



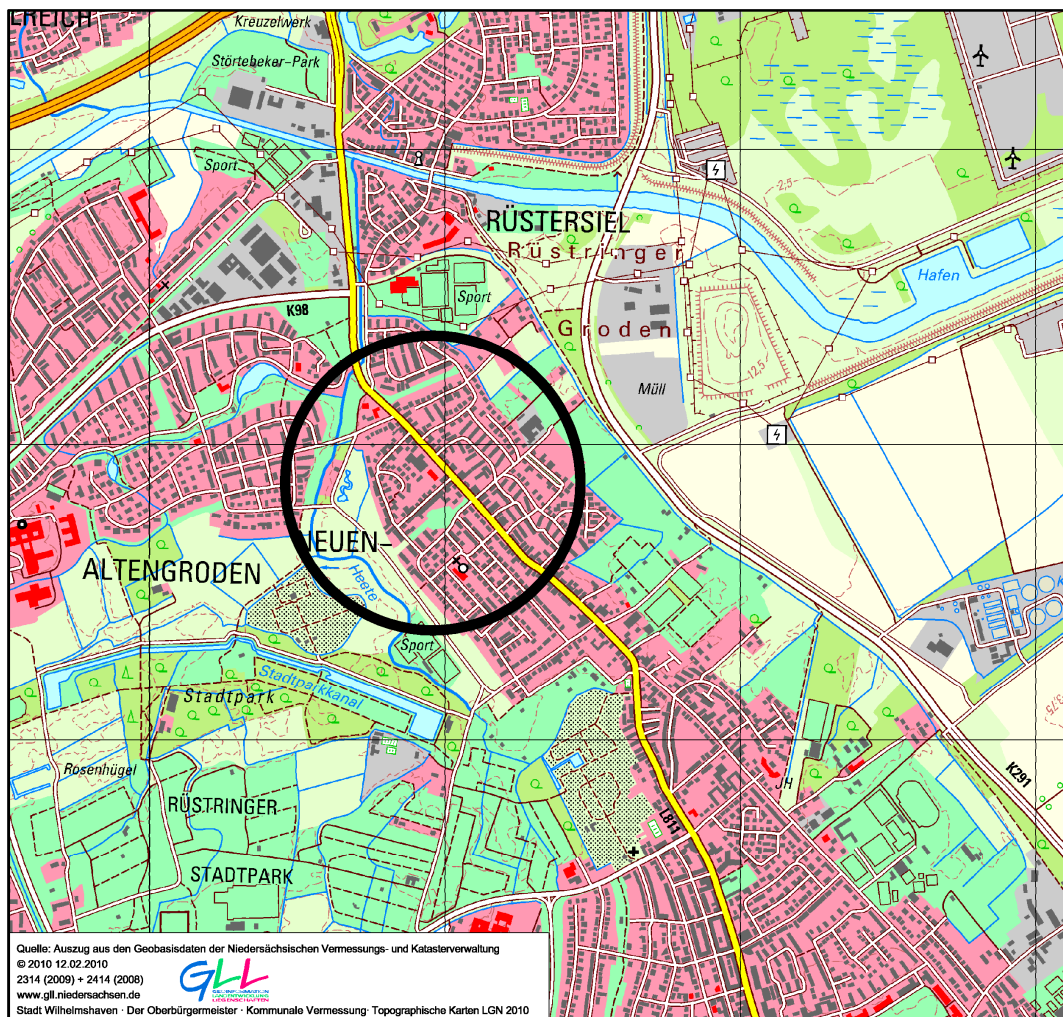
Nordsee Stadt Wilhelmshaven

Bebauungsplan Nr. 57 / 3. Änderung Vorhaben- und Erschließungsplan 016 (VEP 016) NEUENGRODEN

Begründung gemäß § 9(8) BauGB (Baugesetzbuch)

E N T W U R F

Stand: 28.07.2010



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2010 12.02.2010
Z314 (2009) + 2414 (2008)
www.gll.niedersachsen.de
Stadt Wilhelmshaven · Der Oberbürgermeister · Kommunale Vermessung · Topographische Karten LGN 2010

INHALTSVERZEICHNIS:

