

Amt/Org.-Zeichen Fachbereich Stadtplanung Bauleitplanung -61/01-	Datum 07.07.2016
--	---------------------

Vorlagen Nr.: 208 /2016

A) Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung

Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB:

1. Hans-Rudolf und Bärbel Heins, Heinrich-Zille-Gang 14, 26386 Wilhelmshaven

B) Stellungnahmen und Hinweise der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Unteren Behörden der Stadt Wilhelmshaven:

Öffentliche Auslegung gem. §3(2) BauGB i. V. mit Beteiligung der Behörden gem. §4(2) BauGB
- Nur Stellungnahmen gem. C) eingegangen -

C) Folgende Behörden haben in ihrer Stellungnahme keine Bedenken vorgetragen.

Die vorliegenden Stellungnahmen wurden teilweise ergänzt, indem auf bestehende Regelungen als Grundlage dieser Stellungnahme verwiesen wurde (Gesetze, Verordnungen, DIN u.a.) oder Hinweise für die weitere Ausführungsplanung vorgetragen wurde. Diese Hinweise enthalten keine abwägungserheblichen Belange und werden zur Kenntnis genommen sowie an die zuständigen Behörden weitergeleitet.

1. Katasteramt Wilhelmshaven, Peterstraße 53, 26383 Wilhelmshaven
2. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDbw), Fontainengraben 200, 53123 Bonn
3. Polizeiinspektion WHV/FRI, Mozartstraße 29, 26382 Wilhelmshaven
4. Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Planung und Rollout, Ziegelleite 2-4, 95448 Bayreuth
5. Ericsson Services GmbH, Prinzenallee 21, 40549 Düsseldorf
6. III. Oldenburgischer Deichband, Postfach 1247, 26436 Jever
7. Sielacht Rüstringen, Wasser- und Bodenverbände, Postfach 1247, 26436 Jever
8. Untere Naturschutzbehörde (UNB), Freiligrathstraße 420, 26386 Wilhelmshaven
9. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg

D) Stellungnahme der Regierungsvertretung Oldenburg (Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems):

- Keine Stellungnahme eingegangen -

Amt/Org.-Zeichen Fachbereich Stadtplanung Bauleitplanung -61/01-	Datum 07.07.2016
--	--------------------------------

Vorlagen Nr.: 208 /2016

ABWÄGUNGSÜBERSICHT zur Beteiligung gem. § 3(2) und 4(2) BauGB

Nr.	Name/Anschrift	Datum	Beschluss		Kommentar
			Berück-sichtigung		
			Positiv	negativ	
	<u>A) Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung</u>	07.06.-06.07.16			
1	Hans-Rudolf und Bärbel Heins	05.07.16	(X)	X	Die Anregungen wurden nur in einem Punkt teilweise berücksichtigt.
	<u>B) Stellungnahmen der Behörden</u>	07.06.-06.07.16			
	Nur Stellungnahmen gem. C) eingegangen				

A) Abwägung der Öffentlichkeitsbeteiligung

1		Hans-Rudolf und Bärbel Heins		05.07.2016	
Die Stellungnahme beinhaltet	X	Anregung	X	Hinweise	
Stellungnahme			Abwägung		
Die Eigentümer des Grundstücks 2135/76, Heinrich-Zille-Gang 14, das nordöstlich an das Plangebiet angrenzt, erheben Bedenken gegen die vorgesehenen Festsetzungen. 1. Als die Eigentümer das Haus mit der dazugehörigen Grundstücksfläche im Jahre 1990 erwarben, seien sie davon ausgegangen, dass der damals gültige Bebauungsplan Nr. 24 A, rechtskräftig seit dem 14.12.1965, Bestand haben wird. In diesem wurde die Fläche des Flurstücks 76/10 als Fläche für Gartenland und teilweise nicht überbaubare Fläche festgesetzt. Die Betroffenen befürchten durch die Festlegung des Bauteppichs eine zusätzliche Beschattung ihres Grundstücks, insbesondere im Terrassenbereich. Die Einwender merken an, dass die Beschattung im Nordwestbereich ihres Grundstücks durch die hohen Bäume auf dem Nachbargrundstück enorm ist und ihr Grundstück neben anderen Einflüssen wie Samenflug und den damit verbundenen Ansaaten stark beeinträchtigt würde. Sie schlagen vor, den geplanten Bauteppich um ca. 5 m in nordwestlicher Richtung zu verschieben, zumal auch der Nachbar von einem guten Südwestbereich profitieren würde.			Zu 1) Es wird zur Kenntnis genommen, dass, wie in der Begründung bereits ausgeführt, der bestehende Bebauungsplan Nr. 24 A aus dem Jahr 1965, auf dem an das Grundstück der Einwender südwestlich angrenzenden Grundstück, teilweise Gartenland und teilweise eine nicht überbaubare Grundstücksfläche festsetzt. Auch wenn es keine Hinweise darauf gibt, dass die Freihaltung dieser Fläche im Bebauungsplan Nr. 24 A seinerzeit getroffen worden war, um dem nördlich anschließenden Baugrundstück eine besondere Lagequalität zu garantieren, ist einzuräumen, dass durch die Freifläche heute ein gewisser Lagevorteil besteht. Diese Lagegunst ist jedoch nicht so hochwertig einzustufen, dass sie nicht verändert werden könnte. Auch Grundstücke am Rand eines Siedlungsbereichs müssen damit rechnen, dass ihnen durch die weitere Siedlungsentwicklung die freie Sicht entzogen wird (BVerwG, 22.08.2000, 4 BN38/00).		

