

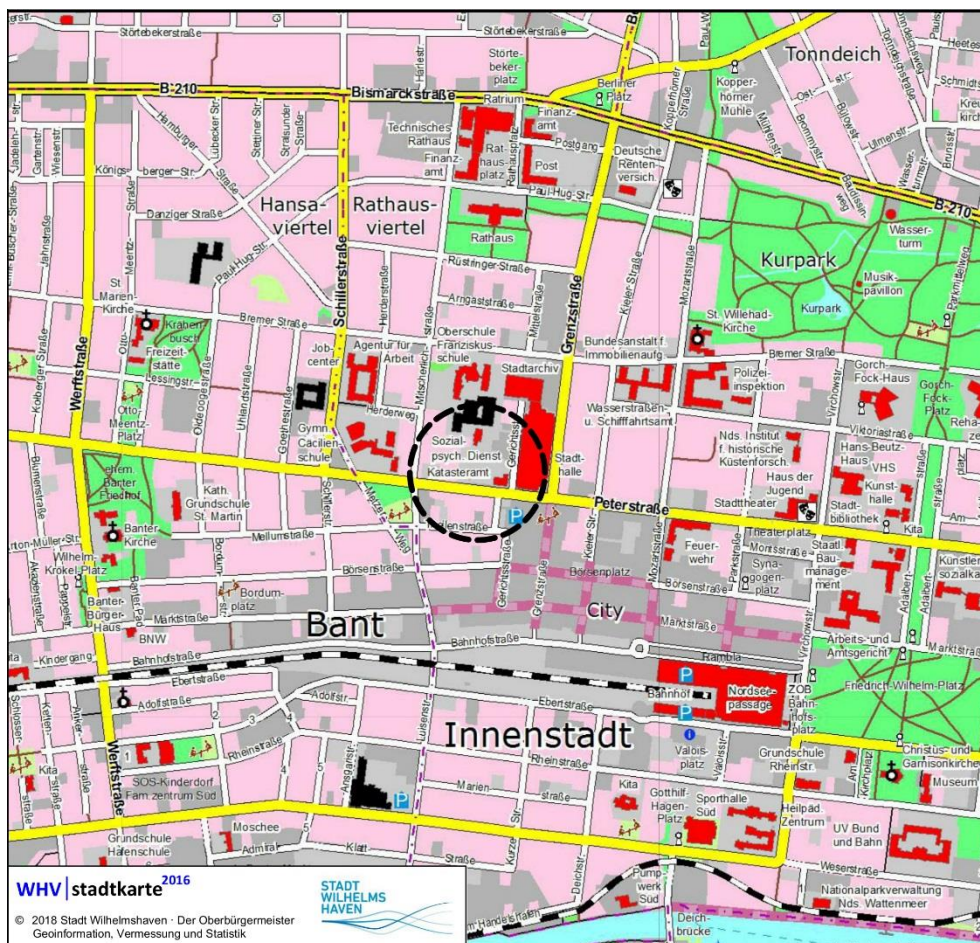


## Bebauungsplan Nr. 77, 1. Änderung

„PETER- / MITSCHERLICHSTRASSE“  
Begründung gemäß § 9 (8) BauGB (Baugesetzbuch)

E N D F A S S U N G

Stand: 17. August 2020



## INHALTSVERZEICHNIS :

<b>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 .....	6
2.4 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN .....	6
2.4.1 RAUMORDNUNG .....	6
2.4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	8
2.4.3 BEBAUUNGSPLÄNE .....	8
2.4.4 DENKMALSCHUTZ .....	9
2.4.5 LANDSCHAFTSSCHUTZ .....	11
2.4.6 GUTACHTEN .....	11
2.5 ENTWÄSSERUNG .....	11
2.6 ERSCHLIEßUNG DES PLANGEBIETES / VERKEHR .....	12
2.7 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR .....	12
2.8 SOZIALE INFRASTRUKTUR .....	12
2.9 ALTLASTEN / KAMPFMITTEL .....	13
2.9.1 ALTLASTEN .....	13
2.9.2 KAMPFMITTEL .....	13
<b>3 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>14</b>
3.1 BAUFLÄCHEN .....	14
3.1.1 BESTAND .....	14
3.1.2 NEUBAU .....	14
3.1.3 ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	15
3.1.4 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, GRUNDSTÜCKSGRÖßE .....	15
3.1.5 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN .....	15
3.1.6 ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE / HÖHE .....	16
3.1.7 BAUWEISE .....	16
3.1.8 NEBENANLAGEN .....	17
3.2 VERKEHRSFLÄCHEN .....	17
3.3 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN .....	17
3.4 GRÜNFLÄCHEN .....	17
3.4.1 ERHALTUNG VON BÄUMEN .....	17
3.5 UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN (ENSEMBLES), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN .....	18
3.6 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN .....	18
3.7 LÄRMSCHUTZ .....	18

3.7.1	VERKEHRSLÄRM .....	18
3.7.2	PARKPLATZLÄRM.....	19
3.7.3	SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN.....	19
<b>3.8</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>19</b>
3.8.1	VERSORGUNG .....	20
3.8.2	SCHMUTZ- UND OBERFLÄCHENWASSER .....	20
3.8.3	ABFALLENTSORGUNG .....	20
<b>4</b>	<b><u>BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT / UMWELTPRÜFUNG.....</u></b>	<b>20</b>
4.1	BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT .....	20
4.2	AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT.....	20
4.3	BERÜCKSICHTIGUNG ARTENSCHUTZRECHTLICHER BELANGE .....	21
<b>5</b>	<b><u>FLÄCHENBILANZIERUNG.....</u></b>	<b>25</b>
<b>6</b>	<b><u>KOSTEN .....</u></b>	<b>25</b>
<b>7.</b>	<b><u>BODENORDNENDE MASSNAHMEN.....</u></b>	<b>25</b>
<b>8.</b>	<b><u>VERFAHRENSVERMERKE.....</u></b>	<b>25</b>
8.2.	RECHTSGRUNDLAGEN .....	26
8.3.	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT .....	26
8.4.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN .....	26
<b>9.</b>	<b><u>UNTERSCHRIFTEN / VERFASSER.....</u></b>	<b>27</b>

## BEGRÜNDUNG

### 1 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL

Auf einem Teilbereich des Geländes des ehemaligen Amtsgerichts an der Peterstraße im Innenstadtbereich der Stadt Wilhelmshaven ist beabsichtigt, ein vorhandenes und gegenwärtig leerstehendes Gebäude (ehemals Amtsrichterwohnungen) einer neuen Nutzung zuzuführen sowie einen Neubau in rückwärtiger Lage zum bestehenden Gebäude zu errichten. Für das geplante Vorhaben liegen bereits erste Entwürfe sowie Gebäudegrundrisse vor. Demnach soll das bestehende Gebäude, mit der Hausnummer 57, das sich direkt an der Peterstraße orientiert und dem Denkmalschutz unterliegt, lediglich von innen umgebaut und zukünftig als Zahnarztpraxis genutzt werden. Zu diesem Zweck haben schon erste Vorgespräche zwischen dem Investor und drei jungen Zahnärzten aus dem Raum Friesland stattgefunden. Die drei Ärzte sind zurzeit auf der Suche nach geeigneten Räumlichkeiten und haben bereits erhöhtes Interesse bekundet, sich in der zukünftigen Praxis an der Peterstraße anzusiedeln. Im hinteren Bereich des Grundstücks ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit möglicherweise gewerblicher Nutzung vorgesehen. Die gewerbliche Nutzung würde sich dabei auf das Erdgeschoss beschränken und im besten Fall Synergieeffekte zur geplanten Zahnarztpraxis aufweisen. Denkbar wäre beispielsweise eine kieferorthopädische Praxis. Insgesamt soll der angestrebte Neubau, bei gewerblicher Nutzung entsprechend oberhalb des Erdgeschosses, vorrangig die Realisierung von mehreren Wohneinheiten ermöglichen.

Das bestehende Planungsrecht bietet keine Genehmigungsgrundlage für die oben genannten Vorhaben, da der aktuelle, rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 77 „Peter- / Mitscherlichstraße“ in diesem Bereich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Verwaltungsgebäude festsetzt. Aus diesem Grund ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 77 erforderlich.

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

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 einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung, einer menschenwürdigen Umwelt sowie dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, hat sich die Stadt für die Änderung des Bebauungsplanes folgende besondere Ziele gesetzt:

- Beordnung von Flächen im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB
- Umwidmung einer Gemeinbedarfsfläche in eine Mischgebiet gem. § 6 BauNVO zur Schaffung eines attraktiven innerstädtischen Wohnens, der Schaffung von Arbeitsplätzen sowie der Stärkung der gesundheitlichen Versorgung des Gebietes
- Sicherung des Standortes der Trafostation