<u>1.</u>	<u>PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL</u>	<u>4</u>
<u>2.</u>	<u>DAS PLANGEBIET</u>	<u>4</u>
2.1.	LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	4
2.2.	STÄDTEBAULICHE SITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNGEN	4
2.3.	KARTENMATERIAL	4
2.4.	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	4
2.4.1.	RAUMORDNUNG	5
2.4.2.	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
2.4.3.	DENKMALSCHUTZ	5
2.4.4.	LANDSCHAFTSSCHUTZ	6
2.4.5.	SONSTIGE PLANUNGEN (BEBAUUNGSPLÄNE, ENTWICKLUNGS-PLÄNE, USW.)	6
2.5.	ENTWÄSSERUNG	6
2.6.	ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES / VERKEHR	6
2.7.	ALTLASTEN / KAMPFMITTEL	6
<u>3.</u>	<u>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</u>	<u>7</u>
3.1.	BAUFLÄCHEN	7
3.1.1.	BESTAND	7
3.1.2.	NEUBAU	7
3.1.3.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	7
3.1.4.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	8
3.1.5.	ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN	8
3.1.6.	ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE / HÖHE	8
3.1.7.	BAUWEISE	8
3.1.8.	NEBENANLAGEN	8
3.2.	VERKEHRSFLÄCHEN	9
3.3.	LÄRMSCHUTZ	9
3.3.1.	VERKEHRSLÄRM	9
3.4.	VER- UND ENTSORGUNG	10
3.4.1.	VERSORGUNG	10
3.4.2.	SCHMUTZ- UND OBERFLÄCHENWASSER	10
3.5.	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	10
<u>4.</u>	<u>BELANG VON NATUR UND LANDSCHAFT</u>	<u>10</u>
4.1.	EINLEITUNG	10
4.2.	UMWELTSCHUTZZIEL AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG	11
4.2.1.	GESCHÜTZTE TEILE VON NATUR UND LANDSCHAFT	11
4.2.2.	LANDSCHAFTSRAHMENPLAN/ LANDSCHAFTSPPLAN DER STADT WILHELMSHAVEN (LRP/LP), ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN AUSSAGEN	11
4.3.	BESTAND UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	12
4.3.1.	EINGRIFFSREGELUNG	12
4.3.	GRÜNPLANNERISCHE ZIELSETZUNGEN IM RAHMEN DER BAULEITPLANUNG	13
<u>5.</u>	<u>FLÄCHENBILANZIERUNG</u>	<u>13</u>

<u>6.</u>	<u>KOSTEN.....</u>	<u>13</u>
<u>7.</u>	<u>BODENORDNENDE MASSNAHMEN.....</u>	<u>13</u>
<u>8.</u>	<u>VERFAHRENSVERMERKE.....</u>	<u>14</u>
8.1.	RECHTSGRUNDLAGEN	14
8.2.	VERFAHRENSÜBERSICHT	14
8.3.	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	14
8.4.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN	14
<u>9.</u>	<u>UNTERSCHRIFTEN.....</u>	<u>14</u>

BEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL

Die Stadt Wilhelmshaven beabsichtigt, für den Bereich der ehemaligen Grundschule Neuengroden den Bebauungsplan Nr. 57 / 2. Änderung – NEUENGRODEN – im Rahmen der 3. Bebauungsplanänderung als Vorhaben- und Erschließungsplan 16 (VEP 16) zu ändern.

Mit Auslaufen des Schuljahres 2008/2009 wurde der Schulstandort Grundschule Neuengroden geschlossen. Damit dieses Grundstück einer neuen Nutzung zugeführt werden kann, wird die Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 57 / 2. Änderung erforderlich. Diese dient dazu die Forderung des Gesetzgebers nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden (§1a Baugesetzbuch) zu erfüllen. Maßgeblich soll dabei unter anderem die Wiedernutzbarmachung von Flächen verwendet werden.

Nach erfolgter Ausschreibung und Verkauf der Immobilie und des Grundstücks wird mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 NEUENGRODEN, in Form des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 16 (VEP 16), der Wunsch des neuen Eigentümers nach Realisierbarkeit einer 'Pflegeeinrichtung für Demenzkranke' erfüllt.

