



Bebauungsplan Nr. 24C

GELÄNDE NÖRDLICH GRODENSTRASSE

Begründung gemäß § 9(8) BauGB (Baugesetzbuch)

E N D F A S S U N G

Stand: 07. Juli 2016



Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2
26129 Oldenburg
Tel. : 0441 - 593655
Fax: 0441 - 591383

Büro für Landschaftsplanung

Gerlind von der Mühlen
Dipl.-Ing. Landespflege
Bismarckstr.179
26382 Wilhelmshaven
Tel./FAX: 04421 - 26558

INHALTSVERZEICHNIS:

BEGRÜNDUNG	4
1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL.....	4
2. DAS PLANGEBIET	4
2.1. LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	4
2.2. STÄDTEBAULICHE SITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNGEN	4
2.3. KARTENMATERIAL	5
2.4. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	5
2.4.1. RAUMORDNUNG	6
2.4.2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
2.4.3. DENKMALSCHUTZ	6
2.4.4. LANDSCHAFTSSCHUTZ	7
2.4.5. GUTACHTEN.....	7
2.4.6. SONSTIGE PLANUNGEN, BEBAUUNGSPLÄNE	7
2.5. ENTWÄSSERUNG	8
2.6. ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES / VERKEHR.....	8
2.7. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	8
2.8. ALTLASTEN / KAMPFMITTEL	8
3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	9
3.1. BAUFLÄCHEN	9
3.1.1. BESTAND	9
3.1.2. NEUBAU.....	9
3.1.3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	9
3.1.4. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	10
3.1.5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN.....	10
3.1.6. ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE / HÖHE	11
3.1.7. BAUWEISE	11
3.2. VERKEHRSFLÄCHEN / FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE	11
3.2.1. ERSCHLIESSUNG DER GRUNDSTÜCKE	11
3.2.2. FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE	11
3.3. IMMISSIONSSCHUTZ	12
3.4. VER- UND ENTSORGUNG	12
3.4.1. VERSORGUNG.....	12
3.4.2. SCHMUTZ- UND OBERFLÄCHENWASSER	12
3.5. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	12
3.6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 ABS. 3 NBAUO).....	13
4. BELANG VON NATUR UND LANDSCHAFT / UMWELTPRÜFUNG	13
4.1. EINLEITUNG	13
4.2. UMWELTSCHUTZZIEL AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG	13

4.2.1	ARTENSCHUTZ	13
4.2.2.	GESCHÜTZTE TEILE VON NATUR UND LANDSCHAFT	14
4.2.3.	LANDSCHAFTSRAHMENPLAN (LANDSCHAFTSRAHMENPLAN/ LANDSCHAFTSPLAN) DER STADT WILHELMSHAVEN (LRP/LP), ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN AUSSAGEN	14
4.2.4.	BESTAND UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	14
4.3.	GRÜNPLANERISCHE ZIELSETZUNGEN IM RAHMEN DER BAULEITPLANUNG	15
4.4.	EINGRIFFREGELUNG	15
4.5.	BAUMSCHUTZSATZUNG	16
5.	<u>FLÄCHENBILANZIERUNG</u>	<u>16</u>
6.	<u>KOSTEN</u>	<u>17</u>
7.	<u>BODENORDNENDE MASSNAHMEN.....</u>	<u>17</u>
8.	<u>VERFAHRENSVERMERKE</u>	<u>17</u>
8.1.	RECHTSGRUNDLAGEN	17
8.2.	VERFAHRENSÜBERSICHT	17
8.3.	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN	17
9.	<u>UNTERSCHRIFTEN / VERFAHRENSLEITUNG.....</u>	<u>18</u>
	<u>ANHANG.....</u>	<u>19</u>

BEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL

Der südliche Teil des Plangebietes ist bereits mit einem Wohngebäude bebaut. Anlass der Planung ist der Wunsch der Eigentümer, nördlich der Bauzeile an der August - Hinrichs - Straße die Möglichkeit für eine Ergänzungsbebauung mit zwei weiteren Einfamilienhäusern zu schaffen.

Dieser nördliche bzw. rückwärtige Bereich ist im Bebauungsplan Nr. 24 A und Nr. 24 B jedoch teilweise als nicht überbaubare Flächen bzw. teilweise als Fläche für Gartenland ausgewiesen.

Mit der vorliegenden Planung soll eine Fläche mit einer Größe von ca. 0,2 ha als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen neu beordnet werden. Damit soll für das Gebiet eine maßvolle Verdichtung entsprechend der angrenzend bestehenden Bebauung ermöglicht werden. Diese geringfügige Ergänzung stellt eine Abrundung des Siedlungsbereiches zwischen den wohnbaulichen Nutzungen im Osten, Süden und Westen und den Flächen für Dauerkleingärten im Norden dar.

Ziele der Bauleitplanung:

- Entwicklung einer Baufläche für zwei Wohngebäude in rückwärtiger Lage.
- Maßvolle Abrundung des vorhandenen Siedlungsbereichs.