## Planungsrechtliche Grundlagen

### Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

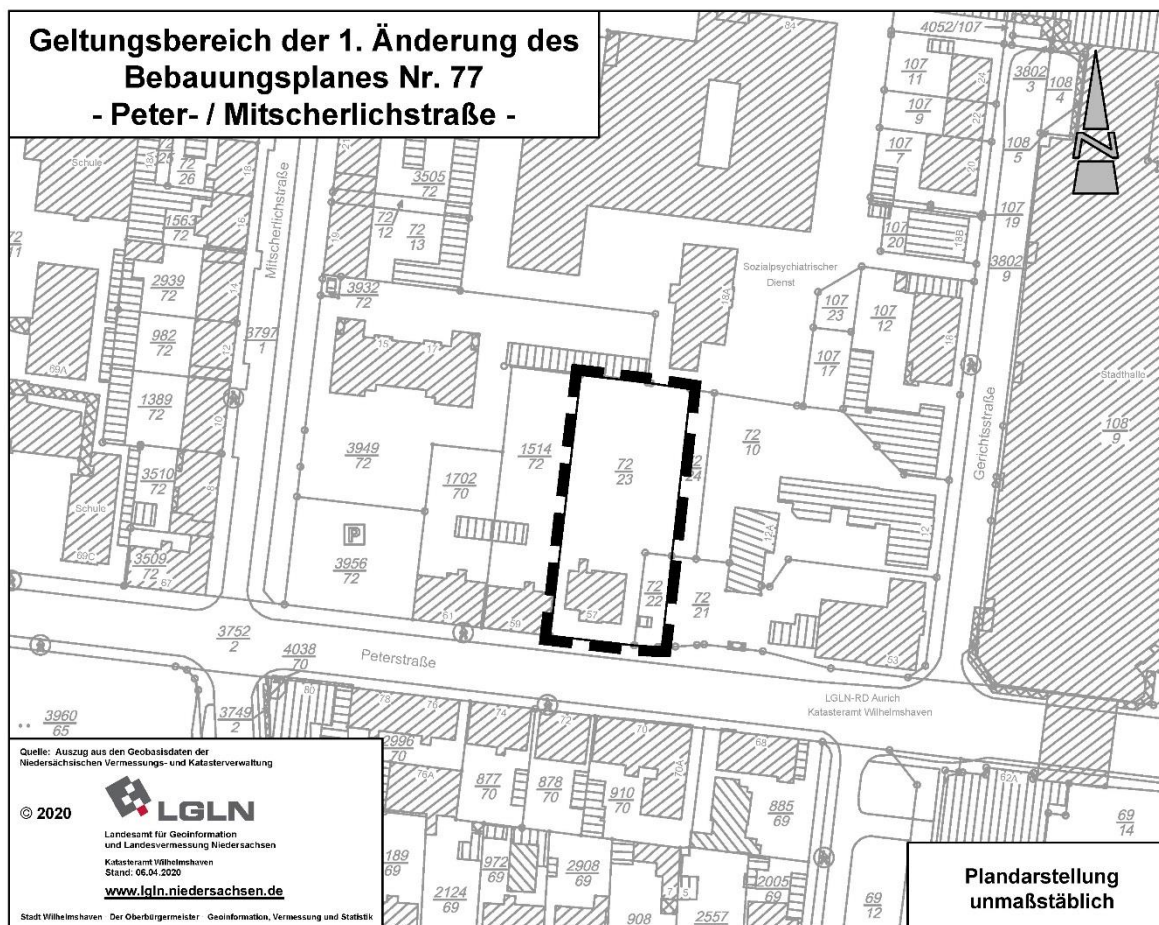
Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da mit der vorliegenden Änderung im Rahmen der innerstädtischen Nachverdichtung die Nutzungsmöglichkeiten eines bestehenden Siedlungsbereiches verbessert werden. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens werden in Kapitel 4.1 erläutert.

## 2 DAS PLANGEBIET

### 2.1 LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 befindet sich in der Innenstadt von Wilhelmshaven, nördlich der Peterstraße auf einem Teilbereich des Geländes des ehemaligen Standortes des Amtsgerichts, westlich des heutigen Sitzes des Katasteramts Wilhelmshaven. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1.840 m<sup>2</sup> und umfasst die Flurstücke 72/23 und 72/22 in der Flur 6 der Gemarkung Rüstringen. Abgegrenzt wird das Plangebiet im Süden durch die Peterstraße, im Norden, Osten und Westen durch die Grundstücksgrenzen. Die exakte Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Abbildung 1: Geltungsbereich



## **2.2 STÄDTEBAULICHE SITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNGEN**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich aktuell lediglich im südlichen Teil, direkt an der Peterstraße, ein dreigeschossiges Gebäude, welches bis vor einiger Zeit dem Amtsgericht zuzuordnen war. Nach dem Standortwechsel des Amtsgerichts wurde das Gebäude nicht mehr benötigt und weist gegenwärtig keine Nutzung auf. Die Fenster des Gebäudes sind mit Brettern vernagelt und das gesamte Grundstück liegt gegenwärtig brach. Ferner wird die Zufahrt mit einem Bauzaun aus Drahtgitter-Elementen versperrt. Ebenfalls im südlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich eine kleine Trafostation. Das restliche Plangebiet, nördlich des vorhandenen Gebäudes, wird durch einen wilden Gehölzwuchs geprägt. Dieser besteht in der Hauptsache aus kleineren Büschen und Sträuchern, einer Pappel sowie einigen Ahornbäumen und Eschen, von denen 13 Bäume unter die Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven fallen.

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes weist überwiegend bauliche Strukturen auf, die vor allem dem Wohnen zugeordnet werden können. Gleichwohl befinden sich im Bereich der umliegenden Erschließungsstraßen einige gewerbliche Strukturen, Schulen und soziale, gesundheitliche Einrichtungen sowie das östlich angrenzende Katasteramt, das einen Teil der Gebäude des ehemaligen Amtsgerichts bezogen hat. In den rückwärtigen Bereichen, ausgehend von den jeweiligen Gebäudereihen unmittelbar an den Straßen, befinden sich darüber hinaus einige versiegelte Flächen für Stellplätze und Garagen sowie nicht versiegelte Bereiche, die Grünflächen, wie beispielsweise Scherrasen oder Gehölze aufweisen.

## **2.3 KARTENMATERIAL**

Die Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 „Peter-/Mitscherlichstrasse“ wurde unter Verwendung der amtlichen Liegenschaftskarte der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung – des LGLN Landesamtes für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen, Katasteramt Wilhelmshaven im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

## **2.4 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN**

### **2.4.1 RAUMORDNUNG**

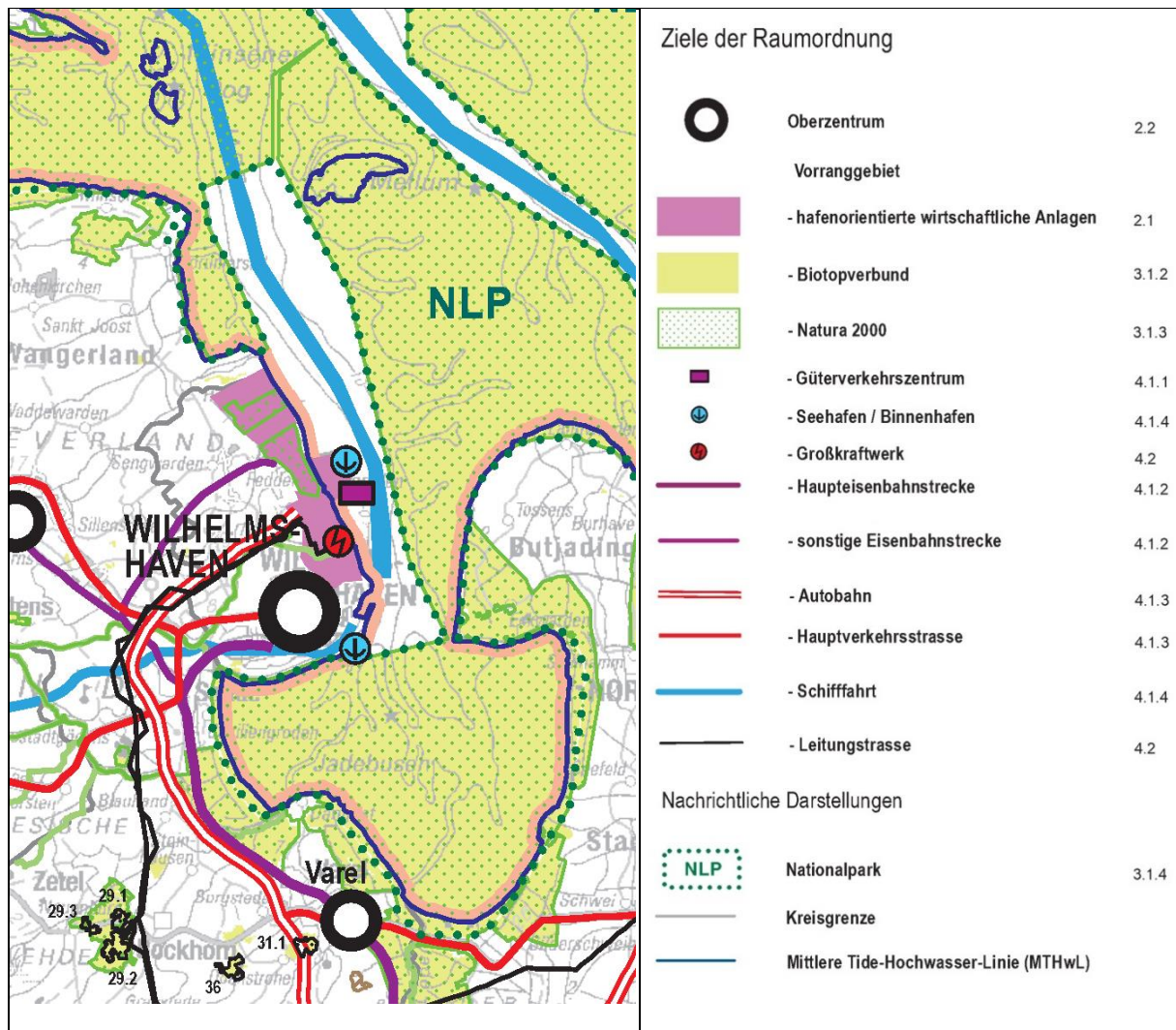
#### Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) 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.

Nach § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) unterliegen Bauleitpläne einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planung ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) des Landes Niedersachsen werden folgende Aussagen zum Plangebiet getroffen:

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Oberzentrums Wilhelmshaven, in dem eine Bereitstellung der zentralen Einrichtungen und Angebote zur Deckung des speziellen Bedarfs raumordnerisches Ziel ist.
- Das Oberzentrum liegt innerhalb des Ordnungsraumes Wilhelmshaven. Hier sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, diese Räume in ihrer Leistungsfähigkeit zu erhalten.