2. DAS PLANGEBIET

2.1. LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Neuengroden an der Freiligrathstraße. Es umfasst eine Fläche von ca. 8.690 m². Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2. STÄDTEBAULICHE SITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNGEN

Nutzungen im Plangebiet

Der überwiegende Teil des Plangebietes wurde bis Herbst 2009 als Schulgelände genutzt. Im Nördlichen Planbereich befindet sich eine private Grünfläche.

Angrenzende Nutzungen

Die vorherrschende Nutzung in der direkten Umgebung des Plangebietes ist maßgeblich durch Wohnbebauung gekennzeichnet. Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Seniorenpflegezentrum.

2.3. KARTENMATERIAL

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 57 / 3. Änderung (VEP 16) „Neuengroden“ der Stadt Wilhelmshaven wurde unter Verwendung der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) mit Stand von 25.06.2010 im Maßstab 1:1000 erstellt. Die Erlaubnis wurde durch die Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Oldenburg (GLL Oldenburg) erteilt.

2.4. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 57 / 3. Änderung (VEP16) wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da mit der vorliegenden Änderung die

Wiedennutzbarmachung eines bestehenden Siedlungsbereiches vorbereitet wird. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit dieses Verfahrens werden im Zusammenhang mit den Belangen von Natur und Landschaft im Kapitel 4 erläutert.

Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 57 / 3. Änderung wird außerdem als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 16 (VEP 16) „Neuengroden“ gemäß §12 BauGB aufgestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan bezieht sich maßgeblich auf die zukünftige Fläche „Pflegeeinrichtung für Demenzkranke“. Gemäß §12 (4) BauGB können einzelne Flächen die außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegen, in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Von dieser Möglichkeit wird aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Gebrauch gemacht. Im Nördlichen Planbereich dient dieses dazu eine geplante Verbindung zwischen dem bestehenden Seniorenzentrum und dem geplanten „Pflegeheim für Demenzkranke“ zu schaffen. Im südlichen / südwestlichen Planbereich ergibt sich das Erfordernis aus der ehemaligen Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule. Ein Verbleiben dieser Festsetzung spiegelt nicht den planerischen Willen der Stadt Wilhelmshaven wider und deckt sich nicht mit den tatsächlich vorhandenen Nutzungen.

2.4.1. RAUMORDNUNG

Die aktuell gültige Fassung des Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ist mit der „Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen – Teil II –“ vom 21. Januar 2008 (Nds. GVBl. S. 26) rechtskräftig geworden. In diesem LROP ist die Stadt Wilhelmshaven als Oberzentrum dargestellt. Spezielle Flächenhaften Darstellungen bzw. konkrete Ziele der Raumordnung bestehen für das Plangebiet nicht.

Auf kommunaler Ebene übernimmt der Flächennutzungsplan 1973 der Stadt Wilhelmshaven die Funktion des Regionalen Raumordnungsprogrammes.

2.4.2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan 1973 der Stadt Wilhelmshaven stellt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 57 / 3. Änderung (VEP16) eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule sowie Wohnbaufläche dar. Das Planvorhaben weicht insofern von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist und die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens angepasst. Der Bereich der Flächennutzungsplanberichtigung ist auf die Fläche beschränkt, die bisher als Gemeinbedarfsfläche „Schule“ dargestellt ist und wird zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt.

2.4.3. DENKMALSCHUTZ

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmale, Bodendenkmale oder denkmalgeschützten Anlagen bekannt.

Nordöstlich angrenzend an das Plangebiet verläuft im Bereich der Freiligrathstraße ein Deichzug (siehe Niedersächsische Denkmalkartei, Rüstringen, FStNr. 220).

Südlich des Plangebietes befindet sich in ca. 100 m Entfernung die Wurt `von Cölln´ (siehe Niedersächsische Denkmalkartei, Rüstringen, FStNr. 113).

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen, um Vorsorge bei wertvollen Bodenfunden zu tragen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

2.4.4. LANDSCHAFTSSCHUTZ

Zum Landschaftsschutz liegt der Landschaftsrahmenplan/ Landschaftsplan von 1999 vor. Dieser stellt für den Bereich der Bebauungsplanänderung keine Schutzgebiete dar.