2. DAS PLANGEBIET

2.1. LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich im südöstlichen Bereich der Stadt Wilhelmshaven ca. 1 km östlich des Stadtparks. Das Gebiet grenzt unmittelbar nordöstlich an den Straßenverlauf der August - Hinrichs - Straße. Im Nordosten reicht es bis an die bestehende Bebauung der Straße „Heinrich - Zille - Gang“ heran.

Die nördliche Grenze bildet die im Bebauungsplan Nr. 61 (rechtskräftig seit dem 21.10.1983) als Fläche für Dauerkleingärten ausgewiesene Grünfläche.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,2 ha.

2.2. STÄDTEBAULICHE SITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNGEN

Nutzungen im Plangebiet:

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 B, rechtskräftig seit dem 14.04.1971, wurde die Fläche des Plangebietes angrenzend der August - Hinrichs - Straße als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, sie war zu diesem Zeitpunkt bereits mit einem Wohngebäude bebaut. Die rückwärtigen Bereiche dieser Flurstücke Nr. 2380 / 76 und Nr. 2381 / 76 wurden als nicht überbaubare Flächen festgesetzt. Mit dem Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 24A, rechtskräftig seit dem 14.12.1965, wurde zuvor bereits die nördlich gelegene Fläche (Flurstücks - Nr. 76/10) teilweise als Fläche für Gartenland und teilweise als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Angrenzende Nutzungen:

Das vorliegende Plangebiet grenzt unmittelbar nordöstlich an die August – Hinrichs - Straße. Die umliegend vorhandene Bebauung beidseitig der August – Hinrichs - Straße ist durch Wohnnutzungen geprägt. Diese Bereiche sind im Flächennutzungsplan der Stadt als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Im nördlich und nordöstlich angrenzenden Bereich des Plangebietes liegen Grünflächen; die als Dauerkleingärten ausgewiesen sind.

2.3. KARTENMATERIAL

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 24C - Gelände nördlich Grodenstraße - wurde unter Verwendung der amtlichen Liegenschaftskarte der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung – des LGLN Landesamtes für Geoinformationen und Landentwicklung Niedersachsen, Katasteramt Wilhelmshaven im Maßstab 1:1000 erstellt.

2.4. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Diese können für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden somit insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich daher vor allem auf innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Flächen. Darüber hinaus bezieht er aber auch die sog. „Außenbereiche im Innenbereich“, d.h. Flächen, die von einer baulichen Nutzung umgeben sind, mit ein. Auch einzelne Abrundungsflächen, die räumlich in den Außenbereich hineinragen, jedoch siedlungsstrukturell dem Innenbereich zugerechnet werden können (vergleichbar den Abrundungsflächen im nicht beplanten Innenbereich) können Gegenstand eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung sein (Krautzberger, Lfg 110, August 2013, Rdnr. 27 und 32).

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.900 m², welche zum Teil bereits bebaut ist. Das Plangebiet schließt östlich, südlich und westlich an bestehende Bebauung an und rundet diese sinnvoll ab. Im Norden grenzt eine Dauerkleingartengrünanlage an das Plangebiet. Damit handelt es sich um eine kleinere Abrundungsfläche im Übergang zum Außenbereich, die im Rahmen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung beplant werden kann.

Nach § 13 a Abs. 1 und 2 BauGB ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine Grundfläche von weniger als 20 000 m² aufweisen, eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich, sofern auch ein konkretes UVP-pflichtiges Vorhaben nicht vorbereitet wird und wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten vorliegen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Eine förmliche Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind daher im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich. Mögliche Umweltkonflikte, sind jedoch unabhängig von einer förmlichen Umweltprüfung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu untersuchen.

2.4.1. RAUMORDNUNG

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) wird der Stadt Wilhelmshaven die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen. Oberzentren haben die Aufgabe, z. B. zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des spezialisierten Bedarfs bereitzustellen. Entsprechend der zeichnerischen Darstellung des Landesraumordnungsprogramms liegt das Plangebiet der Bebauungsplanänderung innerhalb des Ordnungsraumes Wilhelmshaven, in dem Maßnahmen durchzuführen sind, die dazu beitragen, diese Räume in ihrer Leistungsfähigkeit zu erhalten. Die Stärkung der Innenentwicklung durch eine ergänzende Wohnbebauung dient auch diesen raumordnerischen Zielen.

2.4.2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet sowie die angrenzenden Bereiche überwiegend als Wohnbaufläche dar. Nördlich und nordwestlich ist eine Grünfläche (Dauerkleingarten) dargestellt. Der Bebauungsplan kann damit entsprechend § 8 Abs. 2 aus dem FNP entwickelt werden.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wilhelmshaven 1973



Plangebiet



2.4.3. DENKMALSCHUTZ

Das bereits vorhandene Wohngebäude im Plangebiet steht nicht unter Denkmalschutz. Innerhalb des Plangebiets sind auch keine sonstigen Baudenkmale oder denkmalgeschützte Anlagen bekannt. In den Bebauungsplan wird jedoch folgender Hinweis aufgenommen:

„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 Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. 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

Im Plangebiet befinden sich keine naturschutzrechtlich geschützten Teile von Natur und Landschaft gem. §§ 23-30 und § 32 BNatSchG sowie § 22 NAGBNatSchG.¹

2.4.5. GUTACHTEN

Es liegen, mit Ausnahme der anliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), keine weiteren Fachgutachten vor. Im weiteren Planungsverfahren sind zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auch keine weiteren Gutachten erforderlich.