Abbildung 2: Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des LROP Neubekanntmachung 2017



Vollumfänglich kann das LROP im Raumordnungsportal Niedersachsen eingesehen werden:

<https://sla.niedersachsen.de/raumordnung/FIS-RO/>

Die hier vorliegende Bauleitplanung, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77, tangiert diese Zielsetzungen nicht. Die Revitalisierung eines leerstehenden, innerstädtischen Gebäudes bzw. einer brach liegenden Fläche, mit gleichzeitiger Entwicklung eines Wohn- und Geschäftshauses, entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

#### Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

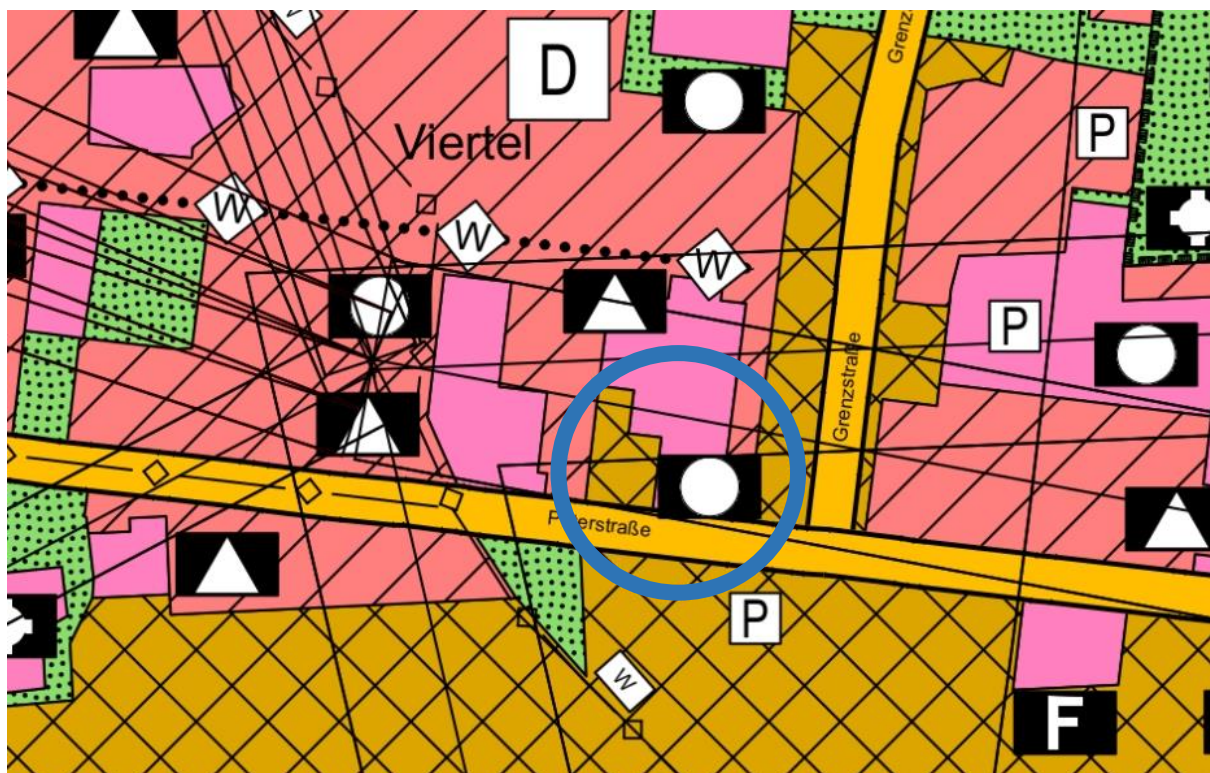
Entsprechend den Rechtsvorschriften des Landes Niedersachsen und des Bundes zur Raumordnung und Landesplanung bzw. entsprechend dem Niedersächsischen Gesetz über

Raumordnung und Landesplanung (NROG) haben die Träger der Regionalplanung gem. § 5 Abs. 1 NROG für ihren jeweiligen Planungsraum ein Regionales Raumordnungsprogramm aufzustellen. Abweichend davon wird in § 5 Abs. 2 NROG festgelegt, dass kreisfreie Städte von der Aufstellung eines Regionalen Raumordnungsprogramms absehen können.

## 2.4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wilhelmshaven aus dem Jahr 1973 stellt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf dar. Da es sich bei dem Planvorhaben um die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. (s. Anlage Nr. 2)

Abbildung 3: Wirksamer Flächennutzungsplan (2019)



Copyright © 2020 Stadt Wilhelmshaven

Fachbereich für Stadtplanung und Stadterneuerung (Stand: März 2019)

## 2.4.3 BEBAUUNGSPLÄNE

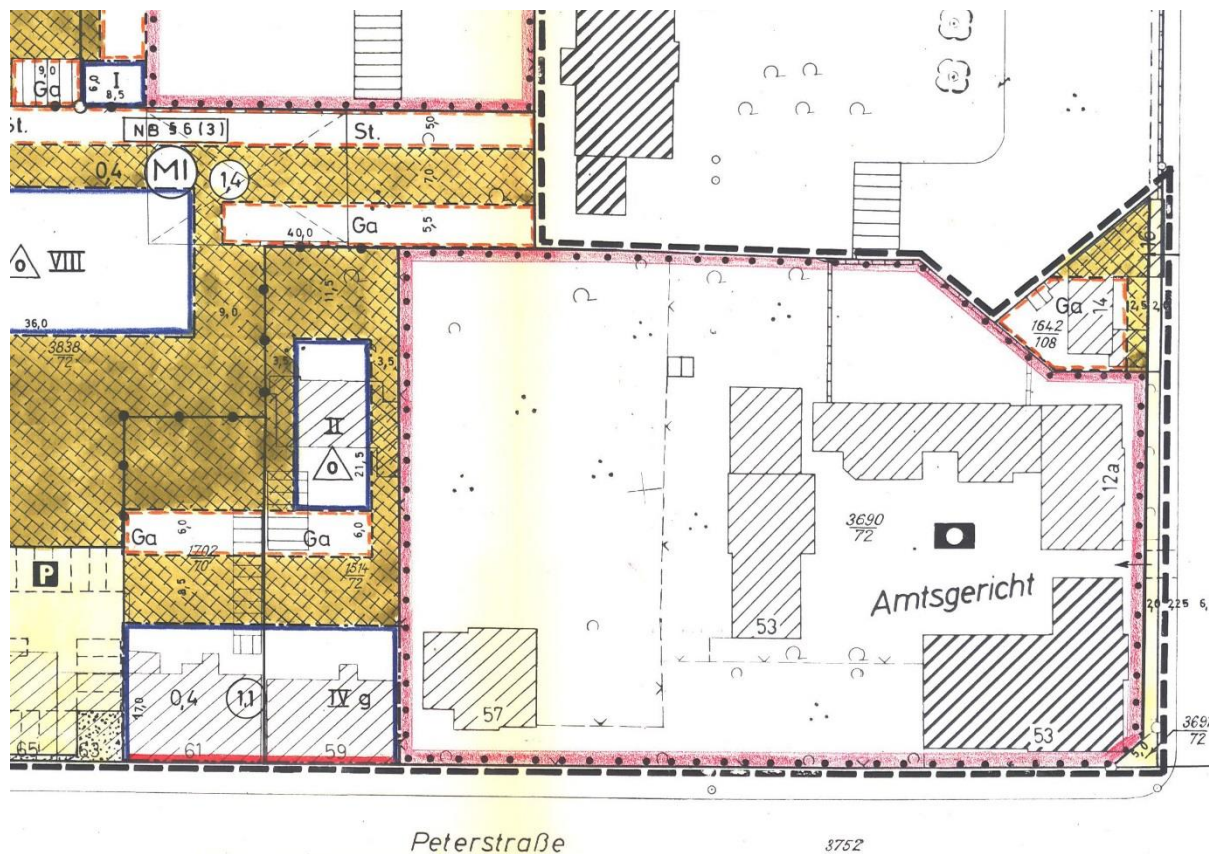
Mit der vorliegenden 1. Änderung wird der Bebauungsplan Nr. 77 „Peter- / Mitscherlichstraße“ überarbeitet. Der Bebauungsplan Nr. 77 wurde am 17.08.1971 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um den Bereich des damaligen Amtsgerichtes sowie den Bereich der angrenzenden Schule zu beregeln und um Wohnbauflächen bzw. Mischgebietsflächen im Kreuzungsbereich Peterstraße und Mitscherlichstraße zu entwickeln. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan in der Hauptsache Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und Verwaltung sowie Mischgebiete mit dazugehörigen Flächen für Garagen und Stellplätze fest. Die überbaubaren Flächen innerhalb der Mischgebiete, die sich direkt an der Peterstraße bzw. Mitscherlichstraße



orientieren, sind als eine geschlossene Bauweise mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 1,1 und einer maximalen Anzahl von vier Vollgeschossen festgesetzt. Zwei weitere Baufenster, die sich im rückwärtigen Bereich der Straßen befinden, sind als eine offene Bauweise mit einer GRZ von ebenfalls 0,4, einer GFZ von 1,4 und jeweils einer maximalen Anzahl von zwei sowie von acht Vollgeschossen festgesetzt. Mit dem Umzug des Amtsgerichtes in die Marktstraße, wurden viele Bestandsgebäude nicht mehr benötigt oder einer anderen Nutzung zugeführt. So werden beispielsweise zum gegenwärtigen Zeitpunkt einige der Gebäude vom Katasteramt Wilhelmshaven genutzt. Das Gebäude sowie das Grundstück, welches mit der hier vorliegenden Bauleitplanung entsprechend des eingangs erläuterten Planungszieles weiterentwickelt werden soll, steht seit einiger Zeit leer und das dazugehörige Grundstück liegt brach. Da dieser Bereich im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 77 eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Verwaltung festsetzt und somit dem aktuellen Planungsziel, die Nutzungsänderung zu einer Zahnarztpraxis sowie der Errichtung eines Neubaus in rückwärtiger Lage, entgegensteht, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 77 „Peter- / Mitscherlichstraße“ (1971)