2.4.5. SONSTIGE PLANUNGEN (BEBAUUNGSPLÄNE, ENTWICKLUNGS- PLÄNE, USW.)

Bisherige Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 57 / 2. Änderung

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes besteht der Bebauungsplan Nr. 57 / 2. Änderung NEUENGRODEN, rechtskräftig seit dem 07.12.1990.

Für den überwiegenden Geltungsbereich besteht die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule. Auf diesem Schulgelände sind eine Reihe von Bäumen zum Erhalt festgesetzt. Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches sind eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung `Fußgängerbereich`, sowie ein Fußweg geplant.

2.5. ENTWÄSSERUNG

Die Ableitung des anfallenden Schmutz- und Oberflächenwassers erfolgt über die vorhandenen Kanäle.

2.6. ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES / VERKEHR

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Freiligrathstraße erschlossen.

2.7. ALTLASTEN / KAMPFMITTEL

Es liegen zurzeit keine Hinweise oder Erkenntnisse vor, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Böden befinden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Stadt Wilhelmshaven der maßgeblich bombardiert wurde.

In den Bebauungsplan wird vorsorglich folgender Hinweis aufgenommen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf umweltgefährdende Stoffe oder sonstige Bodenkontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde (Stadt Wilhelmshaven, Fachbereich Umwelt) zu benachrichtigen. Aus Sicherheitsgründen hat vor Baubeginn eine Überprüfung durch Sondierung zu erfolgen. Die Sondierungen sind mit der Zentralen Polizeidirektion Hannover (ZPD) Dezernat 23 – Kampfmittelbeseitigung und der unteren Bodenschutzbehörde rechtzeitig abzustimmen. Die aktuelle „Arbeitsanweisung für Arbeiten der Kampfmittelbeseitigung in Niedersachsen“ ist zu beachten. Die vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen auszustellende Kampfmittel-Beseitigungsbescheinigung ist der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

3.1. BAUFLÄCHEN

3.1.1. BESTAND

Im Plangebiet befindet sich lediglich das ehemalige Schulgebäude der Grundschule Neuengroden.

3.1.2. NEUBAU

Im Bereich des ehemaligen Schulgeländes ist die Errichtung einer Pflegeeinrichtung für Demenzzranke geplant. Dies bedeutet einen Umbau des bestehenden ehemaligen Schulgebäudes, aber auch einer baulichen Erweiterung im rückwärtigen Bereich des Geländes.

3.1.3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind drei verschiedene Bereiche festgesetzt. Zum einen ist im südlichen Bereich ein allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO festgesetzt. Dieses erfolgt, da die Flächen den angrenzenden Wohngrundstücken zugeordnet sind und somit diese Festsetzung die tatsächliche Nutzungsart widerspiegelt. Bei diesem Wohngebiet wird gemäß § 1 (6) BauNVO festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen `Anlagen für Verwaltungen`, `Gartenbaubetriebe` und `Tankstellen` gemäß § 4 (3) Nr. 3 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Diese Festsetzung ergibt sich aus der angrenzenden Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 57 / 2. Änderung, in dem dieser Regelungsinhalt besteht und der Zielsetzung, dass die Wohngebietsflächen in ihrem Festsetzungskatalog kongruent sind.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist ein Mischgebiet gemäß §6 BauNVO festgesetzt. Auch hier dient diese Festsetzung einer Anpassung des Bebauungsplanes an die tatsächlich vorhandene Nutzungsstruktur.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist als „Pflegeeinrichtung für Demenzzranke“ festgesetzt. Gemäß §12 (3) BauGB wird auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung gemäß §9(1) BauGB i.V.m. der BauNVO verzichtet. Der Bereich der „Pflegeeinrichtung für Demenzzranke“ bildet den Bereich des Vorhabenplanes ab. Da in diesem Bereich nur das genannte Vorhaben realisiert werden soll, bedarf es keiner Eröffnung anderweitiger Nutzungsmöglichkeiten. Die genaue Ausgestaltung der Nutzung wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan und den Durchführungsvertrag geregelt.