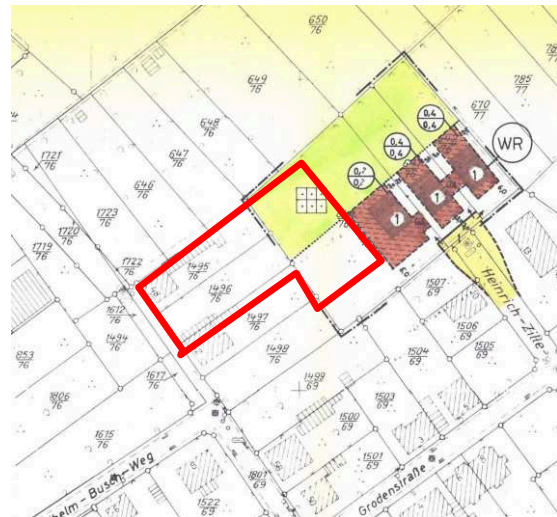
2.4.6. SONSTIGE PLANUNGEN, BEBAUUNGSPLÄNE

Sonstige Planungen:

Sonstige Planungen oder für das Plangebiet relevante Entwicklungskonzepte liegen nicht vor.

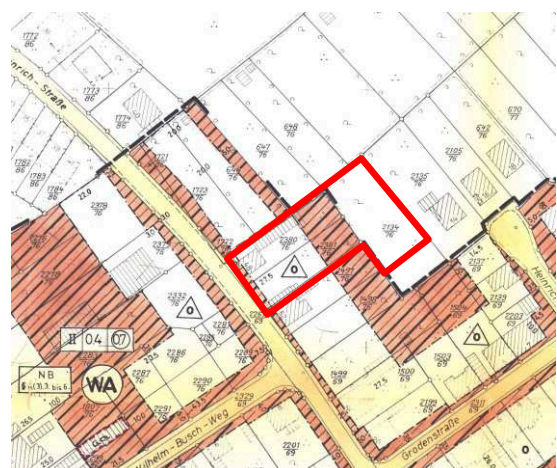
Bisherige Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 24 A - Erweiterung - Gelände nördlich der Grodenstraße, rechtskräftig seit dem 06.10.1965:

In diesem Bebauungsplan wurde der östliche Teil des Plangebietes als nicht überbaubare Fläche des angrenzenden reinen Wohngebietes (WR) festgesetzt. Der nördliche Teil des Plangebietes wurde als Gartenlandfläche festgesetzt.



Bisherige Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 24 B – Gelände nördlich der Grodenstraße, rechtskräftig seit dem 14.04.1971:

In diesem Bebauungsplan wurde der westliche Teil des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer maximal zweigeschossigen, offenen Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser und einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Der mittlere Teil des Plangebietes wurde als nicht überbaubare Fläche festgesetzt.



¹ NLWKN (2016): <http://www.umwelt.niedersachsen.de>

2.5. ENTWÄSSERUNG

Die Ableitung des anfallenden Schmutz- bzw. Oberflächenwassers erfolgt über die im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen vorhandenen Kanäle.

2.6. ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES / VERKEHR

Das Baugebiet wird über die August – Hinrichs – Straße erschlossen, welche über die Freiligrathstraße (L811) mit der Gökerstraße verbunden ist. Die Gökerstraße führt im südlichen Verlauf in das Wilhelmshavener Stadtgebiet und in nördlicher Richtung auf die Autobahn (BAB 29). Der Anschluss an das regionale und überregionale Verkehrsnetz ist damit gewährleistet.

2.7. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen technisch vollständig erschlossenen Bereich.

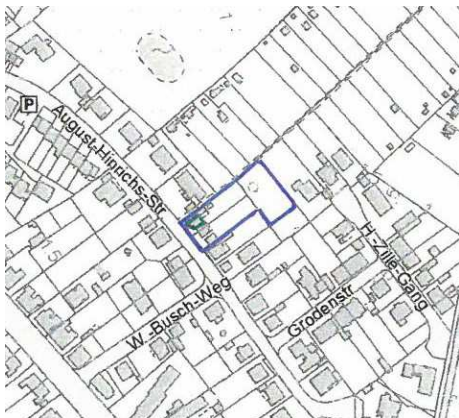
2.8. ALTLASTEN / KAMPFMITTEL

Altlasten:

Es liegen zur Zeit keine Hinweise oder Erkenntnisse vor, dass sich im Geltungsbereich des Plangebietes Böden befinden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf umweltgefährdende Stoffe oder sonstige Bodenkontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich die Bodenschutzbehörde (Stadt Wilhelmshaven, Fachbereich Umwelt) zu Benachrichtigen.“

Kampfmittel:



Eine Luftbildauswertung durch das LGLN (Kampfmittelbeseitigungsdienst) vom 03.11.2015 kann zu dem Plangebiet hinsichtlich der Kampfmittel- / Gefährdungssituation keine Aussage treffen, da das Gebiet im Wald lag, bzw. liegt. Siehe blau gekennzeichnete Fläche im Plan-ausschnitt.