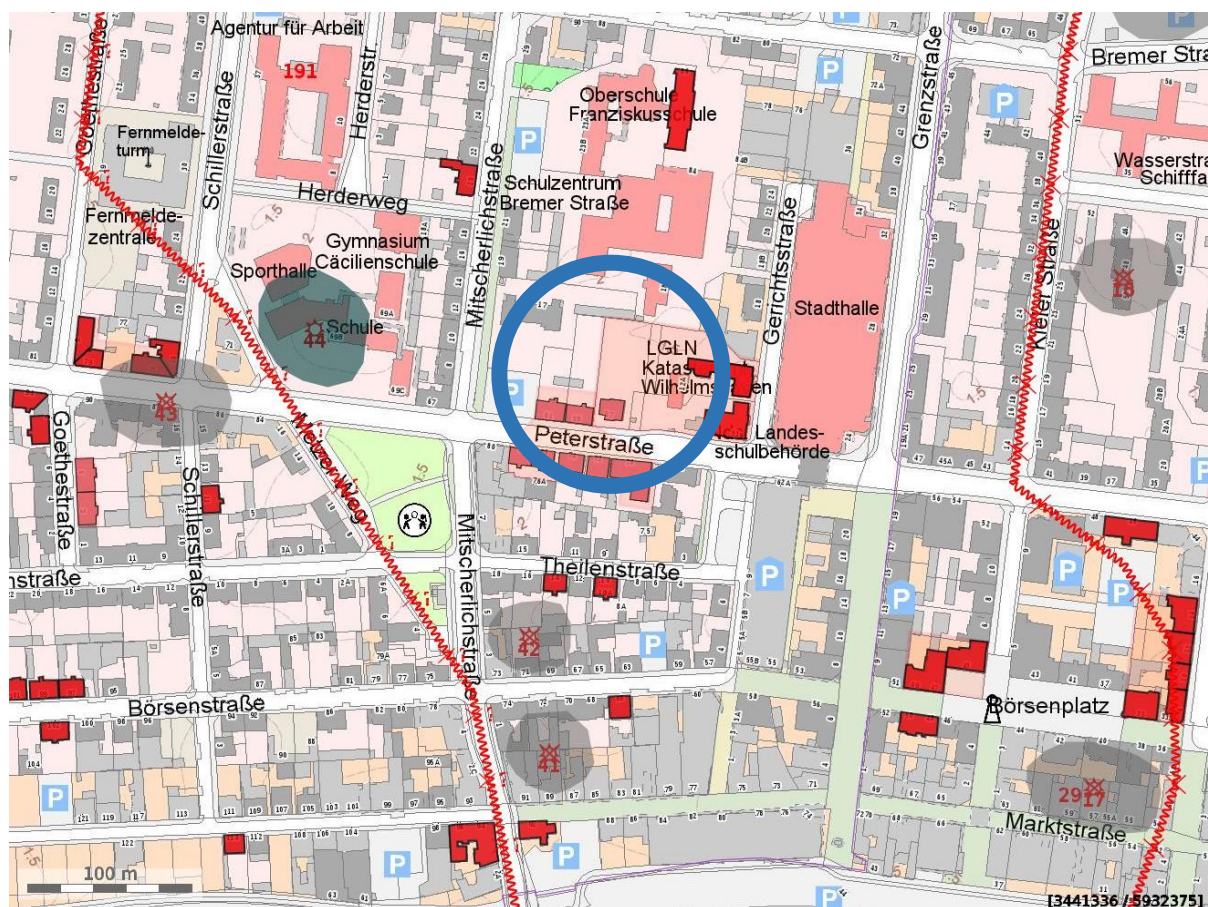


#### 2.4.4 DENKMALSCHUTZ

Gemäß § 1 (6) Nr. 5 BauGB sind in der Bauleitplanung die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu prüfen. Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 befinden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Bodendenkmale. Allerdings handelt es sich, wie bereits eingangs erwähnt, bei dem bestehenden Gebäude an der Peterstraße Nr. 57, um ein Gebäude, das dem Denkmalschutz unterliegt. Dabei handelt es

sich sowohl um gestalterische Elemente an der Fassade des Gebäudes, dem Erscheinungsbild des Gebäudes an sich sowie um den gesamtträumlichen Umgebungsschutz. Dies gilt gleichermaßen für die gegenüberliegende Gebäudereihe mit den geraden Hausnummern 70 bis 78, die westlich angrenzenden Gebäude mit den Hausnummern 59 und 61 sowie das Gebäude des jetzigen Katasteramtes. Damit das angestrebte Planvorhaben die Denkmäler nicht beeinträchtigt, ist es erforderlich, dass bestimmte gestalterische Gesichtspunkte, insbesondere bei dem geplanten Neubau zu beachten sind. Dazu zählen auch, dass gewisse Gebäudeabstände eingehalten sowie die umliegenden Gebäudehöhen, als Maßstab fungiert in diesem Fall insbesondere das Katasteramt, berücksichtigt werden.

Abbildung 5: Auszug adaweb (2019)



Legende: Kartendarstellung in ADABweb.

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

Es wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher

Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121, Tel. 0441/799-2120 Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes 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.

#### **2.4.5 LANDSCHAFTSSCHUTZ**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete sowie weitere nach den allgemeinen naturschutzrechtlichen Bestimmungen oder Gesetzen geschützte Gebiete oder Bestandteile.

#### **2.4.6 GUTACHTEN**

In der Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der Immissionssituation im Plangebiet ein wesentlicher Belang in der Bauleitplanung.

#### **Verkehrslärm**

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm der südlich angrenzenden Peterstraße bereits schalltechnisch vorgeprägt bzw. diese stellt die Hauptemissionsquelle für das geplante Mischgebiet dar. Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes wurde durch das Ingenieurbüro IEL GmbH aus Aurich eine schalltechnische Untersuchung bezüglich der Verkehrslärmsituation in Auftrag gegeben (siehe Kap. 3.6.1).

#### **2.5 ENTWÄSSERUNG**

In der kommunalen Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu berücksichtigen. Durch die Festsetzung von Baugebieten, in diesem Fall die Festsetzung eines Mischgebietes, werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Flächenversiegelungen geschaffen, die zu einer Erhöhung der anfallenden Niederschlagsmengen führen kann. In der Bauleitplanung ist daher für die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers Sorge zu tragen. Für die Einleitung von Oberflächenwasser von befestigten Flächen des Plangebietes können, abhängig von der Flächengröße und dem Versiegelungsanteil, Rückhaltemaßnahmen erforderlich werden (Drosselabflußspende von 2l/s\*ha). Die Entwässerung erfolgt über den Anschluss an das Entwässerungssystem der Stadt Wilhelmshaven im Bereich der Peterstraße. Das abgeleitete Schmutz- und Regenwasser wird über die öffentlichen Kanäle zum nächstgelegenen Pumpwerk und von dort weiter über eine Abwasserdruckrohrleitung zur Zentralen Kläranlage geleitet.

## **2.6 ERSCHLIEßUNG DES PLANGEBIETES / VERKEHR <sup>1</sup>**

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die südlich an das Plangebiet angrenzende Peterstraße. Die innere Erschließung des rückwärtigen Grundstücks bzw. des Gebäudes wird durch die Anlage eines privaten Erschließungsweges östlich des Gebäudes an der Peterstraße mit der Hausnummer 57 gewährleistet. Im Rahmen der Sanierungsarbeiten bzw. der Neubauarbeiten des rückwärtigen Grundstücks sind, zur Gewährleistung der Sicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrs an der Peterstraße, besondere Regelungen für den Baustellenverkehr erforderlich. So ist vorgesehen, dass der Baustellenverkehr zum Plangebiet lediglich als Rechtsabbieger, von der Peterstraße kommend, erfolgen sowie das Grundstück außerdem ausschließlich als Rechtsabbieger verlassen werden soll. Nach Fertigstellung der Bauarbeiten auf dem Grundstück, soll die zweite Regelung, dass das Grundstück lediglich als Rechtsabbieger verlassen werden darf, weiterhin beibehalten werden. *Eine Einfahrt als Linksabbieger ist fortan zulässig.* Diese Vorgaben werden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens im Rahmen der Ausführungsplanung umgesetzt.

Das Plangebiet ist durch die Linie 4 der Stadtwerke Verkehrsgesellschaft Wilhelmshaven mit der Haltestelle „Stadthalle“ an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Darüber hinaus verkehren an der Haltestelle „Stadthalle“ die Schulbuslinien S2, S3 sowie S4.

## **2.7 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

Im Plangebiet befindet sich an der Peterstraße eine Trafostation für die Stromversorgung der GEW Wilhelmshaven. Diese Station steht dem oben genannten Planungsziel der hier vorliegenden Bauleitplanung nicht entgegen, da sich diese im vorderen Bereich des Grundstückes befindet, wo lediglich das Bestandsgebäude von innen umgebaut werden soll. Eine Verlegung der Trafostation ist nicht erforderlich. Gleichwohl wird diese entsprechend ihrer Funktion und zur Sicherung an diesem Standort als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität sowie entsprechende Bereiche, wo etwaige Leitungstrassen verlaufen, als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zu Gunsten des Versorgungsträgers und Unterhaltungspflichtigen festgesetzt.

## **2.8 SOZIALE INFRASTRUKTUR**

Das Plangebiet, das unmittelbar im zentralen Innenstadtbereich von Wilhelmshaven liegt, zeichnet sich durch ein umfassendes Angebot an Einrichtungen für soziale Zwecke aus. So sind Kindergärten, Grund-, Haupt- und Realschulen in der näheren Umgebung vorhanden. Zusätzlich befinden sich in fußläufiger Entfernung vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, Banken und eine gute ärztliche Versorgung. Ebenfalls vorhanden sind Einrichtungen für Senioren und sportliche Zwecke.

Darüber hinaus befinden sich im direkten Umfeld Kinderspielplätze am Metzger Weg sowie in der Grenzstraße. Die nächstgelegene Parkanlage, der Kurpark, ist ca. 500 m Luftlinie vom Plangebiet entfernt.