3.1.4. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Allgemeinen Wohngebiet ist das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt. Im Mischgebiet liegt das Maß der baulichen Nutzung bei GRZ 0,4 und GFZ 0,8. In beiden Gebieten wird das Maß der baulichen Nutzung in Analogie zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 57 / 2. Änderung der angrenzenden Nutzungen festgesetzt. Für das Gebiet „Pflegeeinrichtung für Demenzkranke“ wird auf die Festsetzung eines Maßes der baulichen Nutzung verzichtet, das es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 57 / 3. Änderung (VEP 16) NEUENGRODEN um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Die Bebauung richtet sich nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, sowie dem Durchführungsvertrag.

3.1.5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

Für das Allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet wird eine nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Dadurch werden die im Bebauungsplan Nr. 57 / 2. Änderung festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen fortgesetzt.

Für den Bereich der „Pflegeeinrichtung für Demenzkranke“ sind die nicht überbaubare und die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß §23 (3) BauNVO so definiert, dass das geplante Vorhaben einer Pflegeeinrichtung für Demenzkranke realisiert werden kann. Entsprechend dem vorgelegten Bebauungskonzept wird das Baufenster im nördlichen und südlichen Bereich des Grundstückes mit einem Abstand von 3,0 m bzw. 4,5 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Im Osten bemisst sich dieser Abstand auf 24,0 m. Die Westliche Grenze ergibt sich aus einer Bebauungstiefe von 108 m.

3.1.6. ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE / HÖHE

Im Planbereich der Pflegeeinrichtung Demenzbetreuung sind unterschiedliche Vollgeschosszahlen vorgesehen. Der Bereich des ehemaligen Schulgebäudes Neuengroden soll in seinem Bestand erhalten bleiben und ist deshalb mit zwei Vollgeschossen vorgesehen. Die übrige Bebauung soll eingeschossig ausgeführt werden. Damit einhergehend sind im Planbereich auch unterschiedliche Geschosshöhen vorgesehen. Die genaue Abgrenzung der unterschiedlichen Vollgeschosszahlen und die genaue Abgrenzung der unterschiedlichen Geschosshöhen erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Durchführungsvertrag.

3.1.7. BAUWEISE

Im Planbereich der Pflegeeinrichtung Demenzbetreuung wird eine Gebäudelänge von mehr als 50 m erreicht. Die genaue Ausgestaltung der baulichen Anlagen erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Durchführungsvertrag.

3.1.8. NEBENANLAGEN

In Anlehnung an die Festsetzung des Bebauungsplan Nr. 57 / 2. Änderung zu den Nebenanlagen wird im Bebauungsplan Nr. 57 / 3. Änderung (VEP16) festgesetzt, dass Garagen und Nebenanlagen gemäß §§12(6) und 14(1) BauNVO in einem Mindestabstand von 3 m zur Verkehrsfläche zulässig sind.

3.2. VERKEHRSFLÄCHEN

Die Festsetzung neuer öffentlicher Verkehrsfläche ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 / 3. Änderung (VEP16) nicht erforderlich. Das Grundstück ist bereits über die Freiligrathstraße erschlossen.

Auf die Festsetzung eines Fußweges zwischen Rektor-Harms-Weg und der Freiligrathstraße, wie im Bebauungsplan Nr. 57 / 2. Änderung festgesetzt, wird verzichtet. Der geplante Fußweg konnte seinerzeit nicht realisiert werden, da die öffentliche Hand nicht Eigentümer der benötigten Flächen werden konnte. Eine Enteignung der Grundstücksteile ist nur zulässig, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies erfordert und der Enteignungszweck auf andere zumutbare Weise nicht erreicht werden kann. Der Zweck einer Enteignung wäre die Erschließung des Baugebietes im Bereich Rektor-Harms-Weg. Dieses Gebiet ist aber durch den Kleyhauerweg und die Ackerstraße an die Freiligrathstraße angebunden. Die Alternativlosigkeit des seinerzeit festgesetzten Fußweges liegt demzufolge nicht vor und der Enteignungszweck einer fußläufigen Erschließung ist auf andere zumutbare Weise erfüllbar. Für die Schulkinder aus dem Gebiet Rektor-Harms-Weg / Leberecht-Migge-Weg wurde seinerzeit zum Zwecke der direkten Zugänglichkeit der Schule die Zaunanlage geöffnet. Mit Aufgabe der Schulnutzung entfiel diese Zweckbestimmung.

