matrosenaufstand“ von 1918 zu sichern, der in der damaligen Gaststätte „Elisenlust“ (später „Casablanca“) stattfand.

2.4.5. 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. Für die drei letztgenannten werden keine Aussagen getätigt. Lediglich im Biotopverbund soll diese Fläche als Verbindungsfläche erhalten bleiben. Allerdings ist dieser Verbund in der Örtlichkeit durch das Wohngebiet Johann-Janßen-Ring und der Gökerstraße als Zäsur zum benachbarten Brommygrün (in ca. 300,0 m Luftlinie) nicht mehr festzustellen.

Nach dem Zielkonzept von 2018 sind auf der Ebene der Stadtplanung der Erhalt und die Weiterentwicklung des innerörtlichen Freiflächenverbunds als zentraler Belang in die Planungen einzustellen. Jedoch muss hier in Betracht gezogen werden, dass mit der Eröffnung der Neuanlage im Bereich des Stadtparks und der Aufstellung des vorliegenden Bebauungs-

plans vom Mai 2018 eine Bebauungsabsicht schon bekannt war. Insofern kann hier nur der Baumbestand im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

2.4.6. GUTACHTEN

Für die vorliegende Planung wurde eine schalltechnische Untersuchung bezüglich des Straßenlärms in Auftrag gegeben (siehe Kap. 3.4.1).

Weiterhin liegt eine Brutvogel- und Fledermauskartierung für diesen Bereich von (siehe Kap. 4).

2.5. ENTWÄSSERUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Anschluss an das Mischsystem der Stadt Wilhelmshaven. Das abgeleitete Schmutz- und Regenwasser wird über die öffentlichen Kanäle zum Pumpwerk Ost und von da aus weiter über eine Abwasserdruckrohrleitung zur Zentralen Kläranlage geleitet.

2.6. ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES / VERKEHR

Das Plangebiet ist durch seine innerstädtische Lage im Stadtteil Heppens an das örtliche Straßennetz an die Gökerstraße. Die Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz ist ebenfalls gegeben. Die nächstgelegenen ÖPNV-Haltestellen sind die Haltestellen Friedenstraße und Hegelstraße der Linie Nr. 1 (Hauptbahnhof ZOB / Voslapp Süd / Alt Voslapp).

Die Verkehrsbelastung ergibt sich ausschließlich über die Gökerstraße.

2.7. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Die Ver- und Entsorgung der ehemaligen Bestandsnutzung befindet sich weiterhin im Straßenbereich der Gökerstraße. Die technische Infrastruktur des Plangebietes kann für eine Umnutzung in ein Allgemeines Wohngebiet herangezogen werden.

2.8. SOZIALE INFRASTRUKTUR

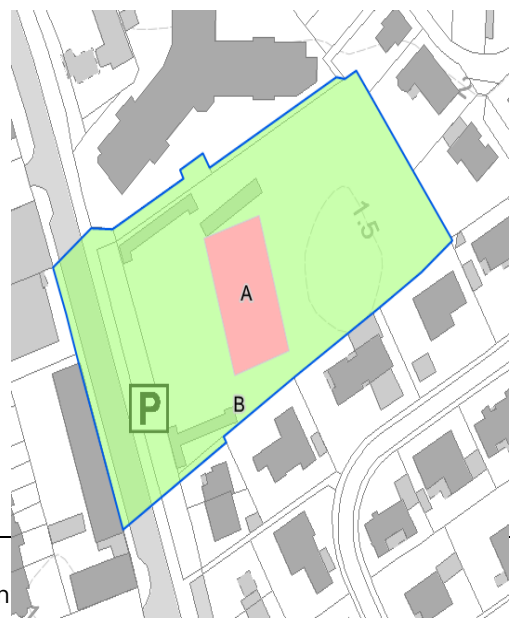
Durch die innerstädtische Lage ist das Plangebiet gut an die bestehende soziale Infrastruktur angebunden. In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Grundschulen, weiterführende Schulen sowie berufsbildende Schule und eine Volkshochschule. Der nächste Kindergarten befindet sich an der Friedenstraße. Auch medizinische Einrichtungen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Einzelhandelsorientierte Versorger sind an der Gökerstraße in einer Entfernung von ca. 250,0 m vorhanden.

2.9. ALTLASTEN / KAMPFMITTEL

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt bzw. benannt worden.

Im Verfahren wurde eine Luftbildauswertung über eine mögliche Kampfmittelbelastung durchgeführt. Das Ergebnis wird entsprechend den beiden Teilflächen wiedergegeben:

Fläche A (Empfehlung: Sondierung). Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird eine Kampfmittelbelastung vermutet. Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Es besteht ein begrün-



deter Verdacht auf Kampfmittel.