Amt/Org.-Zeichen Fachbereich Stadtplanung Bauleitplanung -61/01-	Datum 07.07.2016
--	--------------------------------

Vorlagen Nr.: 208 /2016

	Nach dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 24A wurde die Fläche offenbar im Wesentlichen freigehalten, weil kein weiterer Bauflächenbedarf bestand und um eine möglichst kurze, kompakte Erschließung zu schaffen. Insbesondere für die nicht überbaubare Grundstücksfläche erschließt sich auch aus der Festsetzung selbst keine weitere besondere Planungskonzeption. Heute hat der Gesetzgeber der Innenentwicklung ein hohes Gewicht eingeräumt, um die zunehmende Inanspruchnahme der freien Landschaft zu vermeiden. Dabei kommt auch die Entwicklung rückwärtiger Grundstücksteile, auch soweit diese durch Privatzufahrten erschlossen werden müssen, in Betracht. Diesem Belang der Nachverdichtung soll im vorliegenden Fall, wie bereits im südlich benachbarten Bebauungsplan 24B, 2.Änderung, der Vorrang eingeräumt werden. Dass in solchen Fällen private Belange (z.B. die Freihaltung bestimmter Sichtbeziehungen) auch zurückgestellt werden können, wurde in der Rechtsprechung bereits mehrfach bestätigt (vgl. VGH Baden Württemberg, 14.03.1990, 8 S 2599/89 oder BVerwG 20.08.1992, 4 NB 3.92). Eine Verschattung des Nachbargrundstücks ergibt sich im vorliegenden Fall, wie in der nebenstehenden Stellungnahme an anderer Stelle eingeräumt wird, bereits durch den vorhandenen Baumbestand. Auch eine zusätzliche Verschattung durch ein neues Gebäude wäre jedoch hinzunehmen. Da die mit dem vorliegenden B.-Plan Nr. 24C geplante Ergänzungsbebauung die vorhandenen Siedlungsbereiche nur abrunden soll, wird der Anregung zur Verschiebung des nördlichen Bauteppichs um 5 m nach Nordwesten nicht gefolgt. Es soll damit vermieden werden, dass die Ergänzungsbebauung wesentlich weiter in die verbleibenden Freiflächen vorrückt. Gerade dies würde auch zu einer zusätzlichen Belastung der nordwestlich verbleibenden Grünzone, und somit auch der Gartenflächen der Einwander, führen. Die Anregung wird jedoch teilweise berücksichtigt. Der Bauteppich wird um 2,5 m nach Nordwesten verschoben und zum Ausgleich auf seiner Nordwestseite von bisher 17 m auf 15 m verkürzt. Damit rückt der geplante Bauteppich weiter von der südlichen Terrasse des Nachbargrundstücks ab jedoch nicht wesentlich weiter in die Grünzone hinein.
--	---

Amt/Org.-Zeichen Fachbereich Stadtplanung Bauleitplanung -61/01-	Datum 07.07.2016
--	--------------------------------