3.3. LÄRMSCHUTZ

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich weder Gewerbegebiete von denen Lärmemissionen ausgehen noch Sportanlagen oder sonstige Gebiete in denen vermehrt Freizeitlärm verursacht wird. Daher werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bereits durch die geeignete Lage der Wohnbebauung berücksichtigt.

3.3.1. VERKEHRSLÄRM

Die Freiligrathstraße stellt eine örtliche Hauptstraße dar, die in ihrer Umgebung bereits beidseitig mit Wohngebäuden bebaut ist. Mit dem Gutachten `Schalltechnische Beurteilung zum Bebauungsplan 57 „Neuengroden“ 3.Änderung` vom 27.07.2010 des Büros lux-planung aus Oldenburg wurde die Verkehrslärmsituation ermittelt. Im Ergebnis ist Festzustellen, dass im Bereich der Krankenzimmer deutliche Unterschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein allgemeines Wohngebiet vorliegen. Im Bereich des ehemaligen Schulgebäudes, welches aufgrund seiner geplanten Nutzungsstruktur, als Mischgebiet einzustufen ist, liegen auf der straßenzugewandten Seite Nachts Überschreitungen dieser Orientierungswerte vor. Das Beiblatt 1 zur DIN 18005 gibt Hinweise, dass in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage die Orientierungswerte sich oft nicht einhalten lassen. Die Lärmwerte liegen aber noch im Bereich der Grenzwerte der 16.BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung). In Anbetracht der bereits vorhandenen städtebaulichen Situation und dass die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden, ist die Überschreitung der Orientierungswerte städtebaulich vertretbar.

Die straßenseitige Fassade des ehemaligen Schulgebäudes liegt innerhalb des Lärmpegelbereiches III gemäß DIN 4109. Aus diesem Grund wurde folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Passiver Schallschutz gemäß §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB“

Für die Bauflächen wird passiver Schallschutz festgesetzt. Im Bereich der straßenseitigen Baugrenzen sind Vorkehrungen zum Schallschutz bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Die straßenzugewandten Seite und Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Bettenräumen in Krankenanstalten und Sanatorien, Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben u.ä., sowie von Büroräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109 genügen.

3.4. VER- UND ENTSORGUNG

3.4.1. VERSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom und Kommunikation erfolgt über die bereits bestehenden Leitungen. Ein weiterer Ausbau der Versorgungsleitungen ist nicht notwendig.

3.4.2. SCHMUTZ- UND OBERFLÄCHENWASSER

Die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Oberflächenwassers des Plangebietes erfolgt über die bereits bestehenden Leitungen. Ein weiterer Ausbau der Entsorgungsleitungen wird nicht benötigt.

3.5. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Im Eingangsbereich des Grundstückes ist eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß §9(1) Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Dieses dient dazu, die vorhandene Vegetation in diesem Bereich dauerhaft zu erhalten und den Eingriff zu minimieren.

4. BELANG VON NATUR UND LANDSCHAFT

4.1. EINLEITUNG

Unter Berücksichtigung der planerischen Zielsetzung und in Anbetracht der innerörtlichen Lage des Standortes wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB bzw. die Erarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB ist folglich nicht notwendig. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 erfüllt in erster Linie der Wiedernutzbarmachung einer ehemaligen Schulfläche. Die veralteten Aussagen des Ursprungsplanes werden erneuert und den geänderten Zielsetzungen angepasst.