---

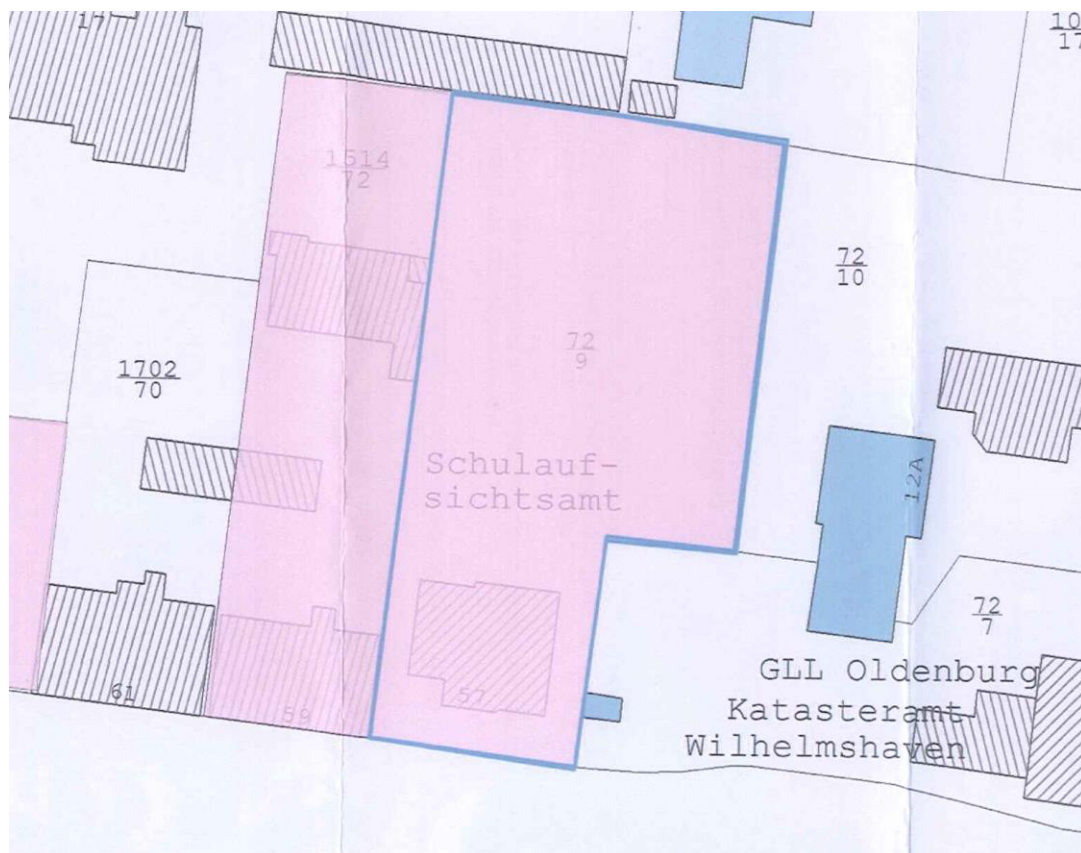
<sup>1</sup> Ergänzt nach §4(2) BauGB Stellungnahme: Technische Betriebe Wilhelmshaven 05.08.2020

## 2.9 ALTLASTEN / KAMPFMITTEL<sup>2</sup>

### 2.9.1 ALTLASTEN

Im Altlastenverzeichnis der Stadt Wilhelmshaven ist das Plangebiet als Altlastenverdachtsfläche verzeichnet, da dort bis 1962 eine Spedition betrieben wurde. Für die historische Nutzung können Kontaminationen durch den Umgang umweltgefährdender Stoffen nicht ausgeschlossen werden. Konkrete Hinweise auf Boden- oder Grundwasserkontaminationen liegen bisher nicht vor. Sollten bei der Ausführungsplanung, der Baugrunduntersuchung oder Tiefbauarbeiten Hinweise auf Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, ist umgehend die Untere Bodenschutzbehörde (Fachbereich Umwelt- und Klimaschutz) zu benachrichtigen.

Abbildung 6: Auszug aus dem Altlastenkataster der unteren Bodenschutzbehörde (2008)



Legende: Auszug aus dem Altlastenkataster der unteren Bodenschutzbehörde

hellrot / rosa markierte Fläche: Verdachtsflächen

### 2.9.2 KAMPFMITTEL

Im Plangebiet besteht gemäß der Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel. Die Verantwortung für Gefährdungen durch Kampfmittel bei Baumaßnahmen liegt bei den Grundstückseigentümern bzw. Bauherren. Sie haben auch einem Verdacht auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel nachzugehen und erforderliche Maßnahmen zu veranlassen. Sollten Abwurfmittel oder andere Kampfmittel (Granaten,

<sup>2</sup> Ergänzt nach §4(2) BauGB Stellungnahme: Untere Bodenschutzbehörde 04.08.2020

*Panzerfäuste, Minen etc.) oder kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (LGLN Regionaldirektion Hameln-Hannover, Tel. 0511 30245-500) zu benachrichtigen.*

### **3 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

#### **3.1 BAUFLÄCHEN**

Entsprechend dem eingangs erläuterten Planungsziel, der Wiedernutzbarmachung eines leerstehenden Gebäudes sowie der Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit möglicherweise gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss im zentralen Innenstadtbereich der Stadt Wilhelmshavens, erfolgt im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 „Peter- / Mitscherlichstraße“ die Ausweisung eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO. Hierdurch werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gemischte Nutzung, bestehend aus der unter Umständen geringfügigen, gewerblichen Nutzung sowie der geplanten Wohnnutzung im rückwärtigen Bereich und dem zukünftigen Betrieb der Zahnarztpraxis im vorderen Bereich, des Baugrundstückes geschaffen. Dem übergeordneten Entwicklungsbedarf im Oberzentrum Wilhelmshaven wird dadurch Rechnung getragen.

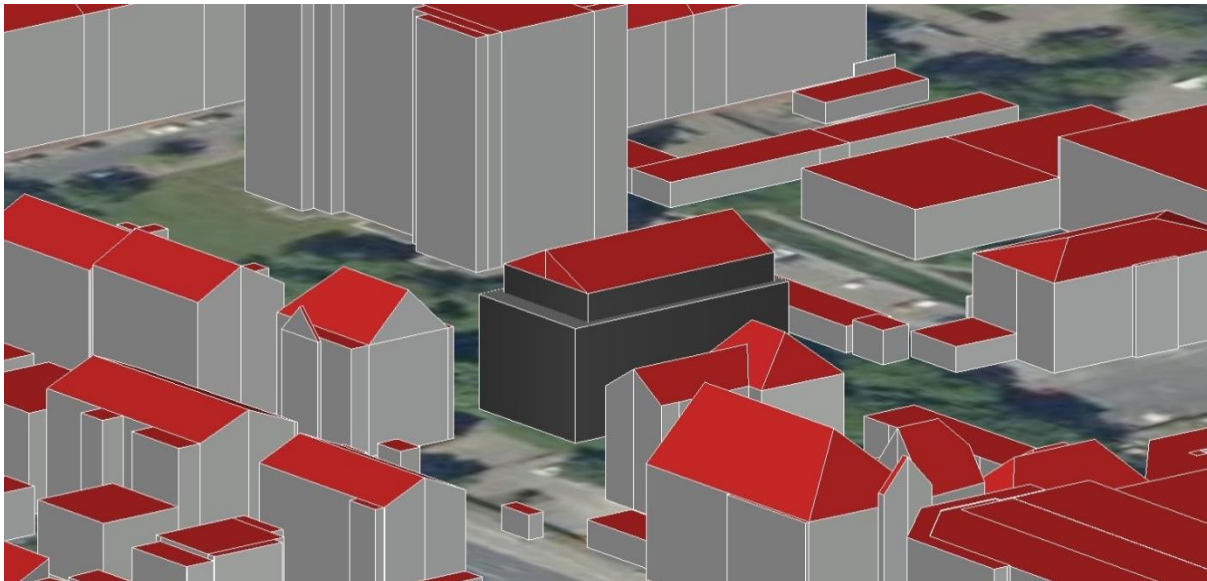
##### **3.1.1 BESTAND**

Der Änderungsbereich umfasst das leerstehende und denkmalgeschützte Gebäude an der Peterstraße mit der Hausnummer 57 sowie den Bereich des Grundstücks in zweiter Baureihe, welcher im Bebauungsplan Nr. 77 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Verwaltungsgebäude festgesetzt ist.

##### **3.1.2 NEUBAU**

Wie bereits eingangs erwähnt, liegt der Bebauungsplanänderung bereits ein Entwurf zugrunde, der im rückwärtigen Bereich die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss vorsieht, welche im besten Fall Synergieeffekte zur geplanten Umnutzung des Bestandsgebäudes als zukünftige Zahnarztpraxis aufweist. Insgesamt soll der angestrebte Neubau, oberhalb der gewerblichen Nutzung des Erdgeschosses, die Realisierung von mehreren Wohneinheiten ermöglichen. Die bauliche Nachverdichtung in zweiter Baureihe nimmt auf die umliegenden Grundstücke und Gebäudetypen Bezug, sodass sich das geplante Vorhaben städtebaulich in die Umgebung einfügt.

Abbildung 7: Entwurf des Mehrfamilienhauses im rückwärtigen Bereich



Legende: 3D Modell (CityGML)

hellgraue Gebäude: Gebäude im Bestand  
 dunkelgraues Gebäude: geplanter Neubau im Entwurf

### 3.1.3 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Um eine dem Planungsziel und der räumliche Situation entsprechende Mischgebietsentwicklung zu erreichen, erfolgt die Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Innerhalb des Mischgebietes (MI) sind die zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) BauNVO wie Gartenbaubetriebe (Nr. 6), Tankstellen (Nr. 7) und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (Nr. 8), nicht Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 „Peter- / Mitscherlichstraße“. Dies gilt gleichermaßen für die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 6 (3) BauNVO, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebietes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Diese Nutzungen hätten, z. B. durch ihr Verkehrsaufkommen, negative Auswirkungen auf den vorherrschenden Mischgebietscharakter im Plangebiet und stehen nicht im Einklang mit dem angestrebten Planungsziel der Entwicklung eines attraktiven und ruhigen Quartiers mit gemischten Nutzungen.

### 3.1.4 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, GRUNDSTÜCKSGRÖßE

Innerhalb des Plangebiets wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. In Anlehnung an die Strukturen entlang der Peterstraße und zur Ermöglichung einer nutzungsgerechten Flächenbeanspruchung wird für das Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 festgesetzt.