Vorlagen Nr.: 208 /2016

2. Die Einwender regen weiterhin eine Erschließung der geplanten Bebauung über die Nordwestseite an, zumal dort schon ein Weg vorhanden ist und damit weniger Eingriff in die Natur zu erwarten sei. Außerdem erwarten sie mit dieser Maßnahme eine bessere Oberflächenentwässerung, da deren Grundstück, ebenso wie der Weg, unter Wasser stehen und nicht betreten werden könne. 3. Es wird weiterhin erwartet, dass es mit der Umsetzung des Bebauungsplanes einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft geben wird. Es wird befürchtet, dass mit der geplanten Bebauung und dem damit verbundenen Fahrzeugverkehr die Artenvielfalt der hier angestammten Vogelwelt mit den scheuen Vögeln wie z. B. Specht, Dompfaff und Zaunkönig verschwinden wird. 4. Die Mitglieder des Bauausschusses werden gebeten, vor ihrer Entscheidung einen Ortstermin durchzuführen, um die Aussagen sachlich bewerten zu können.	Zu 2) Eine Erschließung der rückwärtigen Grundstücke über den zwischen Haus Nr. 26 und Nr. 48 verlaufenden Weg ist nicht möglich, da der Platz zwischen den dort vorhandenen Nebengebäuden mit weniger als 2,50 m zu schmal ist und da der südliche Bereich Teil des Nachbargrundstücks ist, das für die geplante Zufahrt nicht zur Verfügung steht. Auch der Eingriff in Natur und Landschaft wäre beim Ausbau dieser Wegeverbindung aufgrund des dort vorhandenen umfangreichen Gehölzbestandes nicht geringer. Wie in der Begründung dargelegt, wird die gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan zusätzlich mögliche Bodenversiegelung durch die festgesetzten Grundflächenzahlen begrenzt. Da es sich um ein Verfahren nach § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB handelt, ist darüber hinaus auch der zusätzliche Eingriff, der sich durch den vorliegenden Bebauungsplan ergeben kann nicht auszugleichen. Anderes gilt für den unter die Baumschutzsatzung fallenden Baumbestand. Sofern geschützte Bäume beseitigt werden müssen, sind diese nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung auszugleichen. Die artenschutzrechtlichen Belange, auch hinsichtlich der Vögel, wurden in einem gesonderten Fachbeitrag ausreichend behandelt. Die Festsetzung zur Erhaltung des im Nordwesten vorhandenen Gehölzbestandes trägt auch zum zukünftigen Schutz der Lebensräume der genannten Brutvogelarten bei. Zu 4) Alle Ratsmitglieder haben die Gelegenheit sich neben den schriftlichen Unterlagen zusätzlich ein eigenes Bild vor Ort zu machen. Ob dabei ein gemeinsamer Ortstermin erforderlich oder sinnvoll ist entscheidet der Fachausschuss.
---	---

Amt/Org.-Zeichen Fachbereich Stadtplanung Bauleitplanung -61/01-	Datum 07.07.2016
--	--------------------------------

Vorlagen Nr.: 208 /2016

5. Weitere Anregungen zur Begründung des Bebauungsplanes: Zu Kap. 2.4 Warum wird der Bebauungsplan Nr. 24 nicht generell überarbeitet? Im südöstlichen Wendeplatz der August-Hinrichs-Straße zum Wendeplatz des Heinrich-Zille-Gangs (Grundstücke 1520/69, 2233/69 und 1519/69) sei ein Weg eingezeichnet, weshalb die o. g. Grundstücke nicht bebaut werden könnten. Nach Meinung der Einwender würde dies der Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen, weil die dann entstehenden Häuser an der Straße stehen.	Zu 5) Für die geplante Nachverdichtung wurde nur der Bereich einbezogen, für den auch konkrete Bauabsichten bzw. -möglichkeiten bestehen. Soweit für andere benachbarte Bereiche entsprechende Möglichkeiten beantragt werden, sollen auch dort, wie bereits südlich der August-Hinrichs-Straße im Rahmen der 2. Änderung des B.-Planes Nr. 24B, die bestehenden Möglichkeiten zur Nachverdichtung genutzt werden.
Zu Kap. 3.1 Bauflächen Es wird darauf hingewiesen, dass es mehrere Bauflächen in Neuengroden gibt, z. B. An der Heete Weg 8. Hier habe die Stadt sehr viele Grundstücke auf denen 10 bis 12 Häuser entstehen können, statt 2.	Auch soweit an anderer Stelle noch freie Baugrundstücke vorhanden sind, kann die Stadt für den zukünftigen Bedarf Bauland entwickeln. Ein ausreichendes Baulandangebot wirkt Preissteigerungen entgegen und fördert damit die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung.
Zu 3.3 Immissionsschutz Es wird angemerkt, dass es durch die geplante Bebauung eine Erhöhung in Bezug auf Fahrzeuggeräusche, Emissionen und Lärm im Gartenkarree geben könne, was Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, welcher die Erholung im Garten sucht, haben könnte.	Da die Erschließung der geplanten rückwärtigen Bebauung zwischen den Grundstücken August-Hinrichs-Straße Nr. 48 und 52 vorgenommen wird und nicht zwischen den Häusern Nr. 46 und 48 und damit im Bereich der Kleingarten- und Gartenflächen, wird eine Belastung dieser Gartenflächen soweit wie möglich vermieden.
Zu 3.4.2 Schmutz- und Oberflächenwasser Die Einwender merken an, dass der Grundwasserspiegel auf deren Grundstücken (76/9, 76/10, und 2135/76) jetzt schon sehr hoch sei. Es sollen sich Seen bilden und die Rasenflächen nicht mehr betretbar sein. Ebenfalls stark betroffen sei der Privatweg. Sie befürchten, dass es durch eine teilweise geringfügige Erhöhung der Grundfläche zur verstärkten Ansammlung von Regenwasser auf dem Privatweg und den Grundstücken der Eigentümer kommt.	Das auf den Dachflächen und den versiegelten Außenflächen anfallende Oberflächenwasser soll, soweit es nicht auf dem Grundstück versickert werden kann, der in der August-Hinrichs-Straße liegenden Mischwasserkanalisation zugeführt werden. Eine erhebliche Verschlechterung der Oberflächenentwässerung ist daher durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