Fläche B (Empfehlung: Kein Handlungsbedarf). Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelräumdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

3.1. BAUFLÄCHEN

Für das nicht mehr genutzte Areal des ehemaligen Botanischen Gartens wird im Sinne einer ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung eine Neubebauung im Sinne der Nachverdichtung und Innenentwicklung vorgesehen. Dieser Standort befindet sich inmitten einer vollständig erschlossenen Siedlungslage und kann ohne größere weitere straßenbauliche Erschließungsmaßnahmen für ein innenstadtnahes Wohnquartier bereitgestellt werden.

Das Vorhaben bedient den Bedarf an modernen Wohneinheiten, die dem neuesten Energiestandard entsprechen und verschiedenste Wohneinheiten und –größen zur Verfügung stellt und somit ein Potenzial für verschiedene Nutzerstrukturen schafft.

3.1.1. BESTAND

Das Plangebiet ist das „freie“ Gelände des ehemaligen Botanischen Gartens. Innerhalb des Plangebietes befinden sich derzeit noch die zwei Bunker und die entsprechenden Sozialräume.

3.1.2. NEUBAU

Dem Vorhaben- und Erschließungsplan liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, welches vier Einzelgebäude zur Wohnnutzung mit ca. 51 Wohneinheiten inklusive dazugehörigen unter- und oberirdischen Stellplätzen und Freianlagen umfasst. Gemäß dem städtebaulichen Konzept sind im inneren Bereich drei Stadtgartenhäuser mit sechs, acht und 10 Wohneinheiten vorgesehen. Im vorderen Bereich an der Gökerstraße ist ein Apartmenthaus mit ca. 27 Wohneinheiten geplant. Mit den vier Vollgeschossen fügt sich das Apartmenthaus städtebaulich auch mit der Baumasse in die vorhandene Nutzung und in das Ortsbild der Gökerstraße ein.

Die bestehenden Gehölze auf dem Grundstück werden nach Maßgabe berücksichtigt und soweit es die städtebaulichen Erfordernisse ermöglichen in die Planung integriert.

3.1.3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Nutzung entspricht auch der tatsächlichen, angrenzenden Nutzung des Plangebiets. Aufgrund des Bebauungskonzeptes sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht zulässig. Diese Nutzungen sind zumeist mit einem erheblichen Publikumsverkehr verbunden und fügen sich aufgrund der damit verbundenen Belastungen durch erhöhte Verkehre, Geruchs- und Lärmbelastungen nicht in eine gewünschte ruhige Wohnnutzung ein. Vereinzelt Dienstleistungen und nicht störendes Gewerbe, wie Frisör, Floristik, Versicherungen etc. sind inner-

halb einer Allgemeinen Wohnnutzung allgemein zulässig und auch zur Belebung des Gebietes erwünscht.

3.1.4. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

Für das Allgemeine Wohngebiet wird statt einer Grundflächenzahl eine Baukörperausweisung mit der überbaubaren Grundfläche in m² festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht die geringstmögliche Verdichtung gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung bzw. des Baugesetzbuches und entspricht somit der allgemeinen Zielsetzung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung und Nachverdichtung gemäß § 13 a BauGB.

In Ergänzung der Festsetzung der Vollgeschossigkeit (abgestuft II bis VI) ist eine für die Umgebung verträgliche und intensive Ausnutzung der innerstädtischen Fläche erreichbar.

Im Plangebiet sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Einzelhäuser als Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

3.1.5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

Die Festsetzung der engen überbaubaren Fläche ermöglicht eine großzügige nicht überbaubare Grundstücksfläche und ist für die Errichtung der geplanten vier Gebäudekörper ausreichend dimensioniert.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen (Baukörperausweisung) mit der Angabe der Grundfläche festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenze durch Anbauten untergeordneter Bauteile wie z.B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten, etc. ist als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig.

Die Standorte der erforderlichen Nebengebäude für Fahrräder und Geräte befinden sich in direkter Nähe zum jeweiligen Hauptgebäude.

3.1.6. ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE / HÖHE

Die Anzahl der Vollgeschosse im Plangebiet wird gestaffelt festgesetzt. Durch die Abstufung wird eine verträgliche Höhenentwicklung und Eingliederung in die nachbarschaftlichen Strukturen ermöglicht.