Gemäß § 13 a 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 ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die Flächen im Bebauungsplan sind bereits bisher als Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ festgesetzt und zum Teil bebaut. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Schulgrundstückes Grundschule Neuengroden im vorhandenen Siedlungsbereichs. Es handelt sich damit um einen Bebauungsplan der „Innenentwicklung“ im Sinne des § 13a BauGB. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 0,86 ha. Einhergehend mit dieser geringen Größe, wird die maximal zulässige überbaubare Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten. Nach § 13a BauGB ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung und mit einer Grundfläche von weniger als 2 ha eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 (4) BauGB nicht erforderlich. Der Bau eines Städtebauprojektes mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 2 ha unterschreitet den Schwellenwert und fällt daher nach § 3 (1) Anlage 1 Nr. 18 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung auch nicht in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes. Eine förmliche Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind daher im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich. Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

4.2. UMWELTSCHUTZZIEL AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG

4.2.1. GESCHÜTZTE TEILE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Gemäß der „Kartierung der besonders geschützten Biotope nach § 28a und § 28b NNatG in Wilhelmshaven“ der Bürogemeinschaft Landschaftsplanung v.d.Mühlen – Dietrich – Jeschull aus dem Jahre 2003 befinden sich im Planungsgebiet keine besonders geschützten Biotope. Westlich des Plangebietes befindet sich in ca. 200 m Entfernung ein besonders geschütztes Gewässer. Negative Auswirkungen auf dieses Biotop sind durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 57 NEUENGRODEN nicht zu erwarten.

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

Büro für Landschaftsplanung G.v.d. Mühlen, Wilhelmshaven 1999

Westlich des Plangebietes befindet sich in ca. 170 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet Nr. 72 STADTPARK. Der Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan der Stadt Wilhelmshaven (Büro für Landschaftsplanung G.v.d. Mühlen, Wilhelmshaven 1999) beschreibt auf Seite 155 die Bedeutung des LSG 72 auf bestimmte besondere Schutzzwecke. Diese sind:

- Erhalt bzw. Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere:
 - o Sicherung und Entwicklung von strukturreichem Wald aus heimischen Arten
 - o Sicherung und Entwicklung von Gras-, Kraut- und Staudenfluren
 - o Sicherung und Entwicklung von artenreichem mesophilem Grünland
 - o Sicherung und Entwicklung naturnaher Kleingewässer und Fließgewässer
- Erhalt der Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes. Das durch den Wechsel waldartiger Baumbestände mit Wiesen und Weiden und

eingestreuten Gewässern verschiedener Typen sowie historischen Siedlungs- und Nutzungsstrukturen geprägt sind.

- Sicherung der Voraussetzung für die landschaftsbezogene, ruhige Erholung

Des Weiteren werden die erforderlichen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen auf Seite 155f genannt. Diese sind:

- Pflege der Parkflächen (Gehölzbestände und Wiesen) nach ökologischen Gesichtspunkten
- Renaturierung der Heete
- Verbesserung der Biotopqualität der Gräben und Kleingewässer
- Anlage von Kleingewässern

Südlich des Plangebietes befindet sich in ca. 60 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet Nr. 8 WURT AN DER RAABESTRASSE (GLW 40). Der Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan der Stadt Wilhelmshaven (Büro für Landschaftsplanung G.v.d. Mühlen, Wilhelmshaven 1999) beschreibt auf Seite 173 die Bedeutung des LSG 8 (GLW 40) auf bestimmte besondere Schutzzwecke. Diese sind:

- Erhalt landschaftstypischer, historischer Siedlungsstrukturen mit belebender und gliedernder Wirkung auf das Ortsbild.

Des Weiteren werden die erforderlichen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen genannt. Diese sind:

- Begrenzung der baulichen Entwicklung unter besonderer Beachtung der charakteristischen historischen Ensemblewirkung der Wurt mit Gebäuden, umgebenden Freiflächen, Graft und Hofgehölz
- Sicherung und Ergänzung des prägenden Großbaumbestandes.

Beide Schutzgebiete sind baulich durch bereits bestehende Wohngebäude vom Plangebiet getrennt, sodass keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu erwarten sind.

4.3. BESTAND UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Das Plangebiet ist mit einem Gebäude bebaut. Im westlichen Planbereich befindet sich eine Grünfläche die mit Bäumen und Sträuchern bewachsen ist. Das Vorkommen von gefährdeten Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet ist nicht bekannt und aufgrund der strukturellen Ausstattung des Plangebiets mitsamt seiner unmittelbaren Umgebung sowie dem vorhandenen hohen anthropogenen Nutzungsdruck nicht zu erwarten.