Amt/Org.-Zeichen Fachbereich Stadtplanung Bauleitplanung -61/01-	Datum 07.07.2016
--	--------------------------------

Vorlagen Nr.: 208 /2016

Zu 3.5 Grünordnerische Festsetzungen Es wird darauf hingewiesen, dass die herüberragenden Wurzeln den Pflanzen und Rhododendren der Grundstücksbesitzer die Feuchtigkeit und Nährstoffe entziehen und die herüberragenden Zweige das Licht nehmen. Jedes Jahr ziehen sie und ihre Nachbarn 100te von kleinen Ahornbäumchen aus Beeten und Wegen. Die Eigentümer weisen auf das Niedersächsische Nachbarschaftsgesetz hin, welches vorschreibt, dass Gehölze eine bestimmte Höhe nicht überschreiten dürfen, abhängig vom Abstand zur Grenze. Der Bitte die Bäume und Sträucher kürzer zu schneiden kämen die Grundstückseigentümer des Plangebietes heute nicht mehr nach. Das geplante Haus mit einer Firsthöhe von 8,5 m sei berechenbar, aber die Bäume wachsen alle über die Firsthöhe.	Der Umgang mit Anpflanzungen im Bereich der benachbarten Grundstücksgrenzen regelt sich, wie nebenstehend bereits ausgeführt, insbesondere nach dem Niedersächsischen Nachbarschaftsgesetz. Hinsichtlich des Baumbestandes ist daneben auch die Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven zu beachten. Die Erhaltung des im Nordwesten festgesetzten Pflanzstreifens erscheint zumutbar, da er einen Übergang zur freien Landschaft darstellt und auch einen Beitrag zum Schutz der Lebensräume der Brutvögel leistet.
Zu 4.2.4 Bestand und Bewertung von Natur und Landschaft Nach Auffassung der Einwender, werden die an der nordöstlichen Grenze stehenden Bäume immer größer und dichter, außerdem werfe der Ahorn jedes Jahr tausende von Samen ab. Sie schlagen eine Bepflanzung der Grenzen mit Heckensträuchern, die nicht größer als 3 m werden, vor.	An der nordöstlichen Grenze des Plangebietes sind im überwiegenden Bereich keine Festsetzungen zum Anpflanzen oder zur Erhaltung von Gehölzen getroffen worden. Lediglich der am nordwestlichen Rand vorhandene Gehölzstreifen soll erhalten bleiben. Dies dient, wie bereits ausgeführt, einem Übergang zur freien Landschaft und leistet auch einen Beitrag zum Schutz der Lebensräume der Brutvögel.
Zu .4.3 Grünplanerische Zielsetzungen Die Einwender schlagen vor, dass nur kleine Bäume und Sträucher gepflanzt werden sollten, die die vorgeschriebene Firsthöhe nicht überschreiten.	Für zukünftige Nachpflanzung im Bereich des festgesetzten Pflanzstreifens wird eine Pflanzliste mit einer großen Auswahl an standortgerechten, heimischen Gehölzen angeboten. Dieses Vorgehen entspricht auch den in anderen vergleichbaren Bebauungsplänen der Stadt Wilhelmshaven getroffenen Festsetzungen. Die Bürger sollen dabei selbst entscheiden können welche Bepflanzung konkret vorgenommen werden soll. Eine Begrenzung der Baumhöhe ist nicht vorgesehen, da es den Bürgern auch ohne Bebauungsplan bzw. nach den bisherigen Festsetzungen freisteht, ihr Grundstück im Rahmen des bestehenden Nachbarrechts, nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Die Anregungen zu Pkt. 1 werden teilweise berücksichtigt,
die Anregungen zu Pkt. 2 bis 5 werden nicht berücksichtigt.