In dem grün gekennzeichneten Bereich sind auf den, dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zur Verfügung gestellten, Luftbildern keine Bombardierungen im Planungs- Grundstücks- und Trassenbereich erkennbar.

In den Bebauungsplan wird zusätzlich folgender Hinweis aufgenommen:

„Sofern bei Erd- oder bei Bauarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen usw.) aufgefunden oder festgestellt werden, ist das Dezernat 23 Kampfmittelbeseitigung der Zentralen Polizeidirektion Hannover, eine Polizeibehörde oder der Fachbereich Bürgerangelegenheiten / öffentliche Sicherheit und Ordnung der Stadt Wilhelmshaven umgehend zu benachrichtigen.“

3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Wie unter Kap. 1 bereits beschrieben, sollen die Flächen des Plangebietes insgesamt als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen neu beordnet werden.

3.1. BAUFLÄCHEN

Der südliche Teil des Plangebietes ist bereits mit einem Wohngebäude bebaut. Es ist beabsichtigt diese Wohnbebauung maßvoll nach Norden, mit zwei weiteren Einfamilienhäusern, zu ergänzen. Somit soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Möglichkeit eröffnet werden, diese Bauvorhaben zu realisieren. Der Stadtteil Neuengroden wird damit um 2 Baugrundstücke erweitert.

3.1.1. BESTAND

Das Plangebiet wird auf der Fläche, die unmittelbar nordöstlich an die August-Hinrich-Straße angrenzt, bereits wohnbaulich genutzt. Die rückwärtigen Flächen des Plangebietes sind bisher teilweise als nicht überbaubare Flächen festgesetzt und dementsprechend unbebaut. Der nördliche Teilbereich ist als Grünfläche für Gartenland festgesetzt und wird entsprechend genutzt.

3.1.2. NEUBAU

Auf der nordöstlich des vorhandenen Wohngebäudes angrenzenden Fläche soll ein weiteres Wohngebäude entstehen. Für diesen Zweck wird die im Ursprungsplan als nicht überbaubar festgesetzte Fläche mit der vorliegenden Planung als überbaubare Fläche festgesetzt.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird eine Grünfläche, die bisher als Gartenland ausgewiesen ist, als Wohnbaufläche festgesetzt, um den Neubau eines weiteren Wohngebäudes zu ermöglichen.

3.1.3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Plangebiet gliedert sich in 2 Teilbereiche:

- Der südwestliche, an die August - Hinrichs - Straße angrenzende Bereich (WA1) ist mit einem Wohngebäude bebaut und stellt sich als Bestandteil eines bestehenden Wohngebietes dar.
- Für den rückwärtigen bzw. den nördlichen Bereich des Plangebietes (WA2) soll mit der vorliegenden Planung eine ergänzende Bebauung mit zwei Wohngebäuden durch eine Erweiterung bzw. Abrundung des vorhandenen Wohngebietes ermöglicht werden.

Allgemeines Wohngebiet (WA1)

Für den südwestlichen Bereich des Plangebietes wurde bereits im Bebauungsplan Nr. 24 B eine allgemeine wohnbauliche Nutzung vorgesehen. Für diesen Bereich bleiben daher die bisherigen Festsetzungen zum Teil bestehen und werden durch weitere Festsetzungen ergänzt, um eine zeitgemäße bauliche Nutzung des Grundstückes zu gewährleisten.

In diesem Bereich sollen wie bisher, Nutzungen, die aufgrund ihres Störpotentials oder Flächenbedarfs nicht sinnvoll sind, wie etwa Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Allgemeines Wohngebiet (WA2)

Im mittleren und nordöstlichen Teil des Plangebietes erfolgt eine Überplanung des im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 24 B festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) und des im Bebauungsplan Nr. 24 A festgesetzten reinen Wohngebietes (WR) sowie der Fläche für Gartenland. Auch dieser Teil soll zukünftig vorwiegend dem Wohnen dienen. Er wird daher ebenfalls als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Bebauung wird in diesem rückwärtigen Bereich zur Anpassung an die vorhandene Nutzungsstruktur jedoch noch mehr als im WA1 auf die Wohnfunktion ausgerichtet und mögliche Ausnahmen werden stärker eingeschränkt.

Somit wird festgesetzt, dass innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA 2) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Im Verhältnis zum WA1 werden die Nutzungsmöglichkeiten mit diesen Einschränkungen im rückwärtigen Bereich noch stärker auf die Wohnfunktion begrenzt.