4.3.1. 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 abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden. Grundsätzlich sind ausschließlich diejenigen Eingriffe auszugleichen, die durch die Planänderung gegenüber den bisherigen Festsetzungen verursacht werden. Mit der geplanten Bebauung werden zusätzliche Eingriffe ermöglicht.

Nach § 13 a (4) i.V.m. (2) Nr. 4 und (1) Nr. 1 BauGB gelten für die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im Übrigen Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a

(3) S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 qm beträgt. Auch diese Voraussetzung trifft im vorliegenden Fall zu, sodass Kompensationsmaßnahmen in jedem Fall nicht erforderlich sind.

Baumschutzsatzung

Der vorhandene Baumbestand unterliegt zum Teil den Schutzbestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven. In der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 Neuengroden wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgelegt, welche Bäume im Einzelnen als erhaltenswert einzustufen sind. Angesichts der geplanten Bebauung können einige Bäume nicht erhalten werden, da sie entweder im Bereich der Baufläche liegen, oder aber bei Einhaltung entsprechender Schutzabstände mit Beeinträchtigungen zu rechnen sind, die eine dauerhafte Erhaltung der Bäume erschwert. In Anbetracht dieser Situation stellt die untere Naturschutzbehörde eine Befreiung von der Baumschutzsatzung bei entsprechender Kompensation in Aussicht. Die abschließende Regelung erfolgt im Durchführungsvertrag.

4.3. GRÜNPLANERISCHE ZIELSETZUNGEN IM RAHMEN DER BAULEITPLANUNG

Im Eingangsbereich des Grundstückes ist eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß §9(1) Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Dieses dient dazu, die vorhandene Vegetation in diesem Bereich dauerhaft zu erhalten und den Eingriff zu minimieren.

5. FLÄCHENBILANZIERUNG

Art der Nutzung	Flächengröße (ca.)	Flächenanteil (gerundet)
Allgemeines Wohngebiet	683 m ²	7,9 %
Mischgebiet	906 m ²	10,4 %
Pflegeeinrichtung Demenzzbetreuung	7101 m ²	81,7 %
davon: Fläche Pflanzbindungen	181 m ²	2,5%
Gesamt	8.690 m ²	100 %

6. KOSTEN

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 NEUENGRODEN werden für die Stadt Wilhelmshaven keine kostenverursachenden Maßnahmen vorbereitet. Die Kosten für die Realisierung des Vorhabens werden vom Vorhabenträger übernommen und sind im Durchführungsvertrag geregelt.

7. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Umsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 nicht erforderlich.

8. VERFAHRENSVERMERKE

8.1. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 / 3. Änderung NEUENGRODEN bilden:

- das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),
- die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- die **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58, BGBl. III 213-1-6) und
- der §40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der geltenden Fassung.

8.2. VERFAHRENSÜBERSICHT

Aufstellungsbeschluss: 16.12.2009

Entwurfsbeschluss:

Satzungsbeschluss:

8.3. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

§ 3 (2) BauGB: Die öffentliche Auslegung wurde vom XX.XX.XXXX bis zum XX.XX.XXXX durchgeführt. Es sind X Anregungen vorgetragen wurden. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in die Planung eingearbeitet und durch entsprechende Fußnoten und Kursivschrift kenntlich gemacht.

8.4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

§ 4 (2) BauGB: X Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden am XX.XX.XXXX angeschrieben und hatten bis zum XX.XX.XXXX Gelegenheit zur Stellungnahme. Von diesen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben X geantwortet. Während X Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange keine Anregungen vorgetragen haben, sind auch X Stellungnahmen mit Informationen und Anregungen eingegangen. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in die Planung eingearbeitet und durch entsprechende Fußnoten und Kursivschrift kenntlich gemacht.

9. UNTERSCHRIFTEN

Wilhelmshaven, den
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Im Auftrage

Witt
Städt. Baudirektor

Theunissen
Dipl.-Ing.

Baudezernat

Kottek
Stadtbaurat

STADT WILHELMSHAVEN

Menzel
Oberbürgermeister