### 3.1.5 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden innerhalb des Geltungsbereiches durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO so definiert, dass für die geplante Nutzung, zusätzlich zum bestehenden Gebäude, ein großzügiges,

zusammenhängendes überbaubares Baufenster entsteht. Dadurch wird dem Grundstückseigentümer ausreichend Gestaltungsspielraum für die bauliche Entwicklung des rückwärtigen Bereiches zur Verfügung gestellt sowie eine flexible Positionierung des geplanten Gebäudes ermöglicht. Darüber hinaus wird gleichzeitig sichergestellt, dass ein einheitliches Gesamtbild entlang der Peterstraße gewahrt bleibt.

Im südlichen Bereich, angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen der Peterstraße, orientiert sich die Baugrenze am denkmalgeschützten Bestandsgebäude sowie dessen gedachter Verlängerung des Gebäudes in östliche Richtung. Die Entfernung zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der Grenze des Geltungsbereiches beträgt in diesem Bereich ca. 5,00 m. In den übrigen Teilen des Plangebietes beträgt die Entfernung der Baugrenze zu den nördlich, östlich und westlich angrenzenden Grundstücksgrenzen jeweils 3,00 m.

### **3.1.6 ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE / HÖHE**

Die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. §16 (2) Nr. 3 BauNVO erfolgt um eine ortsübliche Bauhöhenentwicklung sicherzustellen und gleichzeitig die Belange des umgebenden Denkmalschutzes zu wahren. Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 77 sind maximal vier Vollgeschosse zulässig. Zur weitergehenden Steuerung der Höhenentwicklung und zur Vermeidung von strukturuntypischen Höhenentwicklungen wird für das Plangebiet zudem eine maximal zulässige Traufhöhe von  $TH \leq 14,50$  m und eine maximal zulässige Firsthöhe von  $FH \leq 17,00$  m festgesetzt (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO). Durch die getroffene Höhenfestsetzung fügt sich das zukünftige Gebäude in den vorhandenen städtebaulichen Kontext ein und ermöglicht den Bauherren die Umsetzung moderner und derzeit auf dem Markt nachgefragter Bauformen und lässt dennoch keine Fehlentwicklungen durch überdimensionierte Baukörper entstehen.

Maßgebend für die Höhenfestsetzung sind die in den textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße (Peterstraße). Als Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) zählt die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Für die Ermittlung der Firsthöhe (FH) dient die obere Firstkante. Die festgesetzten Höhen gelten nicht für im Sinne des Bauordnungsrechtes untergeordnete, technische Bauteile (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen u. ä.), für sonstige technische Anlagen, wie Sendemasten etc., die den Gebäuden und deren Nutzungen direkt zugeordnet werden können sowie für technische Anlagen des Immissionsschutzes.

### **3.1.7 BAUWEISE**

Im Geltungsbereich wird, innerhalb des Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO, eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt, wodurch hier Gebäude mit einer maximalen Länge von 50 m zulässig sind. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass sich die künftige Bebauung an den örtlich vorherrschenden Strukturen sowie an den Festsetzungen der umliegenden Mischgebiete (MI) orientiert, gleichzeitig aber auch eine verdichtete Bebauung im Bereich der Peterstraße gewährleistet.



### **3.1.8 NEBENANLAGEN**

Zur Schaffung einer einheitlichen Gebäudeflucht, zur Gewährleistung einer harmonischen Straßenraumsituation sowie zur Wahrung des denkmalgeschützten Gebäudes direkt an der Peterstraße, sind Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig (gem. § 23 (5) BauNVO). Abfallsammelanlagen sowie Fahrradabstellanlagen hingegen sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **3.2 VERKEHRSFLÄCHEN**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die südlich angrenzende und außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 liegende Peterstraße. Das geplante Gebäude, welches in zweiter Baureihe errichtet werden soll, wird über eine private Zufahrt über das Grundstück erschlossen. Folglich werden innerhalb des Geltungsbereiches der hier vorliegenden Bauleitplanung keine Verkehrsflächen festgesetzt.

### **3.3 FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN**

Die im südlichen Bereich des Plangebietes befindliche und eingangs angesprochene Trafostation der GEW Wilhelmshaven wird zur Sicherung ihrer Funktion für die Stromversorgung und ihres Standortes entsprechend als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 „Peter- / Mitscherlichstraße“ festgesetzt.

### **3.4 GRÜNFLÄCHEN**

#### **3.4.1 ERHALTUNG VON BÄUMEN**

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 werden gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB drei erhaltenswerte Einzelbäume festgesetzt, die aufgrund ihrer orts- und landschaftsbildprägenden Wirkung sowie aufgrund ihrer ökologischen Funktion nicht beschädigt oder beseitigt werden dürfen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vom Eingriffsverursacher vorzunehmen. In der überlaubten Fläche sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Pflasterungen und andere Bodenversiegelungen, Grabenverrohrungen oder Verfüllungen, Veränderungen des Grundwasserspiegels, Bodenverdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht, fachgerechte Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen. Für die Neuanlage von PKW-Stellplätzen sind - sofern die überlaubte Fläche betroffen ist - die Arbeiten in Handschachtung auszuführen. Die Beschädigung oder Entfernung der für die Standsicherheit des Baumes essentiellen Hauptwurzeln ist zu vermeiden. Während der Erschließungs- und sonstiger Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

### **3.5 UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN (ENSEMBLES), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN**

Um das eingangs angesprochene denkmalschützte Gebäude an der Peterstraße sowie den umgebenden Denkmalschutz (siehe Kapitel 2.4.4.) innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 zu berücksichtigen, wird das gesamte Plangebiet als Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt gem. § 9 (6) BauGB festgesetzt.

### **3.6 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN**

Um die Erschließung der Flächen im Bereich der Trafostation, insbesondere um die Erreichbarkeit der dort verlaufenden, unterirdischen Leitungen zu gewährleisten, wird im südöstlichen Teil des Geltungsbereich eine kleine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zu Gunsten des Versorgungsträgers und des Unterhaltungspflichtigen belastet. Diese Bereiche sind von Bebauung oder Bepflanzung freizuhalten. Die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden überlagernd mit dem Mischgebiet gem. § 6 (2) BauNVO festgesetzt.

### **3.7 LÄRMSCHUTZ**

Da die Umgebung des Plangebietes größtenteils durch Wohnnutzung und geringfügig durch gemischte Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, geprägt ist, wirken keine gewerblichen Emissionen auf das Plangebiet ein. Aufgrund der südlich angrenzenden Peterstraße ist die Betrachtung der davon ausgehenden Lärmimmissionssituation jedoch ein wichtiger öffentlicher Belang. Zur diesbezüglichen Beurteilung wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 eine schalltechnische Untersuchung beim Ingenieurbüro IEL GmbH aus Aurich in Auftrag gegeben, um weitergehende und detaillierte Aussagen zum Immissionsschutz zu erhalten bzw. um zu untersuchen, ob die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

#### **3.7.1 VERKEHRSLÄRM**

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet bzw. die Orientierungswerte gem. DIN 18005 für das geplante Mischgebiet (MI) von 60 db(A) tags und 50 db(A) nachts im Bereich der geplanten Zahnarztpraxis überschritten werden. An dem geplanten Mehrparteienwohnhaus werden die zulässigen Orientierungswerte eingehalten. Die Basis der Berechnungen bilden unter anderem Verkehrszahlen für die Peterstraße, die von der Stadt Wilhelmshaven aus dem Jahr 2019 resultieren und auf das Jahr 2035 hochgerechnet wurden. Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange in Bezug auf den Verkehrslärm werden entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens im vorliegenden Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen getroffen und in der Planzeichnung Bereiche als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt. Das Plangebiet befindet sich gemäß des Schallgutachtens im Bereich der Lärmpegelbereiche (LPB) I bis V gemäß DIN 4109-1. Da sich der LPB V jedoch außerhalb der geplanten Baugrenzen befindet, wird dieser in der Planzeichnung nicht dargestellt bzw. nicht weiter beschrieben.

### **3.7.2 PARKPLATZLÄRM**

Das voranstehende Gutachten hat außerdem eine Untersuchung der Schallemissionen der PKW-Stellplätze für die Zahnarztpraxis sowie das Mehrparteienwohnhaus vorgenommen. Als Grundlage für die Ermittlung diente die Anzahl der Stellplätze sowie eine Berechnung der Bewegungen pro Stellplatz in Anlehnung an die TA-Lärm. Im Ergebnis der Schallimmissionsberechnungen für den Parkplatzlärm wird festgestellt, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte und Geräuschpegelspitzen (Türenschnellen, Kofferraum schließen) in den umliegenden Wohngebäuden eingehalten werden.

### **3.7.3 SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN**

Aus den Ergebnissen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ergeben sich folgende Schallschutzmaßnahmen für die einzelnen Lärmpegelbereiche auf Basis der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Innerhalb des Lärmpegelbereiches IV sind an allen an der „Peterstraße“ zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 4 entsprechen. An allen der „Peterstraße“ abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB III DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 3, entsprechen. Innerhalb des Lärmpegelbereiches III sind an allen an der „Peterstraße“ zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen. An allen der „Peterstraße“ abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB II DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 2, entsprechen. Innerhalb des Lärmpegelbereiches II sind an allen an der „Peterstraße“ zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen. Gleichwohl kann davon ausgegangen werden, dass auf Grund der Anforderungen an den Wärmeschutz in aller Regel auch die Anforderungen an den baulichen Schallschutz im LPB II erfüllt werden.

### **3.8 VER- UND ENTSORGUNG**

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Kommunikation, ebenso die Entsorgung des Schmutz- und Oberflächenwassers erfolgt über die bereits bestehenden Leitungen bzw. über Anschlüsse an die Infrastrukturen innerhalb der südlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Petersstraße. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 werden keine Maßnahmen oder Nutzungen vorbereitet, die nicht über das Netz versorgt werden können.

### **3.8.1 VERSORGUNG**

Die Versorgung mit elektrischer Energie sowie die Gasversorgung des Plangebietes erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der Gas- und Elektrizitätswerke Wilhelmshaven GmbH (GEW).

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das Trinkwasserversorgungsnetz der Gas- und Elektrizitätswerke Wilhelmshaven GmbH (GEW).