3.1.4. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Für die allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) wird eine ortstypische Wohnbebauung angestrebt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das südwestliche Baufeld bleibt mit dem Wert 0,4 wie bisher bei dem für ein allgemeines Wohngebiet möglichen Höchstwert. Diese Grundflächenzahl entspricht auch den Festsetzungen der benachbarten Grundstücke und sichert damit im straßenbegleitenden Bereich eine angemessene Bebauung.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für den mittleren und den rückwärtigen Teilbereich unterschreitet mit 0,3 den möglichen Höchstwert von 0,4 für ein allgemeines Wohngebiet. Damit ist im Übergangsbereich zu den nördlich angrenzenden Grünflächen und zu den nordöstlich anschließenden Wohngebieten eine weniger verdichtete Bebauungsstruktur gesichert.

3.1.5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

Die Baugrenzen für die erste Bauzeile an der August - Hinrichs - Straße orientieren sich an der bereits vorhandenen Bebauung. Für die rückwärtigen Teilbereiche werden zwei getrennte Bauteppiche definiert, die eine aufgelockerte Bebauungsstruktur und damit ebenfalls eine Anpassung an die umliegende Bebauung gewährleisten.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücken sind bis zu einem Abstand von 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie zu den Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt nicht zulässig. Auf diese Weise werden begrünte Vorgartenbereiche gefördert und gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten gewährleistet.

3.1.6. ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE / HÖHE

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird für den südwestlichen Bereich wie bisher auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Zudem wird die maximale Firsthöhe auf 9,5 m festgesetzt. In dem rückwärtigen Teilbereich in dem zwei zusätzliche Wohngebäude entstehen sollen, wird als Übergang zur freien Landschaft (Grünfläche) die Geschosshöhe auf ein Vollgeschoss und die maximale Firsthöhe auf 8,5 m begrenzt.

3.1.7. BAUWEISE

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Bauweise in den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 als offene Bauweise gemäß § 22 (1) BauNVO festgesetzt. Die offene Bauweise entspricht der prägenden Einfamilienhausbebauung in Neuengroden. Für die allgemeinen Wohngebiete wird zusätzlich gemäß § 22 (2) Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Auf diese Weise wird im Plangebiet die ortstypische freistehende Einzelhausbebauung gesichert.

3.2. VERKEHRSFLÄCHEN / FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

3.2.1. ERSCHLIESSUNG DER GRUNDSTÜCKE

Die verkehrliche Erschließung des bereits bebauten Grundstückes erfolgt wie bisher über die August - Hinrichs - Straße. Entlang der südwestlichen Grenze des Plangebietes wird eine Fläche für Geh- Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen, welche für die private Erschließung der beiden rückwärtigen Grundstücke herangezogen wird (s. Kap. 3.2.2). Diese Fläche weist eine Länge von ca. 45 m von dem nordöstlich im Plangebiet liegenden Grundstück bis zur Einmündung in die August - Hinrichs - Straße auf. Aufgrund dieser geringen Entfernung kann die Ver- und Entsorgung durch Müllfahrzeuge für die rückwärtigen Grundstücke ebenfalls gewährleistet werden. Die Restmüll- und Wertstoffbehälter müssen in diesem Fall zur regelmäßigen Abholung an der August - Hinrichs - Straße bereitgestellt werden.

3.2.2. FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Die Erschließung der beiden rückwärtigen Baugrundstücke, die mit der vorliegenden Bauleitplanung zusätzlich ermöglicht werden, wird über die Festsetzung einer 4 m breiten Fläche, die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der privaten Anlieger und Netzbetreiber zu belasten ist, gewährleistet. Dabei ist im Fall einer Bebauung das tatsächliche Nutzungsrechte durch entsprechende Grunddienstbarkeiten bzw. Baulasten zu sichern.

Am westlichen Rand des Flurstücks 76/10, das im nördlichen Bereich des Plangebietes liegt, verläuft ein Teil eines Privatweges, der die westlich angrenzenden Kleingartengrundstücke erschließt. Die Wegefläche verläuft jeweils etwa zur Hälfte über das Flurstück 76/10 und zur Hälfte über die westlich angrenzenden Kleingartenparzellen 648/76 und 2632/72. Das seit vielen Jahren genutzte Zuwegung für die anliegenden Kleingärten soll durch die Festsetzung einer Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist, berücksichtigt werden.

3.3. IMMISSIONSSCHUTZ

Das Baugebiet reicht nicht weiter an die nordöstlich liegende Industriezone (Heppenser Groden) als die bereits an der Straße „Heinrich – Zille – Gang“ vorhandene Bebauung. Somit ist eine unzumutbare Immissionsbelastung im Plangebiet nicht zu erwarten. Aufgrund dieser Situation ergeben sich auch für die Nutzung der Industriezone durch die Planung keine zusätzlichen Einschränkungen.

Aus dem Plangebiet heraus sind, aufgrund der geringen Größe und der geplanten Nutzung als Wohngebiet, keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

3.4. VER- UND ENTSORGUNG

3.4.1. VERSORGUNG

Wie bereits in Kap. 2.7 ausgeführt, ist das Plangebiet bereits grundsätzlich erschlossen. Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke erfolgt über eine private Zuwegung (s. Kap.3.4).