Auf die Festsetzung einer Trauf- bzw. Firsthöhe wurde bewusst verzichtet, um die Gestaltungsspielräume des Investors nicht einzuschränken.

3.1.7. BAUWEISE

Um die Kleinteiligkeit der benachbarten Siedlungsstruktur wiedererkennbar abzubilden, werden die Gebäudelängen der Einzelbaukörper entsprechend des städtebaulichen Konzeptes durch Baukörperausweisungen begrenzt.

3.1.8. NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit diese Flächen nicht explizit festgesetzt sind, ebenfalls zulässig.

3.2. VERKEHRSFLÄCHEN

3.2.1. PLANSTRASSE / QUERSCHNITT

Die Erschließung des Gebietes ist nur von der Gökerstraße vorgesehen. Somit erschließt eine neue öffentliche Planstraße in einer Breite von 5,50 m die rückwärtigen Grundstücksflächen, die gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) als eine Stichstraße mit einseitigen Wendehammer (Radius 6,0 m) verkehrsberuhigt ausgebildet wurde. Aus

lenktechnischen Gründen wurde die Wendeanlage asymmetrisch linksseitig angeordnet. Der Wendekreis ist ausreichend groß bemessen, dass die Ver- und Entsorgungsfahrzeuge in das Plangebiet hineinfahren bzw. ohne Rückwärtsfahren wieder wenden können.

3.2.2. EINSTELLPLÄTZE

Nach den Ausführungsempfehlungen zu §47 Niedersächsische Bauordnung müssen Stellplätze für Vorhaben mit Zu- und Abgangsverkehr zur Verfügung stehen, die die Kfz der Bewohner und Besucher aufnehmen können. Sofern keine Örtliche Bauvorschrift über den Stellplatznachweis erlassen wurde, kann folgende Empfehlung für den Bedarf eines Mehrfamilienhauses (ab 3 Wohnungen im Gebäude) mit 0,5 bis 2,0 Stellplätze / Wohnung herangezogen werden. Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet über die bedarfsorientierte Bemessung im Einzelfall über die herzustellenden Stellplätze unter Berücksichtigung von:

- Anbindung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV),
- Einzugsgebiet mit Lage der baulichen Anlagen
- Mobilitätskonzepte der Gemeinde und
- Fußläufige Erreichbarkeit, ...
- Car-Sharing in fußläufiger Entfernung

Die o.g. Empfehlung ist eine Richtzahl und kann als ein Orientierungswert herangezogen wird. Eine Reduzierung ist möglich, wenn wirksame Maßnahmen zur Vermeidung des Motorisierten Individualverkehr (MIV) dargelegt werden.

Nach Prüfung des Bauordnungsamtes des Plangebers werden unter Berücksichtigung der o.g. Punkte 64 Einstellplätze gefordert. Das ist ein Schlüssel von 1,25 / Wohnung (Anzahl der Wohnungen: 54). Real werden jedoch nur 61 Stellplätze hergestellt. Daher sind die restlichen 3 Stellplätze entweder abzulösen oder durch Baulast nachzuweisen.

3.2.3. FUSS- UND RADWEGE

Entlang der Freiligrath- und der Gökerstraße verlaufen bereits Fuß- und Radwegeverbindungen. Die Durchlässigkeit des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer von der Gökerstraße zum Johann-Janßen-Ring bleibt bestehen. Dieser vorhandene Fuß- und Radweg wird in die Mischfläche der Planstraße integriert. Zum Johann-Janßen wird dieser in einem befahrbaren und dann im weiteren Verlauf wieder eigenständig als Geh- und Radweg fortgeführt.

3.2.4. VERKEHRSGRÜN

Nördlich der öffentlichen Planstraße ist eine Verkehrsgrünfläche vorgesehen. Diese gliedert die Verkehrsfläche und soll den Verkehr von den Aufenthaltsbereichen des benachbarten Seniorenheimes abschirmen.

3.3. GRÜNFLÄCHEN

Grünflächen im Sinne von freien und nutzbaren Flächen zum Aufenthalt und Spielen waren im Botanischen Garten nicht vorhanden. Daher wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die bestehenden Bäume auch im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entsprechend durch geeignete Festsetzungen gesichert.

3.3.1. SPIELPLATZ

Innerhalb des Plangebiets ist kein öffentlicher Spielplatz festgesetzt. Im Rahmen der Bebauung Johann-Janßen-Ring wurde in ca. 150,0 m Entfernung ein Spielplatz in einer Größe von ca. 700 m² bereitgestellt. Damit wurden schon ca. 90 % des gesetzlichen Spielplatzbedarfes gedeckt.