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

### **3.8.2 SCHMUTZ- UND OBERFLÄCHENWASSER**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Abwassernetz. Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes erfolgt durch Ableitung in das örtliche Entwässerungssystem. Für das Bauvorhaben muss eine zusätzliche Anschlussmöglichkeit geschaffen werden.

### **3.8.3 ABFALLENTSORGUNG<sup>3</sup>**

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

## **4 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT / UMWELTPRÜFUNG**

### **4.1 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT**

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft gem. § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden (vgl. § 19 (2) BNatSchG).

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 wird aufgrund des geringen Planumfangs (zulässige Grundfläche ca. 1.266 m<sup>2</sup>) und der innerörtlichen Lage im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB bzw. die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB ist folglich nicht notwendig. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche ≤ 20.000 m<sup>2</sup> sind nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zulässig oder bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

### **4.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft<sup>4</sup>**

Die Stadt Wilhelmshaven verfügt über eine Baumschutzsatzung. Diese regelt den Schutz und die Erhaltung des Baumbestandes im Stadtgebiet Wilhelmshaven. Geschützt sind gem. § 3

---

<sup>3</sup> Ergänzt nach §4(2) BauGB Stellungnahme: Untere Bodenschutzbehörde 05.08.2020

<sup>4</sup> Ergänzt nach §4(2) BauGB Stellungnahme: Nds. Landesforsten Forstamt Neuenburg 15.07.2020

der Baumschutzsatzung Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 1,00 m (gemessen in einer Höhe von 1,00 m über dem Erdboden), Ersatzpflanzungen und sowie Bäume, die aufgrund von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB und Festlegungen rechtskräftiger genehmigter Fachplanungen. Es ist gem. § 4 der Baumschutzsatzung verboten, geschützte Bäume zu entfernen, zu zerstören oder ihren typischen Aufbau wesentlich zu verändern. Von den Verboten des § 4 der Baumschutzsatzung kann eine Ausnahme/Befreiung erteilt werden, die jedoch für jeden entfernten geschützten Baum eine Ersatzpflanzung nach Maßgabe des § 7 der Baumschutzsatzung erforderlich macht. *Dies trifft jedoch ausschließlich auf die drei zu erhaltenden Einzelbäume im Bereich der Peterstraße zu.*

*Im rückwärtigen Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 "Peters- / Mitscherlichstraße" stockt darüber hinaus Wald i.S. des § 2 (3) Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) auf einer definierten Fläche in einer Größenordnung von ca. 850 m<sup>2</sup>. In Abstimmung mit der unteren Naturschutz- und Waldbehörde, wird das mit der Rodung verbundene waldrechtliche Kompensationserfordernis (Ersatzaufforstung nach § 8 (4) NWaldLG), über eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt Wilhelmshaven und dem Eingriffsverursacher geschlossen. Die erforderliche Kompensationsfläche von 1.020 m<sup>2</sup> wird innerhalb des Kompensationsflächenpools "Lerchenhede", Frieschenmoor, Gemeinde Ovelgönne, Landkreis Wesermarsch umgesetzt. Die ermittelte Kompensationsfläche entspricht einem Eingriffs- / Kompensationsflächenverhältnis von 1 : 1,2, da die Wertigkeit der Waldfläche als relativ gering eingestuft wird und eine sofortige Ersatzaufforstung nicht möglich ist.*

### **4.3 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange**

§ 44 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. 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.

#### Tierarten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Für den Planungsraum liegen derzeit keine Informationen über besondere Wertigkeiten vor. Aufgrund der vorhandenen Strukturen und Nutzungen im Plangebiet und daran angrenzend wird ein Vorkommen von Tierarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie zum gegenwärtigen Zeitpunkt mit der Ausnahme von potenziell vorhandenen Fledermäusen ausgeschlossen.

#### Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die vorhandenen Gehölzstrukturen im Plangebiet den Fledermäusen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen, indem einzelne eventuell vorhandene Baumhöhlen zeitweise als Sommer-, Zwischen- oder Balzquartiere

bezogen werden, aber auch Winterquartiere einzelner Arten können nicht ausgeschlossen werden. Von den Bäumen bieten sich ältere Einzelbäume für Quartiere an, da diese von der Rinden- und Altersstruktur her am ehesten von den Fledermäusen genutzt werden können. Die für die Planung unumgänglichen Fällungen von Bäumen mit eventuellem Quartierpotenzial für Fledermäuse sind somit grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse durchzuführen, um mögliche Tötungen weitestgehend ausschließen zu können. Die Arbeiten können somit nur von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres durchgeführt werden. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Eine Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar ist nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Sofern die vorgeschlagenen Vorsorgemaßnahmen durchgeführt werden, sind etwaige schädliche Wirkungen mit der Realisierung der vorliegenden Bauleitplanung weder baunoch anlage- oder betriebsbedingt zu erwarten. Unter Voraussetzung der oben genannten Vorsorgemaßnahmen sind das **Zugriffsverbot und das Schädigungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht einschlägig.**

#### Prüfung des Störungsverbots (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Ein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG liegt vor, wenn es zu einer erheblichen Störung der Art kommt. Diese tritt dann ein, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der jeweiligen Art verschlechtert. Die lokale Population kann definiert werden als (Teil-)Habitat und Aktivitätsbereich von Individuen einer Art, die in einem für die Lebensraumsprüche der Art ausreichend räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen. Der Erhaltungszustand der Population kann sich verschlechtern, wenn aufgrund der Störung einzelne Tiere durch den verursachten Stress so geschwächt werden, dass sie sich nicht mehr vermehren können (Verringerung der Geburtenrate) oder sterben (Erhöhung der Sterblichkeit). Weiterhin käme es zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes, wenn die Nachkommen aufgrund einer Störung nicht weiter versorgt werden können.

Baubedingte Störungen durch Verlärmung und Lichtemissionen während sensibler Zeiten (Aufzucht- und Fortpflanzungszeiten) sind in Teilbereichen grundsätzlich möglich. Erhebliche und dauerhafte Störungen durch baubedingte Lärmemissionen (Baumaschinen und Baufahrzeuge) sind in dem vorliegenden Fall jedoch nicht zu erwarten, da die Bautätigkeit auf einen begrenzten Zeitraum beschränkt ist und zudem außerhalb der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse d.h. am Tage und nicht in der Nacht stattfindet. Ein hierdurch ausgelöster langfristiger Verlust von potenziellen Quartieren in der Umgebung ist unwahrscheinlich. Von den im Geltungsbereich geplanten Nutzungen ist nicht von einer Störung für die in diesem Areal möglicherweise vorkommenden Arten auszugehen. Deshalb ist auch nicht damit zu rechnen, dass ein Teilbereich für die betroffenen Individuen der lokalen Population verloren geht. Eine erhebliche Störung im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, die einen wesentlich über den Änderungsbereich hinausreichenden Aktionsradius haben dürfte, ist ungeachtet dessen nicht anzunehmen.

Der **Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist daher nicht einschlägig.**

Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Im Planungsraum können potenziell verschiedene europäische Vogelarten vorkommen, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind. Es werden aufgrund der vorgeprägten Strukturen vornehmlich Arten des Siedlungsbereiches sowie gehölbewohnende Arten vorkommen.

Prüfung des Zugriffsverbots (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) sowie des Schädigungsverbots (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG)

Aufgrund der umliegenden Strukturen sind die nachgewiesenen Arten im Plangebiet vorwiegend sogenannte Allerweltsarten. Im Hinblick auf die Überprüfung des Zugriffsverbotes gem. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG ist für die potenziell vorkommenden Vogelarten zu konstatieren, dass es nicht zu baubedingten Tötungen kommen wird. Es werden durch die Vermeidungsmaßnahme der Baufeldfreimachung und der Entnahme der Gehölze außerhalb der Brutzeit baubedingte Tötungen von Individuen oder Entwicklungsformen vermieden. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten zu überprüfen.

Mögliche Tötungen von Individuen durch betriebsbedingte Kollisionen mit Fahrzeugen oder mit Gebäuden gehen nicht über das allgemeine Lebensrisiko hinaus und stellen daher keinen Verbotstatbestand dar. Bei dem Untersuchungsraum handelt es sich um eine standort- und strukturtypische Nutzung ohne erhöhte punktuelle oder flächige Nutzungshäufigkeit von bestimmten Vogelarten. Den Bereich queren keine traditionellen Flugrouten bzw. besonders stark frequentierte Jagdgebiete von Vögeln, so dass eine signifikante Erhöhung von Kollisionen und eine damit verbundene Mortalität auszuschließen ist.

Somit ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme die **Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG nicht erfüllt sind.**

Prüfung des Störungsverbots (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Während der Bauarbeiten können akustische und visuelle Störreize durch Baumaschinen und -fahrzeuge sowie durch die Bauarbeiter selbst ausgelöst werden, die eine Scheuchwirkung auf einzelne Vogelarten ausüben können. Im Falle einer erheblichen Störung ist mit der Aufgabe von Brutplätzen zu rechnen, sofern die betroffenen Arten empfindlich auf Störreize reagieren. Eine temporäre Verdrängung störungsempfindlicher Arten im Nahbereich der Eingriffsflächen durch baubedingte Lärmimmissionen und optische Reize ist jedoch während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit auszuschließen, da die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit zu beginnen ist. Es ist davon auszugehen, dass nach der Beendigung der baubedingten Störungen die ggf. aufgegebenen Brutstandorte in der nächsten Brutsaison wieder besiedelt werden bzw. gemieden werden, falls die Bauarbeiten bis in die nächste Brutperiode andauern.

Anlage- und betriebsbedingt sind Lärmimmissionen ebenfalls nicht auszuschließen. Reaktionen von Tieren gegenüber Lärm können sehr unterschiedlich ausfallen. Da es sich hinsichtlich der geplanten baulichen Nutzung um regelmäßig wiederkehrenden Lärm

handelt, wird vermutlich ein Gewöhnungseffekt bei den Vögeln eintreten. Durch Gewöhnung löst Lärm oftmals keinerlei Fluchtreaktionen bei Vögeln mehr aus. So gelangen viele Vögel selbst in Stadtzentren und Industriegebieten oder entlang viel befahrener Autostraßen und Eisenbahnlinien erfolgreich zur Fortpflanzung (vgl. Bezzel 1982, Garniel et al. 2007). Erfahrungen mit der Vergrämung von Vögeln zeigen, dass prinzipiell jedes Geräusch bei häufiger Anwendung wirkungslos werden kann. Erhebliche Beeinträchtigungen der Avifauna sind somit nicht zu erwarten, zumal die dort heute vorkommenden Arten zu den lärmunempfindlichen Spezies gehören dürften.

Es ist davon auszugehen, dass Störungen während der Mauserzeit nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen. Dies hängt damit zusammen, dass es nur zu einer Verschlechterung käme, wenn das Individuum während der Mauserzeit durch die Störung zu Tode käme und es so eine Erhöhung der Mortalität in der Population gäbe. Dies ist aufgrund der Art des Vorhabens auszuschließen, da sich bei einer Störsituation durch Lärm die betreffende Vogelart entfernen könnte. Es handelt sich des Weiteren bei dem Plangebiet nicht um einen bekannten Mauserplatz, so dass auch hier eine erhebliche Störung auszuschließen ist.

Weiterhin sind erhebliche Störungen während Überwinterungs- und Wanderzeiten auszuschließen. Arten, die während des Winters innerhalb des Planungsgebietes vorkommen, könnten durch Verkehrslärm und / oder visuelle Effekte in dieser Zeit aufgescheucht werden. Damit diese Störung zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population führt, müsste dieses Individuum direkt oder indirekt durch das Aufscheuchen zu Tode kommen bzw. so geschwächt werden, dass es sich in der Folgezeit nicht mehr reproduzieren kann. Dies ist aufgrund der Art des Vorhabens auszuschließen. Vögel sind in der Regel an Straßen- und Nutzungslärm gewöhnt und halten zu Störquellen artspezifische Individualdistanzen ein, so dass es zu keinen ungewöhnlichen Scheueffekten für die Arten kommt, die Individuen schwächen oder töten könnten. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass der Planbereich keinen bekannten Rastplatz darstellt.

Erhebliche Störungen sind aufgrund der oben genannten Gründe nicht wahrscheinlich. Der **Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist nicht einschlägig.**



## 5 FLÄCHENBILANZIERUNG

Art der baulichen Nutzung	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Anteil an Gesamtfläche in %
(Misch) – Baufläche	1225	66,6
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	604	32,9
Flächen für Ver- und Entsorgung (Trafostation)	9	0,5
<b>Gesamtfläche</b>	1.838	100
Zum Vergleich: Stadtgebiet Wilhelmshaven	107,05 km <sup>2</sup> (Stand April 2016)	

## 6 KOSTEN

Die verursachten Kosten für das Planvorhaben werden vom Investor übernommen. Für die Stadt Wilhelmshaven fallen keine Kosten an.

## 7. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Im Rahmen der hier vorliegenden Bauleitplanung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

## 8. VERFAHRENSVERMERKE

Verfahrensschritt	Datum	Beteiligte / Ausführende
<b>Aufstellungsbeschluss</b>	24.06.2020	Rat der Stadt Wilhelmshaven
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §(3)1 BauGB – Bürger-versammlung	Entfällt – Beschleunigtes Verfahren gem. §13a BauGB	Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
<b>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</b> gem. §4(1) BauGB	Entfällt – Beschleunigtes Verfahren gem. §13a BauGB	Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
<b>Entwurfsbeschluss</b> / Beschluss über die öffentliche Auslegung	24.06.2020	Rat der Stadt Wilhelmshaven
<b>Veröffentlichung</b> der öffentlichen Auslegung	27.06.2020	Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
<b>Öffentliche Auslegung</b> gem.§3(2) BauGB	07.07.2020-06.08.2020	Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung

<b>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</b> gem. §4(2) BauGB	07.07.2020-06.08.2020	Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
<b>Satzungsbeschluss</b> und Behandlung der Stellungnahmen	23.09.2020	Rat der Stadt Wilhelmshaven
<b>Veröffentlichung</b> der Satzung am	24.10.2020	Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
<b>Rechtskraft</b> des Bebauungsplanes	24.10.2020	Oberbürgermeister

## 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

Zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 07.07. bis zum 06.08.2020 wurden die Unterlagen – neben der Einsicht vor Ort - auch ins Internet eingestellt und eine Beteiligung übers Internet und E-Mail ermöglicht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Gutachten konnte auf der Seite **www.wilhelmshaven.de** ab Beginn der öffentlichen Auslegung eingesehen werden. Von Bürgern wurden keine Anregungen in der Stellungnahme vorgebracht.

## 8.4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Behörden wurden im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung vom 07.07. bis zum 06.08.2020 beteiligt. Die Stellungnahmen konnten überwiegend in die Planung eingearbeitet oder als Hinweis ergänzt werden. Siehe die Abwägung im Rahmen des Satzungsbeschlusses.

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

Natur: Inanspruchnahme von Waldflächen

Infrastruktur: Einfahrtsbeschränkungen

## 9. UNTERSCHRIFTEN / VERFASSER

Wilhelmshaven, den 07.10.2020

Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung

Im Auftrage

gez. Amerkamp

gez. Büttler

---

Amerkamp

Andreas Büttler

Städt. Baudirektor

Dipl.-Ing.

Baudezernat

gez. Schönfelder

---

Schönfelder

Erster Stadtrat

STADT WILHELMSHAVEN

gez. Feist

---

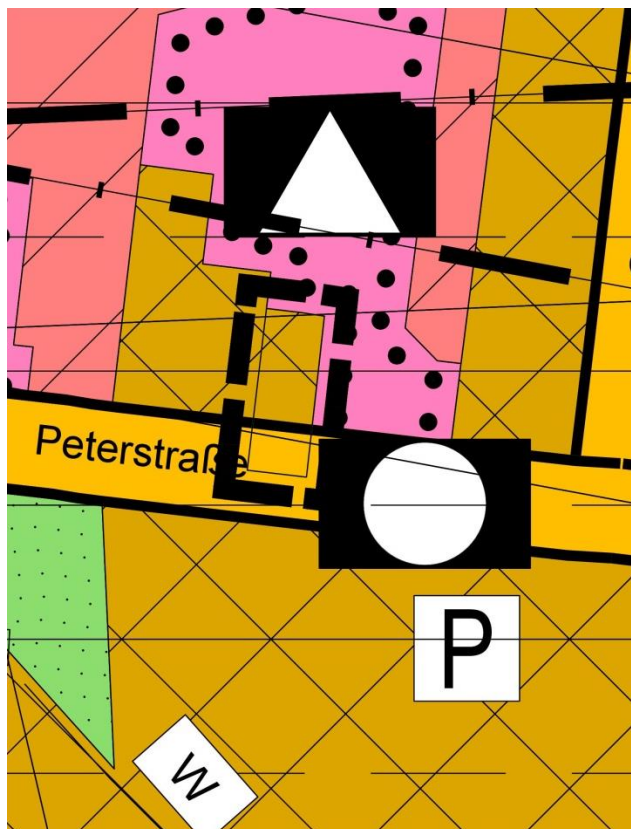
Feist

Oberbürgermeister



**Berichtigung Nr. 27 des Flächennutzungsplanes 1973 (e.s.Ä.)  
gemäß §13a (2) Nr. 2 BauGB**

FÜR DEN BEREICH DES GELTUNGSBEREICHES  
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 77, 1. ÄNDERUNG - PETER-/MITSCHERLICHSTRASSE -



Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung  
der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes  
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 5 Abs.2 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-,  
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



1.2. Gemischte Bauflächen  
(§ 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO)



5.1.2. Sonstige überörtliche und örtliche  
Hauptverkehrsstraßen



15.13. Geltungsbereich der Berichtigung

**Berichtigung FNP - Präambel**

Der Rat der Stadt Wilhelmshaven hat in seiner Sitzung am 23.09.2020 den Bebauungsplan Nr. 77, 1. Änderung – Peter-/Mitscherlichstraße –, aufgestellt im beschleunigten Verfahren gem. §13 a BauGB, als Satzung beschlossen.

Der Rat hat gleichzeitig zur Kenntnis genommen, dass der Flächennutzungsplan im Bereich der Bebauungsplanänderung im Wege der Berichtigung Nr. 27 gem. §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB entsprechend der vorliegenden Darstellung angepasst wird.

Wilhelmshaven, den 13.10.2020

gez. Schönfelder

Schönfelder  
Erster Stadtrat

**Berichtigung Nr. 27 des Flächennutzungsplanes 1973 (e.s.Ä.)  
gemäß §13a (2) Nr. 2 BauGB**

FÜR DEN BEREICH DES GELTUNGSBEREICHES  
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 77, 1. ÄNDERUNG - PETER-/MITSCHERLICHSTRASSE -

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 77 – Peter-/Mitscherlichstraße – , in Kraft getreten am 17.08.1971, setzt in dem betroffenen Bereich des damaligen Amtsgerichts Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Verwaltung fest. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 77 soll das benachbarte Mischgebiet ausgedehnt werden.

Aufgrund der geringen inhaltlichen Planänderungen und der Größe liegen u.a. die Voraussetzungen für die Anwendung des §13a BauGB zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens vor.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wilhelmshaven von 1973 stellte innerhalb des Geltungsbereichs der 27. Berichtigung eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Verwaltung dar.

Im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 77 wird in den Flächennutzungsplan gem. § 13 a (2) Nr. 2 im Wege der Berichtigung eine gemischte Baufläche aufgenommen. Dies ist möglich, da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes durch diese kleinräumige Darstellung nicht beeinträchtigt wird. Aufgrund der zugrundeliegenden Zeichentechnik (Straßen werden gemäß 5. der Planzeichenverordnung im Flächennutzungsplan der Stadt Wilhelmshaven nur linienhaft dargestellt) geht der Geltungsbereich der Berichtigung (und die gemischte Baufläche verdeckt) bis zur Mitte der eingezeichneten Hauptverkehrsstraße.