3.4.2. SCHMUTZ- UND OBERFLÄCHENWASSER

Die Schmutzwasserentsorgung und die Oberflächenwasserableitung sind durch den Anschluss an das zentrale Abwassersystem (Mischwassersystem) der Stadt Wilhelmshaven sichergestellt.

Durch die vorliegende Planänderung ergeben sich im überwiegenden Teil des Plangebietes keine wesentlichen Änderungen auf die hydraulische Situation. Auch soweit die Grundflächenzahl teilweise geringfügig erhöht wird, ist zu berücksichtigen, dass auch in den bisher bestehenden Baugebietsflächen die Versieglungsmöglichkeit durch Nebenanlagen nicht begrenzt war (siehe auch Kap. 4.5). Die bisherige Grünfläche, die zusätzlich als Baufläche ausgewiesen wird, ist mit 500 m² relativ kleinräumig und hat keinen wesentlichen Einfluss auf die Gesamtmenge des aus dem Quartier anfallenden Oberflächenwassers.

3.5. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Die im Ursprungsplan Nr. 24 A als Gartenland festgesetzte Fläche im Norden des Plangebietes wird überplant und für eine Erweiterung der Wohnbaufläche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Neben der geplanten Wohnbebauung können im Wohnumfeld die zugehörigen Gartenflächen als wohnungsnahen Außenwohnbereiche überwiegend nach den Vorstellungen der Bewohner gestaltet werden.

Im nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich 6 nach der Baumschutzsatzung geschützte Bäume (siehe Kap. 4.5). Die am nordwestlichen Rand des Wohngebietes stehenden Bäume sollen im Rahmen eines Pflanzstreifens, der einen landschaftlichen Übergang zum westlich anschließenden Kleingartengelände bildet, erhalten bleiben.

3.6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 ABS. 3 NBAUO)

Für die rückwärtigen Grundstücksbereiche (WA2), in denen nach dem vorliegenden Bebauungsplan eine ergänzende Wohnbebauung ermöglicht werden soll, werden zusätzliche Anforderungen an die Gestaltung der Gebäude durch örtliche Bauvorschriften auf Grundlage von § 84 Abs.3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) gestellt.

Das Ortsbild wird in besonderem Maße durch das Erscheinungsbild der Dachlandschaft geprägt. Die Struktur der nördlich und westlich anschließenden Bebauung ist überwiegend durch geneigte Dachformen in der klassischen Dachform des Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdaches, bestimmt. In Anpassung an diese ortstypische Bebauungsstruktur wird daher festgelegt, dass die Hauptdächer im WA2 in entsprechender Weise auszuführen sind. Als mögliche Dachneigungen wird mit einem Rahmen von 24° bis 47° ein ausreichender Spielraum für die Ausführung vorgesehen.

Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sollen jedoch, wie auch Wintergärten oder andere untergeordnete Gebäudeteile, auch mit einem Flachdach errichtet werden können, da sie aufgrund ihrer geringen Größe nur von untergeordneter Bedeutung für das städtebauliche Bild sind.

4. BELANG VON NATUR UND LANDSCHAFT / UMWELTPRÜFUNG

4.1. EINLEITUNG

Bei dem Bebauungsplanverfahren handelt es sich um eine Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB. Bei Verfahren nach § 13a BauGB kann gem. § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung und den Umweltbericht sowie von der Angabe, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

Unabhängig davon sind die Belange des Immissionsschutzes und die Belange von Natur und Landschaft bei der Planung zu beachten (siehe Kap. 3.3 und 4.2).

4.2. UMWELTSCHUTZZIEL AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG

4.2.1 ARTENSCHUTZ

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

Die artenschutzrechtliche Prüfung (SAP, s. Anhang 1) hat im vorliegenden Fall ergeben, dass durch das geplante Vorhaben keine Verstöße gegen die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten sind. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 ist nicht erforderlich, sofern dafür Sorge getragen wird, dass die entsprechenden Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

4.2.2. GESCHÜTZTE TEILE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Im Plangebiet befinden sich keine naturschutzrechtlich geschützten Teile von Natur und Landschaft gem. §§ 23-30 und § 32 BNatSchG sowie § 22 NAGBNatSchG.²

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

Die Aussagen beziehen sich auf den derzeit gültigen Landschaftsrahmenplan/Landschaftsplan der Stadt Wilhelmshaven von 1999.³ Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass sich der Landschaftsrahmenplan/Landschaftsplan der Stadt Wilhelmshaven zurzeit in Neuaufstellung befindet. Wesentliche Änderungen bezogen auf das Plangebiet sind jedoch nicht zu erwarten.

Der Landschaftsrahmenplan der Stadt Wilhelmshaven weist das Plangebiet als Bereich mit mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften sowie Vielfalt, Eigenart und Schönheit aus. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten oder schutzwürdigen Teile von Natur und Landschaft. Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft liegt das Plangebiet in einem Bereich mit allgemeiner Bedeutung.