Ein weiterer Spielplatz befindet sich im westlichen Villenviertel und ist ebenfalls fußläufig in einer Entfernung von ca. 500 Metern zu erreichen. Dieser Spielplatz liegt in der Grünverbindung Brommygrün und hat eine Größe von ca. 750 m².

Durch die größtenteils aufgelockerte Struktur des Baukonzeptes und die verkehrsberuhigte Gestaltung bestehen weitere Möglichkeiten für Spiele und Aktivitäten von Kindern. Die Stadt ist daher der Auffassung, dass insgesamt genügend Spiel- und Bewegungsraum zur Verfügung steht.

3.4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

Zur Sicherung der Gedenkstätte „Matrosenaufstand“ wird eine Gemeinbedarfsfläche für kulturellen Zwecken festgesetzt. Bei den Verkaufsverhandlungen soll diese Fläche entweder im Eigentum der Stadt verbleiben oder als Baulast gesichert werden.

3.5. LÄRMSCHUTZ

Da die Umgebung des Plangebietes größtenteils durch Wohnnutzung geprägt ist, wirken keine gewerblichen Emissionen auf das Plangebiet ein.

3.5.1. VERKEHRSLÄRM

Eine Verkehrszählung hat im Zeitraum vom 24.09.2019 und 29.09.2019 stattgefunden. Im Ergebnis wurde an der Gökerstraße eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von ca. 13.000 Kfz ermittelt. Die Gökerstraße stellt somit die Hauptemissionsquelle für das geplante Wohngebiet dar.

Für die Berechnung der zu erwartenden Lärmimmission wurde eine Verkehrslärmuntersuchung in Auftrag gegeben (Schalltechnischer Bericht Nr. LL15143.1/01 vom 28.11.2019, ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen). Dabei wurde für die städtebauliche Planung maßgebliche DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau" (Juli 2002) zugrunde gelegt. Zur Bewertung sind in dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Orientierungswerte" angegeben, die in der Regel den verschiedenen Nutzungen zuzuordnen sind und deren "Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert" ist.

Durch die vorliegende Planänderung wurde eine Überarbeitung des Gutachtens erforderlich (Schalltechnischer Bericht Nr. LL15143.2/02 vom Juni 2024 bzw. 10.07.2024, TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Lingen). Im Rahmen dieser Untersuchung wurde die Verkehrslärmsituation im Plangebiet und die Geräuschsituation in der Nachbarschaft (hervorgerufen durch die geplante Tiefgarage und die PKW-Stellplätze) behandelt.

Bezogen auf Verkehrslärm sind für ein Allgemeines Wohngebiet folgende Werte angegeben: Orientierungswerte: tags 55 dB und nachts 45 dB.

Diese Werte sind jedoch im Rahmen der Bauleitplanung einer Abwägung zugänglich. Der Abwägungsspielraum wird durch die neuere 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV vom 12.06.1990) näher definiert. Für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen sind dort Immissionsgrenzwerte (IGW) genannt. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für allgemeine Wohngebiete 59 dB tags und 49 dB nachts.

Soweit die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht eingehalten werden können, sollen Maßnahmen zur Verminderung der Lärmbelastung vorgesehen werden. Durch das vorliegende Baukonzept des Vorhaben- und Erschließungsplans konnte zur Festlegung von Schallschutzmaßnahmen zur Lärmvorsorge die konkrete Bebauung herangezogen werden. Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

1. Verkehrslärmsituation: die schalltechnischen Orientierungswerte werden nur beim Stadtgartenhaus Nr. 3 ab dem 3. OG und an der Nord-, Süd- und Westfassade des Gebäuderiegels an der Gökerstraße in allen Geschossen überschritten werden.

An den übrigen Stadtgartenhäusern und der Nr. 3 vom Erdgeschoss bis 2. OG werden die Orientierungswerte eingehalten.

An der Nord-, Süd- und Westfassade des Gebäuderiegels wird in allen Geschossen im Bereich der gebäudegebundenen Außenwohnbereiche der schalltechnische Orientierungswert zur Tageszeit überschritten. Hier sind Außenwohnbereiche ohne zusätzliche ausgleichende Maßnahmen (z.B. geschlossene Loggien) bzw. ohne Einzelfallnachweis über gesunde Wohnverhältnisse auszuschließen.

Die entsprechenden Maßnahmen wurden in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

2. Geräuschsituation in der Nachbarschaft: Die Berechnungen für die Tiefgarage der Anwohner des Apartmenthauses sowie die 28 Stellplätze auf dem Gelände haben ergeben, dass in der Nachbarschaft die Immissionsrichtwerte sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum eingehalten werden. Voraussetzung ist allerdings, die Errichtung einer Lärmschutzwand im nördlichen Bereich der Ein- und Ausfahrt zum Plangebiet. Die entsprechende Maßnahme wurde in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

3.6. 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.

3.6.1. ABWASSER

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

3.6.2. VERWERTBARER ABFALL

Die Ver- und Entsorgung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt von der Planstraße aus. Die Aufstellflächen für dieses Wohngebiet und die Leerung werden von hier aus organisiert. Ein dauerhaftes Abstellen der Müllbehälter ist nicht vorgesehen. Die Standorte werden in der Tiefgarage untergebracht und am Tag der Leerung oberirdisch zum Wendehammer transportiert.

Die Abfallentsorgung des Plangebiets erfolgt durch die Wilhelmshavener Entsorgungszentrum und Logistik GmbH (WEL).

3.7. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN/ BAUMSCHUTZSATZUNG

Die Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven vom 21.09.2016 stellt Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung sowie rechtskräftig festgesetzte Bäume (z.B. gemäß B-Plan-Festsetzungen) unter Schutz. Von den Schutzbestimmungen der Baumschutzsatzung können Ausnahmen erteilt werden, beispielsweise, wenn eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung des Grundstücks sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann. Es ist im Regelfall eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Die im Plangebiet vorkommenden Bäume werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhalten festgesetzt. Weitere Bäume, deren Kronentraufbereich und Wurzelbereich in das Plangebiet hineinreichen, können aufgrund der zuvor formulierten Ziele der Innenentwick-

lung nicht gemäß den Vorschriften der Baumschutzsatzung berücksichtigt werden. Weitere Bäume, die aufgrund ihrer Struktur, ihres Wuchses sowie ihrer Vitalität nicht für einen dauerhaften Erhalt geeignet sind, wurden ebenfalls in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde von der Festsetzungsoption ausgenommen.

Aufgrund der formulierten städtebaulichen Ziele der Innenentwicklung und Nachverdichtung wird zugunsten einer intensiven Ausnutzung der Grundstücksfläche entschieden und die betroffenen weiteren Gehölze nicht erhalten. Ein Baumerhalt macht dauerhaft nur Sinn, wenn auch die zugehörigen Schutzflächen im Wurzelbereich entsprechend geschützt werden können. Ein durchgeführtes Gehölzaufmaß mit Festlegung der zugehörigen Kronentraufbereiche hat ergeben, dass das Plangebiet nur in einem sehr viel geringeren Umfang einer Bebauung zugeführt hätte werden können. Aus diesem Grund wird auf die Festsetzung weiterer Gehölze zugunsten einer optimalen Ausnutzung von innerstädtischen Siedlungsflächen abgewogen.

4. BELANG VON NATUR UND LANDSCHAFT / UMWELTPRÜFUNG

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt.

In Betracht kommen insbesondere

- im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB,
- innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen oder einer anderen Nutzungsart zuzuführende Flächen,
- innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs. Krautzberger¹ führt als ein Beispiel für andere Maßnahmen der Innenentwicklung die Änderung der Nutzung im Bereich einer vormaligen öffentlichen Grünfläche in eine Baufläche auf. Außerdem kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern:

- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird oder
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² festgesetzt wird, sofern aufgrund einer überschlägigen Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB bzw. die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB ist folglich nicht notwendig. Dennoch sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1 a Abs. 3 f. BauGB in die Abwägung einzustellen.

¹ Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger: BauGB. Kommentar. Bd. II § 13a Rn 30. München. September 2013

4.1. UMWELTSCHUTZZIEL AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG

FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete sind im Umfeld der Planung nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind das FFH-Gebiet Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer, das (in etwa flächengleiche) EU-Vogelschutzgebiet Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer sowie das FFH-Gebiet Teichfledermaus-Habitats im Raum Wilhelmshaven.

Da diese Gebiete eine deutliche Entfernung zum Plangebiet aufweisen (> 2 km) und durch die geplanten Nutzungen keine weitreichenden Wirkungen in die Umgebung verursacht werden, sind nachteilige Auswirkungen auf FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete nicht zu erwarten. Die Verträglichkeit der Planung mit dem Europäischen Schutzgebietssystem Natura 2000 ist gegeben.

4.1.1. VOGELSCHUTZRICHTLINIE

Ziel der Vogelschutzrichtlinie ist es, sämtliche im Gebiet der EU-Staaten natürlicherweise vorkommenden Vogelarten einschließlich der Zugvogelarten in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten, und neben dem Schutz auch die Bewirtschaftung und die Nutzung der Vögel zu regeln.

Bei den im Plangebiet vorkommenden Vögeln des Siedlungsbereichs handelt es sich um so genannte „Allerweltsarten“ mit einem günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich der Planung vor. Bei der Planrealisierung werden die gesetzlichen Bestimmungen zum Arten- und Biotopschutz (z. B. Rodung außerhalb der Brutzeit) eingehalten.

Auf Grundlage der Brutvogelkartierung vom Büro für Biologie und Umweltplanung ergeben sich zusammenfassend folgende Ergebnisse: „... *Verbalargumentativ lässt sich das Untersuchungsgebiet als ein Brutvogellebensraum von allgemeiner Bedeutung beschreiben. Wie bereits in Kap. 3.2 ausgeführt, handelt es sich bei den erfassten Arten um eine typische Brutvogelgemeinschaft von Parkanlagen. Die nachgewiesene Artenanzahl entspricht den Erwartungen, übertrifft diese jedoch nicht. Auch die Anwesenheit einer gefährdeten Brutvogelart (Gartenrotschwanz mit einem Revierpaar) ist nicht ausreichend, um eine höhere Bewertung zu rechtfertigen. Diese wäre erst dann möglich, wenn die Artenanzahl des UG deutlich über dem Durchschnitt gelegen hätte oder die Anzahl der Revierpaare gefährdeter Arten deutlich höher ausgefallen wäre.*“

4.1.2. FLORA-FAUNA HABITAT-RICHTLINIE

Die Flora- Fauna-Habitat-Richtlinie hat zum Ziel, wildlebende Arten, deren Lebensräume und die europaweite Vernetzung dieser Lebensräume zu sichern und zu schützen. Die Vernetzung dient der Bewahrung, (Wieder-)Herstellung und Entwicklung ökologischer Wechselbeziehungen sowie der Förderung natürlicher Ausbreitungs- und Wiederbesiedlungsprozesse.

Wegen der Graben- und Gehölzstruktur ist potentiell die Gruppe der Fledermäuse und Amphibien in die Betrachtung einzustellen. Das Vorkommen europäisch geschützter FFH-Anhang IV-Arten ist im Plangebiet jedoch nicht bekannt. Einzig alle Fledermausarten sind gemäß FFH-Anhang IV geschützt. Die vorhandenen Gehölzstrukturen eignen sich allerdings kaum als Jagd- / Nahrungshabitats, auch stellen sie keine weitreichende Leitstruktur dar.

Die beiden Teilgebiete (Maade und Fort Rüstertiel) des FFH-Gebiets Nr. 180 „Teichfledermaus-Habitats im Raum Wilhelmshaven“ sind von der Planung nicht betroffen.

4.2.3 ARTENSCHUTZ

§§ 44 und 45 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten (Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung – (EG) Nr. 338/97 - aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der BArtSchV). Danach ist es verboten,

- „wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- und wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“

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, vollzugsunfähig ist.

Fledermäuse

Auf Grundlage der Fledermauskartierung vom Büro für Biologie und Umweltplanung ergeben sich zusammenfassend folgende Ergebnisse: „....In dem Plangebiet wurde insgesamt ein eingeschränktes Artenspektrum festgestellt.

Die zwei überwiegend vorkommenden Arten, Zwerg- und Breitflügelfledermaus sind die zwei häufigsten in Nordwestdeutschland. Mit Ausnahme der Zwergfledermaus wird die Aktivität der Arten insgesamt im Plangebiet als gering eingestuft. In den Untersuchungs Nächten im Mai und Juni konnten insgesamt die höchsten Aktivitäten beobachtet werden. In dem auf dem Gelände liegenden Verwaltungsgebäude und in den Altbaumbeständen konnten keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen festgestellt werden, sodass dem Plangebiet ausschließlich eine Nutzung als Jagdlebensraum zugeschrieben wird. Den alten Baumbeständen ist allerdings ein Potential als Quartierstandort zuzuordnen. Vor der Beseitigung von Bäumen im Plangebiet ist zuvor erneut zu überprüfen, ob Baumhöhlen vorkommen und diese auch von Fledermäusen genutzt werden. Gegebenenfalls müssen verlorengegangene Quartiere in geeigneter Form ersetzt werden. Das Plangebiet wird von den Fledermäusen als Jagdhabitat wenig genutzt. Es gibt Möglichkeiten für die Nahrungssuche im nahen Umfeld, wie z. B. den anliegenden Gärten. An anderer Stelle sollten jedoch verbessernde Maßnahmen für die Fledermäuse vorgesehen werden.“

4.2.4. GESCHÜTZTE TEILE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Nach § 30 BNatSchG und § 24 Abs. 2 NAGBNatSchG besonders geschützte Biotope, NSG, LSG, Naturdenkmale sowie nach § 22 Abs. 3 und 4 NAGBNatSchG landesweit geschützte Landschaftsbestandteile kommen innerhalb der Plangebietsgrenzen und der planungsrelevanten Umgebung nicht vor; eine weitere Betrachtung entfällt daher. Diese Aussage wird

auch durch den Landschaftsplan gestützt, der für das Plangebiet keine geschützten und schutzwürdigen Teile von Natur und Landschaft anführt.

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

Als kreisfreie Stadt dokumentiert Wilhelmshaven die landschaftsplanerischen Zielsetzungen im Landschaftsrahmenplan. Der Landschaftsrahmenplan wurde fortgeschrieben und vom Rat am 18.04.2018 zustimmend zur Kenntnis genommen. Weiter Ausführungen siehe Kapitel 2.4.5.

4.2.6. BODEN UND WASSER

Aus dem geotechnischen Kurzbericht der Gruppe Ingenieurbau aus Oldenburg können folgende Aussagen zum Baugrund und seiner Tragfähigkeit getroffen werden:

„Im Bereich des geplanten Bauwerkes stehen zunächst Auffüllungen an. Aufgrund der erkundeten Fremddanteile und humosen Beimengungen sowie der voraussichtlich lediglich lockeren Lagerung und der tendenziell inhomogenen Zusammensetzung (z. T. auch umgelagerter Klei) sind die Auffüllungen als unzureichend tragfähiger bzw. ungeeigneter Baugrund einzustufen. Unterhalb der Auffüllungen folgen stark kompressible Weichschichten aus Klei und Torf. Diese Weichschichten stellen aufgrund des großen Setzungspotenzials ebenfalls einen unzureichend tragfähigen Baugrund dar. Die im weiteren Verlauf angetroffenen, sehr locker gelagerten Wattsande weisen im Vergleich zu reinen Sanden (ohne nennenswerte schluffige Beimengungen) ein erhöhtes Setzungspotenzial auf und sind dementsprechend als bedingt tragfähiger Baugrund zu bewerten. Gleiches gilt für den Mischwatt. Nach den indirekten Baugrunderkundungen stehen ab Tiefen von etwa $t = 11$ m bis 15 m grundsätzlich tragfähige Sande an. Diese weisen überwiegend eine mitteldichte, dichte oder sehr dichte Lagerungsdichte auf. In Teilbereichen wurde jedoch auch eine lockere Lagerung der Sande festgestellt. Zudem sind in den Sanden vereinzelt Teilbereiche mit bindigen Einlagerungen eingeschaltet.

Die Beurteilung der Tragfähigkeit des Baugrunds hängt unter anderem von den abzutragenden Lasten sowie den Bauwerksabmessungen und Gründungstiefen ab. Nach den bisher durchgeführten Baugrunduntersuchungen ist jedoch derzeit davon auszugehen, dass für eine weitgehend setzungsfreie Gründung der geplanten Bauwerke ist bei den anstehenden, kompressiblen Baugrundverhältnissen eine Tiefgründung auf Pfählen die gebotene Gründungsart. Im Hinblick auf die Nachbarbebauung sollten Ramppfahlssysteme wegen der zu erwartenden Erschütterungen nicht ausgeführt werden. Daher sollte ein erschütterungsfreies bzw. zumindest erschütterungsarmes Pfahlssystem zur Ausführung gelangen.“

4.2.7. EINGRIFFSREGELUNG

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, insbesondere des § 1a BauGB, abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Grundsätzlich sind ausschließlich diejenigen Eingriffe auszugleichen, die durch die Planänderung gegenüber den bisherigen Festsetzungen verursacht werden.

4.2.8. EINGRIFFE / KOMPENSATION

Nach der Definition für einen Botanischen Garten ist dieser eine ausgedehnte gärtnerische Anlage, in der fremdländische und einheimische Pflanzenarten gezeigt werden. Die meisten Botanischen Gärten betreiben Gewächshäuser zur Anzucht und Präsentation von Pflanzen.

Typische Bestandteile sind spezielle Steingärten (Alpinum) und Tropenhäuser. Das Tropenhaus ist eine Gewächshausanlage mit einem künstlichen Ökosystem. Sie sind meist als Stahlskelettbau ausgeführt und mit Glasfenstern ausgestattet. Tropenhäuser versiegeln den Boden zu 100%. Aufgrund der Bezeichnung „Botanischer Garten“ hätte nicht nur ein Tropenhaus hergestellt werden können. Daher muss aufgrund der bisherigen Festsetzung von einem weitaus höheren Versiegelungsgrad ausgegangen werden, als dem einer Grünfläche von 0%. Das künftig zulässige Wohnkonzept geht hinsichtlich Maß der Flächennutzung nicht wesentlich über die bisherige Flächennutzung als „Botanischer Garten“ hinaus.

Daher können keine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung prognostiziert werden. Zu dieser verbal-argumentativen Bewertung der Eingriffsregelung stützt sich der Plangeber auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 09.06.2004 (Az. 9A 11.03).

5. FLÄCHENBILANZIERUNG

Art der baulichen Nutzung	Flächengröße in m ²	Anteil an Gesamtfläche in %
(Wohn) - Baufläche (3 Stadtgartenhäuser und ein Apartmenthaus)	3 x je 274 und 700 (Gesamt: 1.522)	16,4
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	4.725	51,0
Fläche Tiefgarage und Einfahrt	1.463	15,8
Fläche Gemeinschaftsstellplätze	535	5,8
Gemeinbedarfsfläche (Kultur)	60	0,6
Verkehrsfläche (Gökerstraße, Planstraße, Geh- und Radweg)	905	9,8
Öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün)	61	0,6
Gesamtfläche	9.271	100

6. KOSTEN

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

7. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

- Verkauf einer Teilfläche aus der Straßenverkehrsfläche der Gökerstraße (Eigentümer: Stadt)

8. VERFAHRENSVERMERKE

Verfahrensschritt	Datum	Beteiligte / Ausführende
Aufstellungsbeschluss	16.05.2018	RAT der Stadt
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §(3)1 BauGB – Bürger-versammlung	keine	
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §4(1) BauGB	keine	
Entwurfsbeschluss / Beschluss über die öffentliche Auslegung	18.12.2019	RAT der Stadt
Veröffentlichung der öffentlichen Auslegung	28.12.2019	Wilhelmshavener Zeitung
Öffentliche Auslegung gem.§3(2) BauGB	07.01. bis einschl. 07.02.2020	Fachbereich 61
Erneuter Entwurfsbeschluss / Beschluss über die öffentliche Auslegung	22.09.2021	RAT der Stadt
Veröffentlichung der öffentlichen Auslegung	16.10.2021	Wilhelmshavener Zeitung
Erneute Öffentliche Auslegung gem.§3(2) BauGB	26.10. bis einschl. 26.11.2021	Fachbereich 61
Erneuter Entwurfsbeschluss / Beschluss über die erneute Veröffentlichung im Internet	21.08.2024	RAT der Stadt
Bekanntmachungen der Veröffentlichung		Amtsblatt Wilhelmshavener Zeitung
Zeitraum der erneuten Veröffentlichung gem. §4a (3) BauGB		Fachbereich 61
Satzungsbeschluss und Behandlung der Stellungnahmen		RAT der Stadt
Veröffentlichung der Satzung		Amtsblatt Wilhelmshavener Zeitung
Rechtskraft des Bebauungsplanes		Fachbereich 61

8.2. RECHTSGRUNDLAGEN

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

8.3. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Zu den öffentlichen Auslegungen wurden die Unterlagen ins Internet eingestellt und eine Beteiligung übers Internet und Email ebenfalls ermöglicht. Die jeweiligen Entwürfe des Bebauungsplans mit Begründungen konnten auf der Seite **www.wilhelmshaven.de** ab Beginn der jeweiligen öffentlichen Auslegungen eingesehen werden.

8.4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde eine öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 07.01.2020 bis zum 07.02.2020 durchgeführt. Im Rahmen dieser öffentlichen Auslegung wurden gemäß §4 Abs. 2 BauGB die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Eine erneute öffentliche Beteiligung gem. § 4a (3) fand vom bis zum statt.

9. UNTERSCHRIFTEN / VERFASSER

Wilhelmshaven, den xx.xx.2024
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Im Auftrage

Amerkamp
Städt. Baudirektor

Klebba
Dipl.-Ing. Stadtplaner

Baudezernat

Marušić
Stadtbaurat

STADT WILHELMSHAVEN

Feist
Oberbürgermeister