4.2.4. BESTAND UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Das Plangebiet selbst ist dem Biotoptyp *Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)* gemäß Drachenfels 2011⁴ zuzuordnen. Im südwestlich gelegenen Teil des Plangebietes an der August-Hinrichs-Straße befinden sich ein Wohngebäude, eine Garage, einige kleinere Nebengebäude und mit niedrigen Sträuchern und Beeten abgegrenzte Gartenbereiche. Die nordöstlich angrenzende Gartenfläche besteht überwiegend aus artenarmem Scherrasen. Im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes stehen eine Reihe von einheimischen Bäumen und Sträuchern (Birke, Weide, Ahorn, Ulme, Erle, Haselnuss). In der Fläche stehen drei Bäume (Birke, Weide, Kastanie). Eine weitere Gruppe mit jüngeren Bäumen (Birke, Erle) steht unmittelbar hinter der Garage. Das Plangebiet ist überwiegend von heimischen und nicht heimischen Sträuchern und Heckenpflanzen eingefasst. Die hier zu erwartende Artenausstattung besteht aus allgemein weit verbreiteten Tier- und Pflanzenarten, wie sie im vergleichbar ausgestatteten Siedlungsbereich regelmäßig anzutreffen sind.

Das Plangebiet bildet zusammen mit den angrenzenden Einzelhausgrundstücken einen Teil des im Westen von Wilhelmshaven gelegenen bebauten Siedlungsrandes, der nach Norden und Westen in einen vergleichsweise naturnahen Bereich mit strukturreichen Kleingärten, Gehölzen und Grünland übergeht.

² NLWKN (2016): <http://www.umwelt.niedersachsen.de>

³ STADT WILHELMSHAVEN (1999): Landschaftsrahmenplan/Landschaftsplan Stadt Wilhelmshaven.

⁴ DRACHENFELS, O. v. (2011): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2011.

4.3. GRÜNPLANERISCHE ZIELSETZUNGEN IM RAHMEN DER BAULEITPLANUNG

Mit dem Bebauungsplan soll zur Abrundung des Siedlungsbereichs eine ergänzende rückwärtige Bebauung ermöglicht werden soll. Neben der geplanten Wohnbebauung können im Wohnumfeld die zugehörigen Gartenflächen als wohnungsnahe Außenwohnbereiche überwiegend nach den Vorstellungen der Bewohner gestaltet werden.

Im nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich 6 unter die Baumschutzsatzung fallende Bäume (siehe Kap. 4.5). Die am nordwestlichen Rand stehenden Bäume sollen im Rahmen eines Pflanzstreifens, der einen landschaftlichen Übergang zum westlich anschließenden Kleingartengelände bildet, erhalten bleiben.

4.4. EINGRIFFREGELUNG

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere des § 1a BauGB abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden. Nach § 1a Abs. 3. BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Bei dem Plangebiet handelt es sich bisher überwiegend um bereits bestehende Bauflächen. Das bisher bestehende WA-Gebiet im südwestlichen Bereich (Fläche ca. 1.095 m² / GRZ von 0,4) weist eine zulässige Grundfläche von ca. 438 m² aus. Das im nordöstlichen Bereich bisher bestehende WR-Gebiet (Fläche ca. 325 m² / GRZ von 0,2) ist als nichtüberbaubare Grundstücksfläche nur durch Nebenanlagen nutzbar und weist daher eine nur theoretische Grundfläche von ca. 65 m² aus. Die tatsächlich versiegelbare Fläche war bisher in beiden Wohngebieten jedoch nicht eingeschränkt, da nach der BauNVO vor 1990 Nebenanlagen bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche nicht anzurechnen waren. Als Grünfläche tatsächlich gesichert war bisher ausschließlich die als Gartenland festgesetzte Fläche von ca. 500 m².

Nach den mit dem neuen Bebauungsplan Nr. 24C geplanten Festsetzungen beträgt die zulässige Grundfläche im südwestlichen Bereich WA1-Gebiet (Fläche ca. 550 m² / GRZ von 0,4) ca. 220 m². Im nördlichen Bereich WA2-Gebiet (Fläche 1.370 m² / GRZ von 0,3) beträgt die zulässige Grundfläche von ca. 411 m². Nach § 19 Abs. 4 BauGB kann die zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Bei einer zulässigen Grundfläche von insgesamt 631 m² ergibt sich dadurch eine maximal versiegelbare Fläche von 947 m². Der restliche Bereich des Plangebietes (1.920 m²) von ca. 973 m² stellt die zu den Baugrundstücken gehörende Gartenfläche dar.

Unabhängig von der Berücksichtigung der nach früher (BauNVO vor 1990) gegebenen uneingeschränkten Überschreitungsmöglichkeit der Grundfläche durch Nebenanlagen gilt für das vorliegende beschleunigte Verfahren Folgendes:

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten für die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 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 m² beträgt.

Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben. Das Plangebiet umfasst einen ca. 1.920 m² großen innerörtlichen Bereich. Die zulässige Grundfläche beträgt bei einer GRZ von 0,3 bzw. 0,4 im allgemeinen Wohngebiet ca. 631 m². Ein Ausgleich ist damit in jedem Fall nicht erforderlich.

4.5. **BAUMSCHUTZSATZUNG**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich einige Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven fallen (siehe auch Anhang 2).⁵ Eine gegebenenfalls erforderlich werdende Ausnahmegenehmigung zur Beseitigung der Bäume auf Antrag und unter Berücksichtigung der Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven wurde von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt. Dies betrifft insbesondere die 3 im mittleren Bereich des nördlichen Teilgebietes unmittelbar westlich des Baufensters stehenden Bäume (Nr. 1, 2 und 6). Die am nordwestlichen Rand des Plangebietes stehenden Bäume (Nr. 3, 4 und 5) sollen im Rahmen eines Pflanzstreifens erhalten bleiben und einen landschaftlichen Übergang zum westlich anschließenden Kleingartengelände bilden.

Nach Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven geschützte Bäume im Plangebiet (siehe Anhang 2)			
Nr.	Baumart	Summe Stammumfang in cm in 1 m Stammhöhe	Σ
1	Kastanie	53+58+68	179
2	Weide	124	124
3	Erle	66+75	141
4	Ahorn	90+75	165
5	Ulme	130	130
6	Ahorn	125	125

5. **FLÄCHENBILANZIERUNG**

Art der baulichen Nutzung	Flächengröße in m ²	Anteil an Gesamtfläche in %
Allgemeines Wohngebiet	1.920	100
- WA1	550	40
- WA2	1.370	60
Gesamtfläche	1.920	100
Zum Vergleich: Stadtgebiet Wilhelmshaven	10.691,0 (ha)	

⁵ STADT WILHELMSHAVEN (1997): Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb des Gebietes der Stadt Wilhelmshaven (Baumschutzsatzung) vom 17.12.1997

6. KOSTEN

Die Planungskosten werden auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages von den Grundstückseigentümern getragen.

Die Baugrundstücke sind über die August – Hinrichs – Straße vollständig erschlossen.

Die Kosten für die Anbindung der rückwärtigen Grundstücke sind von den privaten Bauherren zu tragen.

7. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Bodenordnende Maßnahmen werden zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

8. VERFAHRENSVERMERKE**8.1. 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).

8.2. VERFAHRENSÜBERSICHT

Verfahrensschritt	Datum	Beteiligte / Ausführende
Aufstellungsbeschluss	16.09.2015	Rat
Entwurfsbeschluss / Beschluss über die öffentliche Auslegung	25.05.2016	Rat
Veröffentlichung der öffentlichen Auslegung	28.05.2016	Wilhelmshavener Zeitung
Öffentliche Auslegung gem.§3(2) BauGB	07.06.-06.07.2016	FB61
Satzungsbeschluss und Beschluss über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken		
Veröffentlichung der Satzung am		
Rechtskraft des Bebauungsplanes		

8.3. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum von 07.06.2016 bis 06.07.2016 statt.

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (gem. § 3(2) BauGB) wurde eine Stellungnahme vorgebracht. Die Eigentümer des nordöstlich angrenzenden Grundstücks wandten sich gegen den Bebauungsplan bzw. die geplante rückwärtige Ergänzungsbebauung. Es wurde dabei angeregt, den nördlichen Bauteppich um 5 m nach Nordwesten zu verschieben. Dieser Anregung wird nur teilweise gefolgt. Der Bauteppich wird um 2,5 m nach Nordwesten verschoben und zum Ausgleich auf seiner Nordwestseite von 17 m auf 15 m verkürzt. Damit rückt er weiter von der südlichen Terrasse des Nachbargrundstücks ab jedoch nicht weiter in die sich westlich anschließende Grünzone hinein.

Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung

Bei der Behördenbeteiligung (gem. § 4(2) BauGB; 26 Beteiligte) gingen 9 Stellungnahmen ohne Einwände ein. Diese wurden teilweise ergänzt, indem auf bestehende Regelungen als Grundlage dieser Stellungnahme verwiesen wurde (Gesetze, Verordnungen, DIN u.a.), Hinweise zur besseren Lesbarkeit des Katasters gegeben wurden, oder Hinweise für die weitere Ausführungsplanung vorgetragen wurden. Diese Hinweise enthalten keine abwägungserheblichen Belange und werden zur Kenntnis genommen sowie an die zuständigen Behörden weitergeleitet.

9. UNTERSCHRIFTEN / VERFAHRENSLEITUNG

Wilhelmshaven, den
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Im Auftrage

Amerkamp
Städt. Baudirektor

Büttler
Dipl.-Ing.

Baudezernat

Leinert
Stadtrat

STADT WILHELMSHAVEN

Wagner
Oberbürgermeister

ANHANG

1. Spezielle Artenschutzprüfung (saP)
2. Übersichtskarte der Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen