



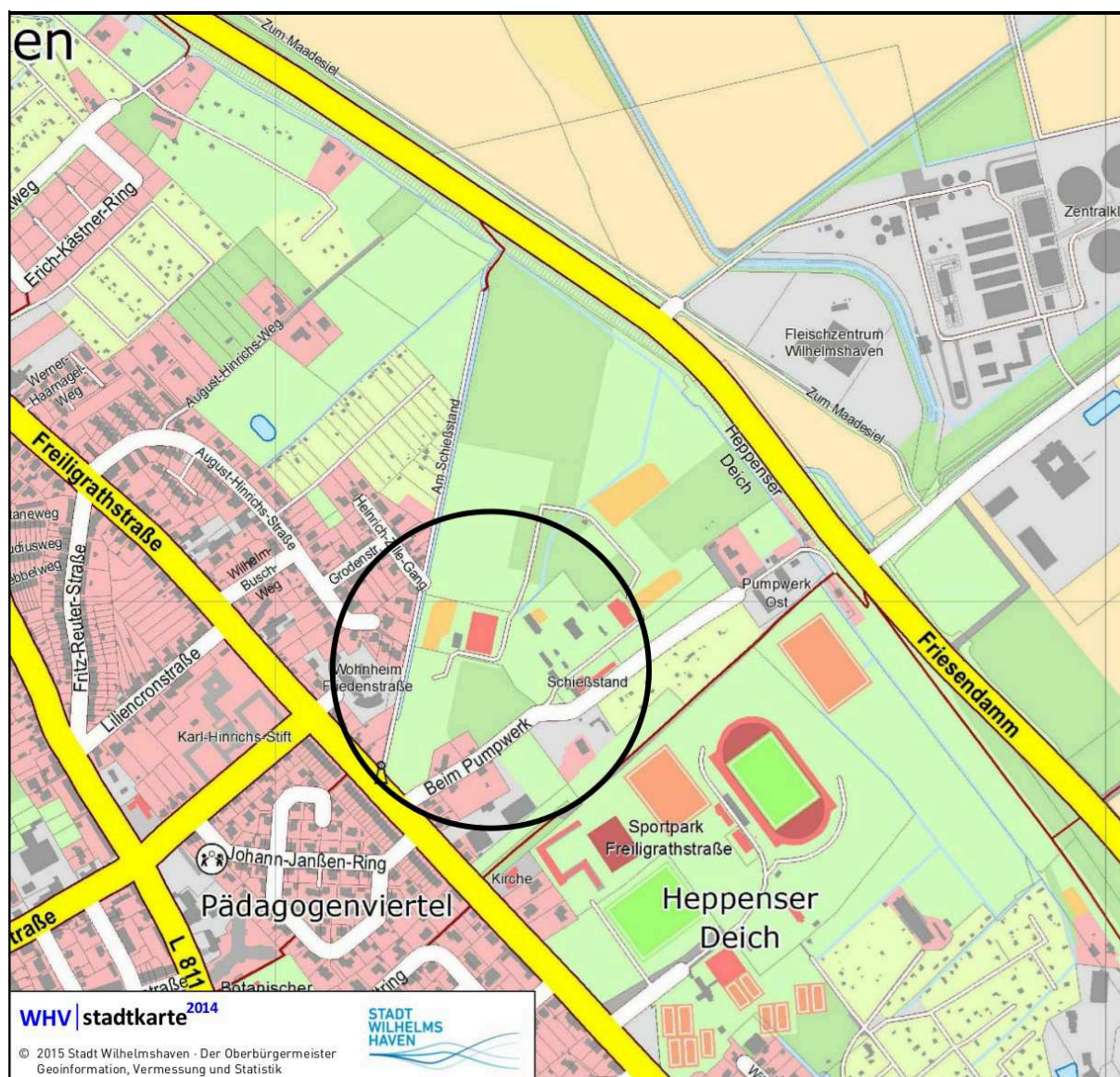
Bebauungsplan Nr. 62, 2. Änderung

- FREIGEBIET FREILIGRATHSTRASSE -

Begründung gemäß § 9(8) BauGB (Baugesetzbuch)

N I C H T R E C H T S V E R B I N D L I C H

Stand: 27. Juni 2016



INHALTSVERZEICHNIS:

BEGRÜNDUNG	4
<u>1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL.....</u>	<u>4</u>
<u>2. DAS PLANGEBIET</u>	<u>4</u>
2.1. LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	4
2.2. STÄDTEBAULICHE SITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNGEN	5
2.3. KARTENMATERIAL	6
2.4. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	6
2.4.1. RAUMORDNUNG	6
2.4.2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
2.4.3. DENKMALSCHUTZ	7
2.4.4. LANDSCHAFTSSCHUTZ	7
2.4.5. GUTACHTEN	7
2.4.6. SONSTIGE PLANUNGEN (BEBAUUNGSPLÄNE, ENTWICKLUNGSPLÄNE ...)	8
2.5. ENTWÄSSERUNG	8
2.6. ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES / VERKEHR	8
2.7. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	8
2.8. ALTLASTEN / KAMPFMITTEL	8
<u>3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....</u>	<u>10</u>
3.1. BAUFLÄCHEN.....	10
3.1.1. BESTAND	10
3.1.2. NEUBAU	10
3.1.3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	10
3.1.4. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	11
3.1.5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN	11
3.1.6. ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE / HÖHE	12
3.1.7. BAUWEISE	13
3.1.8. NEBENANLAGEN	13
3.2. VERKEHRSFLÄCHEN.....	13
3.2.1. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN	13
3.2.2. ERSCHLIESSUNG DER GRUNDSTÜCKE	13
3.2.3. FUSS- UND RADWEGE	13
3.3. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	14
3.3.1. PFERDEHALTUNG	14
3.3.2. BAUMBESTAND	14
3.4. LÄRMSCHUTZ.....	14
3.4.1. VERKEHRSLÄRM	14
3.4.2. SPORT-/ FREIZEITLÄRM.....	16
3.5. GERÜCHE.....	16
3.6. VER- UND ENTSORGUNG	16
3.6.1. VERSORGUNG	16
3.6.2. SCHMUTZ- UND OBERFLÄCHENWASSER	16

3.6.3.	(VERWERTBARER) ABFALL.....	17
3.7.	WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT.....	17
<u>4.</u>	<u>BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT / UMWELTPRÜFUNG.....</u>	<u>17</u>
4.1.	BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEM. §13A BAUGB	17
4.2.	UMWELTSCHUTZZIEL AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG.....	18
4.2.1.	GESCHÜTZTE TEILE VON NATUR UND LANDSCHAFT	18
4.2.2.	LANDSCHAFTSRAHMENPLAN (LANDSCHAFTSRAHMENPLAN/ LANDSCHAFTSPLAN) DER STADT WILHELMSHAVEN (LRP/LP), ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN AUSSAGEN.....	19
4.3.	BESTAND UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	19
4.4.	EINGRIFFSREGELUNG	19
<u>5.</u>	<u>FLÄCHENBILANZIERUNG</u>	<u>19</u>
<u>6.</u>	<u>KOSTEN.....</u>	<u>20</u>
<u>7.</u>	<u>BODENORDNENDE MASSNAHMEN.....</u>	<u>20</u>
<u>8.</u>	<u>VERFAHRENSVERMERKE</u>	<u>20</u>
8.1.	RECHTSGRUNDLAGEN	20
8.2.	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	21
8.3.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN.....	21
<u>9.</u>	<u>UNTERSCHRIFTEN / VERFASSEN.....</u>	<u>21</u>

BEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL

Der zum Zeitpunkt der Aufstellung der 2. Änderung rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 62 – Freigebiet Freiligrathstraße –, in Kraft getreten am 22.02.1980, setzt in dem betroffenen Bereich u.a. eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reitsportanlage fest. Innerhalb der Grünfläche gibt es eine überbaubare Grundstücksfläche, die mittels Festsetzung eines Vollgeschosses und einer GRZ von 0,1 konkretisiert wird. Ferner wurde damals im Südwesten des Geltungsbereichs ein Buswendeplatz festgesetzt, der inzwischen funktionslos geworden.

Die alte Reithalle des Reit- und Fahrverein Wilhelmshaven e.V. ist abgängig und soll abgerissen werden. Die neugeplante Reithalle soll nach Nordwesten näher an den verdichteten Siedlungsbereich und die verbleibende Halle heranrücken. Durch den neu entstehenden engen baulichen Zusammenhang ergeben sich u.a. optimierte Funktions- und Wegebeziehungen.

Eine Anpassung der überbaubaren Fläche ist für den neuen Standort erforderlich.

Die Änderung soll auch zum Anlass genommen werden, umweltrechtliche Belange (z.B. durch bestehende Waldflächen und das vorhandene Landschaftsschutzgebiet) in die Planung zu integrieren.

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 62 ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die planungsrechtliche Sicherung der o. g. Ziele gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

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.

Ziele der Bauleitplanung

- Optimierung und Verlagerung der baulich nutzbaren Flächen zur Errichtung einer neuen Reithalle
- Anpassung verkehrsplanerischer Inhalte
- Integration umweltrechtlicher Belange

2. DAS PLANGEBIET

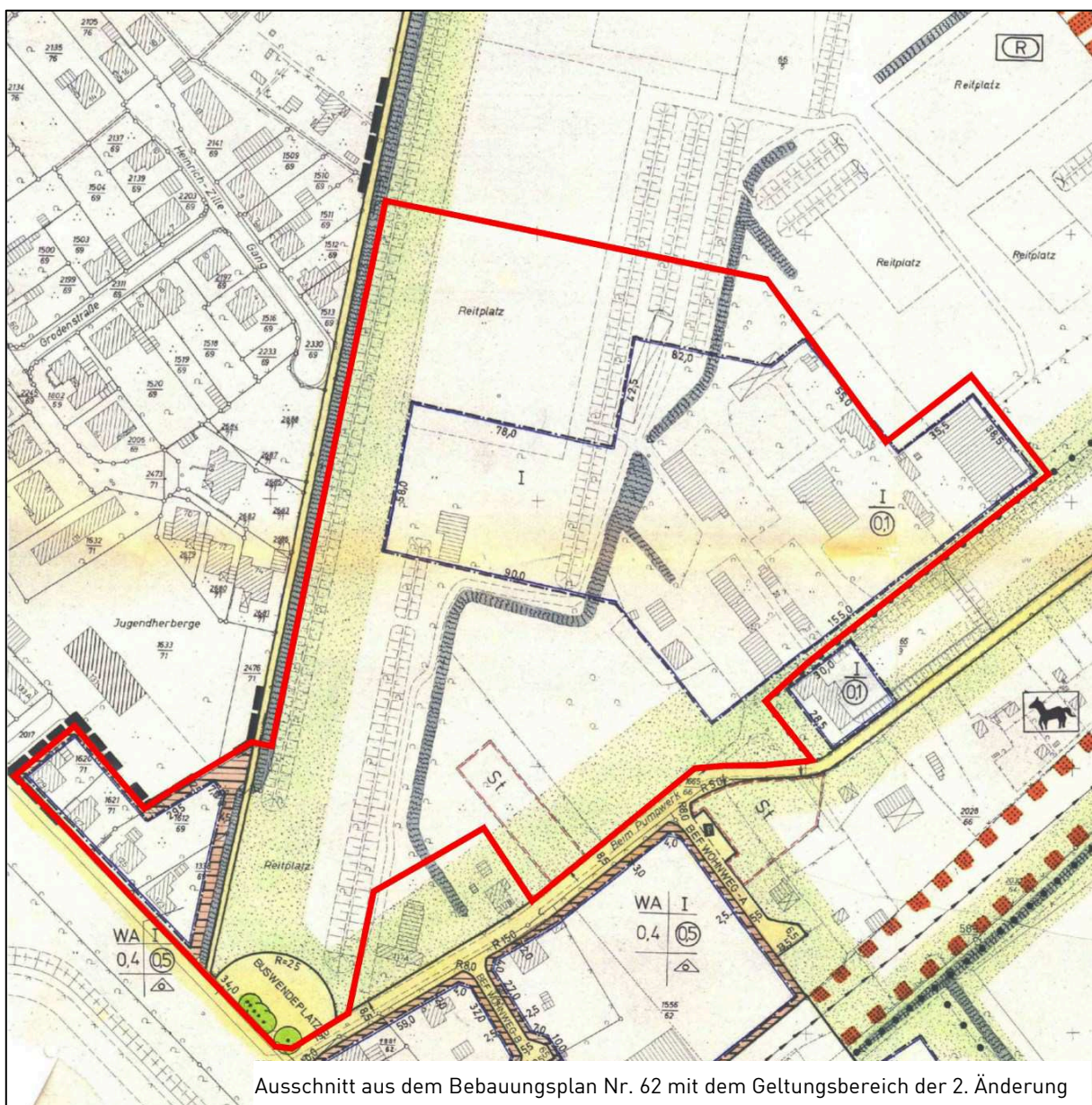
2.1. LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet wird aufgespannt durch den Fuß- und Radweg „Am Schießstand“ im Norden/Nordwesten und die Straße „Beim Pumpwerk“ im Süden/Südosten. Im Westen endet der Geltungsbereich an der Freiligrathstraße. Im Osten schließt sich mit dem Flurstück 66/16 der Flur 1 (Gemarkung Rüstringen; teilweise innerhalb des Geltungsbereichs) eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reitsportanlage an (vgl. rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 62).

2.2. STÄDTEBAULICHE SITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNGEN

Zurzeit wird das Plangebiet durch den Bebauungsplan Nr. 62 beordnet (Planausschnitt siehe unten). Dieser setzt innerhalb des Änderungsbereichs (rote Umrandung) für die Wohngebäude an der Freiligrathstraße im Wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet mit einem Vollgeschoss, einer Grundfläche (GRZ) von 0,4 und einer Geschossfläche (GFZ) von 0,5 fest. Die Gebäude sind in offener Bauweise zulässig.

An der Freiligrathstraße befindet sich ferner die funktionslose Festsetzung eines Buswendeplatzes. Ebenfalls funktionslos ist die Festsetzung für Stellplätze an der Straße „Beim Pumpwerk“, die zur Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reitsportanlage gehört. Diese Grünflächen-Festsetzung erstreckt sich auf das komplette, verbleibende Gebiet und beinhaltet eine Baugrenze, innerhalb derer die zweckgebundene Bebauung konzentriert ist (ein Vollgeschoss, GRZ von 0,1).



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 62 mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung

2.3. KARTENMATERIAL

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 62, 2. Änderung – Freigebiet Freiligrathstraße –, 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

2.4.1. RAUMORDNUNG

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) ist der Raumordnungsplan für das Land Niedersachsen. Das LROP basiert auf einer Verordnung aus dem Jahre 1994, wurde seitdem mehrfach aktualisiert, im Jahr 2008 neu bekannt gemacht und zuletzt 2012 geändert. Die letzte LROP-Änderungsverordnung ist am 03.10.2012 wirksam geworden.

Spezielle flächenhafte Darstellungen bzw. konkrete Ziele der Raumordnung bestehen für das Plangebiet nicht. 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.

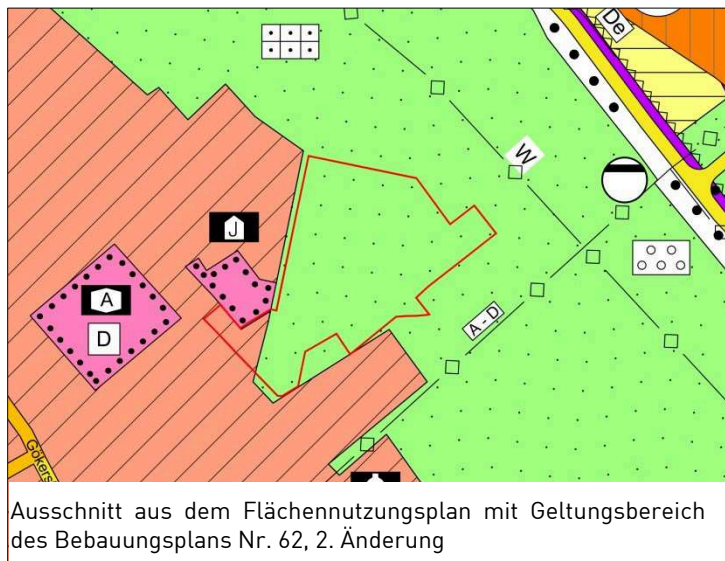
Regionales Raumordnungsprogramm:

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

2.4.2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan 1973 (FNP) der Stadt Wilhelmshaven (Ausschnitt siehe rechts) stellt innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 62 (rote Linie) eine Grünfläche (grün, schwarze Punkte) und eine Wohnbaufläche (rot, schwarze Schraffur) dar.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 62 wird eine Berichtigung des FNPs gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB vorgenommen (siehe Seite 22 f).



2.4.3. DENKMALSCHUTZ

Der ehemalige Deichzug (Nr. 220; s. Abbildung rechts) ist entlang der Freiligrathstraße in verschliffener Form erhalten und bereits umfangreich bebaut. Da sich keine zusätzlichen Versiegelungen ergeben, wird auf eine Kennzeichnung verzichtet.



In den Bebauungsplan wird nachfolgender 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 zuständigen unteren 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 Arbeiten gestattet.

2.4.4. LANDSCHAFTSSCHUTZ

Zum Landschaftsschutz liegt der Landschaftsrahmenplan/Landschaftsplan von 1999 vor. Dieser stellt für einen Teilbereich der Bebauungsplanänderung ein Landschaftsschutzgebiet dar. Das Schutzgebiet wird nachrichtlich übernommen.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wird im Bebauungsplan außerdem folgender Hinweis aufgenommen:

Für die vorgesehene Bebauung im Bereich des nachrichtlich übernommenen Landschaftsschutzgebietes ist eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG i.V.m. § 41 NAGBNatSchG von den Verboten des § 3 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Ehemalige Schießstände Heppens zwischen Freiligrathstraße und Neuengrodendeich“ (LSG WHV 77) vom 12. September 1994 erforderlich. Die Befreiung ist schriftlich bei der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wilhelmshaven zu beantragen und kann gemäß § 67 BNatSchG mit Nebenbestimmungen verbunden werden.

2.4.5. GUTACHTEN

Im Bebauungsplan sind die Auswirkungen des Straßenverkehrs der Freiligrathstraße auf das Allgemeine Wohngebiet zu untersuchen und darzustellen. Für den Bebauungsplan Nr. 24B, 2. Änderung – Gelände nördlich der Grodenstraße – (Entfernung von Plangebiet < 200 m) wurde das nachfolgende Gutachten erarbeitet:

- Stadt Wilhelmshaven. Bebauungsplan Nr. 24B, 2. Änderung – Gelände nördlich der Grodenstraße – Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrsräusche), Bericht Nr. M116155/01, Müller-BBM vom 01.12.2014.

Analog hierzu werden die Auswirkungen des Straßenverkehrs innerhalb des Plangebiets vom Verkehrsplaner der Stadt Wilhelmshaven mittels der Richtlinien für den Lärmschutz an

Straßen (RLS-90) analysiert und in den Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplans berücksichtigt.

2.4.6. SONSTIGE PLANUNGEN (BEBAUUNGSPLÄNE, ENTWICKLUNGSPLÄNE...)

Für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung besteht der Bebauungsplan Nr. 62 - FREIGEBIET FREILIGRATHSTRASSE – (siehe Kapitel 2.2), rechtskräftig seit dem 22.02.1980. Die bisherigen Festsetzungen werden durch die Bebauungsplanänderung komplett ersetzt.

2.5. ENTWÄSSERUNG

Die Oberflächenentwässerung erfolgt im Bereich der Freiligrathstraße über die Kanalisation. Die übrigen Bereiche entwässern über das vorhandene Grabensystem, sofern das Oberflächenwasser nicht auf den Grundstücken selbst versickern kann.

2.6. ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES / VERKEHR

Das Plangebiet ist verkehrlich durch die Straßen Freiligrathstraße und Zum Pumpwerk erschlossen.

2.7. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Im Bereich der Freiligrathstraße sind alle relevanten Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Die Fläche mit den Reitsportanlagen verfügt über eine eigene Kläranlage, sowie über einen Telefon-, Wasser-, Strom- und Gasanschluss.

2.8. ALTLASTEN / KAMPFMITTEL

Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Altlastenkataster der Stadt Wilhelmshaven ein Altlastenverdacht verzeichnet. Laut Gutachten der Arbeitsgruppe für regionale Struktur- und Umweltforschung GmbH (ARSU) ist im Planungsbereich zwischen 1885-1909 ein Schießstand errichtet worden. Zwischen 1909-1945 ist die Anlage u.a. militärisch genutzt worden. Nach 1945 ist das Gelände des Schießstandes zum größten Teil verfallen. Teilbereiche werden heute von einem Schießklub und einer Reitervereinigung genutzt. Der Altlastenverdacht begründet sich durch eine ca. 50 jährige Nutzung des Planungsbereiches als Schießstand. Ein Verdacht von Bodenkontaminationen besteht v.a. im Bereich der ehemaligen Schießbahnen. Bodenkontaminationen durch eine unsachgemäße Handhabung mit Munition während der Nutzung als Schießanlage können nicht ausgeschlossen werden. Bodenbelastungen durch typische Bestandteile und Inhaltsstoffe von Munition und Geschossen sowie Resten der verfallenen Wälle der Schießbahnen (Bauschutt und bauschuttähnliche Materialien) können nicht ausgeschlossen werden.

Als Hinweis wird deshalb in den Bebauungsplan aufgenommen:

Im Rahmen von Baumaßnahmen ist der Altlastenverdacht zu prüfen. Die bodenschutzrechtlichen Anforderungen sind maßnahmenbezogen durch das Amt für Umweltschutz und Bauordnung zu bestimmen.

Aufgrund des Altlastenverdacht ist eine Umlagerung von Bodenmaterial/ Verwertung von Bodenmaterial innerhalb des Geltungsbereichs ohne eine Schadstoffanalyse nach LAGA TR.

Boden nicht zulässig. Vor der Umlagerung von Bodenmaterial/ Verwertung von Bodenmaterial sind die Untersuchungsergebnisse dem Amt für Umweltschutz und Bauordnung vorzulegen und die Eignung des Materials für den Verwendungszweck feststellen zu lassen.

Der Unteren Bodenschutzbehörde liegen zurzeit keine Erkenntnisse vor, dass sich im Geltungsbereich Böden befinden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Sollte bei Baumaßnahmen ein Verdacht auf Kontaminationen gefunden werden und/oder Unterlagen bekannt sein, die zu einem anderen Ergebnis führen, ist die Abteilung Wasserwirtschaft, Boden- und Küstenschutz umgehend zu verständigen.

Kampfmittel

Ausschnitt aus der Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes



PD Oldenburg BA-Nr.: OL 2589
Ort: WHV DGK: 24,1420
Antragsteller: Stadt WHV, Stadtplanung u. Stadterneuerung Datum: 18.06.15
Auswertung am: 02.09.15 S: 3

Kampfmittel-/Gefährdungssituation

 Keine Aussage möglich, da der Bereich im Wasser/Wald lag/liegt.

Kampfmittel-/Gefährdungssituation

 Auf den uns zur Verfügung stehenden Luftbildern ist keine Bombardierung im Planungs-, Grundstücks- und Trassenbereich erkennbar.

Kampfmittel-/Gefährdungssituation

Tlw. schlecht einsehbar wegen Strauchbewuchs und Schattenwurf durch Bäume und Schattenwurf durch Gebäude.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat die vorhandenen alliierten Luftbilder ausgewertet und festgestellt, dass für einen Teilbereich keine Aussage möglich ist, da er im Wald lag. In diesem Bereich sind weitere Untersuchungen notwendig (siehe blauumrandete Fläche auf Seite 9).

Die übrigen Teilbereiche zeigen keine Bombardierung im Planbereich. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) - Regionaldirektion Hameln - Hannover zu benachrichtigen.

Die Information wird auch als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

3.1. BAUFLÄCHEN

3.1.1. BESTAND

Auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 62 ist die Wohnbaufläche im Plangebiet bereits umfänglich ausgenutzt.

Gleiches gilt für die überbaubare Fläche der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reitsportanlage. Hier sind jedoch Abrissmaßnahmen geplant bzw. schon durchgeführt worden, die eine optimierte Neustrukturierung der Fläche zulassen.

3.1.2. NEUBAU

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans wird insbesondere die Möglichkeit eröffnet, die bisherige nichtüberbaubare Grundstücksfläche im Nordwesten (SO 2) für einen geplanten Reithallenneubau zu nutzen.

3.1.3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist ein Teilbereich des Plangebiets an der Freiligrathstraße als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits bestehendes Wohngebiet handelt und die Anwohner zukünftig nicht zusätzlich durch Betriebe mit hohem Besucherverkehr und flächenintensiven Nutzungen belastet werden sollen, wird von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO abgesehen. Dazu wird gemäß § 1 (6) BauNVO festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Ein weiterer Teilbereich setzt Sondergebiete Reitsport (SO Reitsport) gemäß § 11 BauNVO fest, innerhalb derer zulässig sind:

- Anlagen zur Haltung von Pferden wie z.B. Stallgebäude, Unterstände für Pferde, Lagerräume für Futtermittel und Maschinen, Lagerflächen für Mist
- Reitanlagen wie z.B. Reitplätze/-hallen, Dressurplätze/-hallen, Longierplätze/-hallen und Ovalbahnen
- Befestigte Zugänge / Zufahren
- Zaunanlagen und Absperrungen z.B. für (Sand-)Paddocks und Koppeln

- Vereinsheim, sanitäre Anlagen
- Auf Dachflächen angebrachte Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren

Hierbei handelt es sich um typische Nutzungen im Rahmen des Reitsports und deren Versorgungsanlagen.

In geringem Umfang sind bauliche Nutzungen auch in der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Pferdehaltung möglich (vgl. Kapitel 3.3.1).

3.1.4. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

Die Grundflächenzahl (GRZ) des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird wie bisher im Bebauungsplan Nr. 62 auf die Höchstgrenze gemäß § 17 (1) BauNVO von GRZ = 0,4 festgesetzt. Die GRZ darf zudem durch die in § 19 (4) Satz 1 bezeichneten Anlagen (z.B. Garagen und Stellplätze) in um 50 % bis zu einer GRZ von insgesamt maximal 0,6 überschritten werden.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung verfolgt die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 62 insbesondere das Ziel, die bisher im Bebauungsplan Nr. 62 als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Reitsportanlage festgesetzten Gebiete für den Reitsport zu optimieren (sog. „andere Maßnahme“ gemäß § 13 Abs. 1 BauGB). Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im SO 1 von 0,1 auf 0,25 erhöht und im SO 2 auf 0,3 festgesetzt. Damit erfolgt nicht nur eine Klarstellung des derzeitigen Versiegelungsgrades (insbesondere bezogen auf SO 1), sondern auch eine gewünschte Konzentration der Versiegelung mit Entwicklungspotential auf der Fläche der SO Reitsport.

Darüber hinaus wird klargestellt, dass auf den Grünflächen mit Pferdehaltung zweckgebundene Anlagen, also befestigte Zugänge / Zufahren, Reitplätze (nur Naturplätze), Unterstände für Pferde und Zaunanlagen und Absperrungen z.B. für (Sand-)Paddocks und Koppeln, bis zu einem Flächenanteil von 1/10 zulässig sind – dieser Anteil entspricht der Bestandssicherung.

3.1.5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

Die Baugrenzen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) halten sich an die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 62, wobei die Abstände zur Freiligrathstraße – auch aufgrund des Verkehrslärms – auf einen Mindestabstand von 3 m geändert wurden (bisher im Bebauungsplan keine bemaßte Festsetzung). Hierdurch verbleiben weiterhin großzügige, zusammenhängend bebaubare Flächen.

Zur Sicherung des fließenden Verkehrs und zur Wahrung des Stadtbildes sind auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen des WA Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. §12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO bis zu einem Abstand von 3 m nicht zulässig.

Die Baugrenze für den Reitsport wird im Vergleich zur früheren Baugrenze im Bebauungsplan Nr. 62 im Nordosten extrem reduziert und dafür im Norden/Nordwesten für das Sondergebiet 2 (SO 2) ausgedehnt. Mit dieser Maßnahme wird der Bereich der offenen Landschaft vorteilhaft ausgedehnt, während im SO 2 prinzipiell nur eine Baulücke geschlossen wird.

Das mit der Fläche für die Wasserwirtschaft (vgl. Kapitel 3.7) überlagerte SO 1 darf nur ausnahmsweise überbaut werden, damit das historische Erscheinungsbild (alte Gräfte, die nicht unter den Denkmalschutz fallen) gewahrt wird.

Die nicht überbaubaren Flächen der Sondergebiete Reitsport richten sich im östlichen Bereich nach dem Bestand (Fläche für Stellplätze und andere versiegelte Flächen), wodurch die bemaßte Baugrenze im Osten bis zu 13 m eingerückt ist (vgl. Baugrenze im Bebauungsplan).

Im westlichen Teil rückt die Baugrenze größtenteils um 3 m nach innen, wobei im SO 2 zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze hin keine Abstände einzuhalten sind, da hier benachbart gemäß Bebauungsplan Nr. 62 weiterhin eine mit dem Sondergebiet verknüpfte private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Reitsportanlage festgesetzt ist, auf der gegebenenfalls eine Baulast eingetragen werden kann (vgl. Baugrenze im Bebauungsplan). Andere Grenzabstände in diesem Bereich würden die Errichtung einer Reithalle mit Standardmaßen stark erschweren.

3.1.6. ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE / HÖHE

Die Geschossigkeit im Allgemeinen Wohngebiet (WA) - bisher ein Vollgeschoss - wird in Anlehnung an die Bestandsbebauung auf zwei Vollgeschosse mit einer Traufhöhe von maximal 4,7 m und einer Firsthöhe von maximal 11,2 m festgesetzt.

Auf den Flächen des Sondergebiets Reitsport ist analog der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 62 ein Vollgeschoss erlaubt, auf eine Festsetzung der Höhen wird weiterhin verzichtet, da die Bauhöhen durch die zulässigen Nutzungen i.V.m. der Vollgeschossnutzung ausreichend konkret sind.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelten für bauliche Anlagen im WA folgende Höhenbezugspunkte (gem. §18 (1) BauNVO):

Obere Bezugspunkte:

- Firsthöhe (FH): obere Firstkante
- Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut

Unterer Bezugspunkt:

- Zugang des Grundstücks über Freiligrathstraße: 1,60 m ü.NN.

Die unteren Höhenbezugspunkte ergeben sich aus der Bestands- und Höhenaufnahme des Plangebietes. Bei Doppelhäusern muss für ein harmonisches Erscheinungsbild eine gemeinsame Trauf- und Firsthöhe eingehalten werden.

Aufgrund betroffener Belange der Bundeswehr¹ wird nachfolgender Hinweis aufgenommen:
Sollte eine Höhe von 20 m ü.NN. von baulichen Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - überschritten werden, ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vor Erteilung der Baugenehmigung zu beteiligen.

¹ Ergänzung gem. § 4 (2) BauGB – Stellungnahme der Bundeswehr

3.1.7. BAUWEISE

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) sind Gebäude in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser gem. §22 (2) BauNVO zulässig. Durch diese Bauweise bleiben gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Für die Sondergebiete wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die abweichend von der offenen Bauweise Hausformen mit mehr als 50 m Länge zulässt. Diese Abweichung ergibt sich durch die Festsetzung zulässiger Anlagen, die in der Regel standardisierte Maße (> 50 m) besitzen.

3.1.8. NEBENANLAGEN

Um die bereits entwickelte Vorgartenstruktur zu erhalten und zu sichern, sind Festsetzungen zu den Nebenanlagen und Garagen/Carports getroffen worden. Gemäß § 12 (6) BauNVO und § 14 (1) BauNVO ist festgesetzt, dass auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Garagen/Carports in Form von Gebäuden bis zu einem Abstand von 3 m ausgeschlossen sind.

Auf der Fläche des Sondergebiets 1 (SO 1) ist eine Fläche für Stellplätze festgesetzt, die den ruhenden Verkehr beider Sondergebiete aufnehmen soll.

3.2. VERKEHRSFLÄCHEN

3.2.1. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Die Freiligrathstraße grenzt im Westen an das Plangebiet und die Straße Zum Pumpwerk im Süden an das Plangebiet.

Im östlichen Planbereich ist eine private Verkehrsfläche festgesetzt, die der Erschließung der Sondergebiete Reitsport (SO Reitsport) sowie des Schützenvereins Voslapp von 1962 e.V. dient.

Bei der privaten Verkehrsfläche sind die Hinweise und Empfehlungen für Feuerwehrezufahrten (soweit erforderlich) zu beachten.

3.2.2. ERSCHLIESSUNG DER GRUNDSTÜCKE

Die Erschließung des WA erfolgt über die Freiligrathstraße, die Erschließung der SO Reitsport über die private Verkehrsfläche.

Die Waldflächen und privaten Grünflächen sind über SO Reitsport / private Verkehrsfläche zu erschließen.

3.2.3. FUSS- UND RADWEGE

Zwischen WA und privater Grünfläche mit der Zweckbestimmung Pferdehaltung befindet sich der Fuß- und Radweg „Am Schießstand“ im Bestand, der im weiteren Verlauf westlich außerhalb des Geltungsbereichs liegt. Im Geltungsbereich wird der Weg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

3.3. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

3.3.1. PFERDEHALTUNG

Bei den Grünflächen mit der Zweckbestimmung Pferdehaltung sind die vorhandenen baulichen Anlagen mit bis zu 1/10 der jeweiligen Gesamtfläche deutlich untergeordnet, so dass diese Flächen insgesamt den Charakter einer Grünfläche wahren können. Die auf den Grünflächen bestehenden baulichen Anlagen – mit Ausnahme der abgängigen Reithalle – sollen auch künftig planungsrechtlich zulässig sein, sofern der Baumbestand dadurch nicht gefährdet oder zerstört wird. Der Bebauungsplan lässt in dem genannten Rahmen durchaus Veränderung der Anlagen zu, da diese im Bebauungsplan räumlich innerhalb der Grünflächen nicht fixiert werden.

Zulässig sind bauliche Anlagen wie befestigte Zugänge / Zufahren, Reitplätze (nur Naturplätze), Unterstände für Pferde und Zaunanlagen und Absperren z.B. für (Sand-) Paddocks und Koppeln.

3.3.2. BAUMBESTAND

Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Baumbestand sind Grünstrukturen vorhanden, die es zu erhalten gilt. Bauliche Nutzungen sollen dort nicht zulässig sein, weshalb hier anders als bei der Pferdehaltung keine versiegelbaren Flächen festgesetzt werden. Es gelten auch hier die Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde.

3.4. LÄRMSCHUTZ

3.4.1. VERKEHRSLÄRM

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 62 befindet sich zwischen den beiden Zählstellen 50.4 und 62 (ZS 50.4 und 62; siehe rechts). Die ZS 50.4 hat eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 5275 Fahrzeugen mit einem Schwerlastanteil (SV) von 2,2 %. Die ZS 62 hat einen DTV von 3699 Fahrzeugen und einen SV von 1,4 %. Obwohl sich die ZS 62 mit ca. 280 m etwas näher als ZS 50.4 mit ca. 600 m an der innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Fläche des Allgemeinen Wohngebietes (WA) befindet, wurde die ZS 50.4 zur Untersuchung des Verkehrslärms herangezogen, da davon auszugehen ist, dass sie die passenderen Verkehrsdaten liefert (worst case - Szenario). Die ZS 50.4 befindet sich in der Freiligrathstraße etwa auf Höhe des Schleiermacherwegs. Die verwendete Zählung erfolgte im Messzeitraum von 02.06.2015 bis 08.06.2015.

Auf eine zusätzliche Verkehrszählung direkt am WA wurde verzichtet, da hier die Bebauung



bereits im Bestand vorhanden ist und somit kein konkreter Anlass besteht. Die gemachte Untersuchung dient vorrangig der Information der Anwohner.

Die durch die ZS 50.4 erhaltenen Daten bilden die Grundlage für die Prognosewerte des Prognosejahrs 2030 der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung.

Die Untersuchung wurde mit gängigen Methoden nach den RLS-90² rechnerisch ermittelt und nach der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau beurteilt. Aufgrund erhöhter Werte erfolgte die Ermittlung des erforderlichen passiven Schallschutzes (aktiver Schallschutz wie z.B. Lärmschutzwände oder -wälle wären unverhältnismäßig) nach DIN 4109³ ohne konkrete Gebäudeplanung - im Sinne einer möglichst uneingeschränkten Bebaubarkeit der Flächen - mit freier Schallausbreitung.

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse werden im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachfolgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

Die maßgeblichen Außenlärmpegel überschreiten in Teilbereichen die nach der Bauordnung in Niedersachsen genannten Werte von 61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, bei deren Erreichen bzw. Überschreiten der Nachweis ausreichender Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich ist. Da es sich in diesem Bereich um Wohngebäude im Bestand handelt, ist ein genauer Nachweis im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens für einen Neubau zu erbringen.

Unter besonderer Berücksichtigung des Straßenlärms ist ohne den Nachweis mittels Schallgutachten davon auszugehen, dass in den unterschiedlichen Abständen zur Freiligrathstraße die in nachfolgender Tabelle aufgeführten Anforderungen an die erforderliche resultierende Luftschalldämmung der Außenbauteilkonstruktionen von Wohnungen einzuhalten sind.

Tabelle Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen:

Entfernung zur Freiligrathstraße (Straßenmitte)	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches Schalldämm-Maß ¹⁾²⁾ erf. $R'_{w,res}$ in dB
Aufenthaltsräume von Wohnungen		
Erdgeschoss ($h = 2\text{ m}$)		
$> 37\text{ m}$	≤ 60	30
$18 - 37\text{ m}$	$61 - 65$	35
$< 18\text{ m}$	$66 - 70$	40
1. Obergeschoss ($h = 5,5\text{ m}$)		
$> 46\text{ m}$	≤ 60	30
$22 - 46\text{ m}$	$61 - 65$	35
$< 22\text{ m}$	$66 - 70$	40

¹⁾ $R'_{w,res}$ = bewertetes Bau-Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteiles (Wand + Fenster + Rollladenkasten + Lüftung u.dgl.). Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

²⁾ Die Anforderungen an die Außenbauteile von Büroräumen liegen um 5 dB niedriger.

² Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen

³ Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise

Für betroffene Schlaf- und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster nach Südwesten in direkter Sicht zur Freiligrathstraße aufweisen, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine dauerhafte Belüftung der Räume bei geschlossenen Fenstern ermöglichen. Ausnahmen davon sind möglich, wenn für die Fenster der o. g. Räume nachgewiesen wird, dass davor, z. B. aufgrund geeigneter Gebäudeanordnung, der Beurteilungspegel für die Verkehrsgeräusche in der Nachtzeit < 45 dB(A) ausfällt.

Da in Außenwohnbereichen an der Freiligrathstraße der Orientierungswert von 55 dB(A) bei freier Schallausbreitung vielerorts überschritten wird, wird außerdem der nachfolgende Hinweis aufgenommen:

Außenwohnbereiche (Gärten, Terrassen, etc.) sollten bei Grundstücken entlang der Freiligrathstraße nicht zur Straße ausgerichtet werden (Orientierungswert von 55 dB(A) überschritten).

Da es mit dem straßenabgewandten, rückwärtigen Bereich der Bebauung genügend Flächen gibt, auf denen der Orientierungswert eingehalten wird, wird eine über den genannten Hinweis hinausgehende Regelung der Außenwohnbereiche nicht für erforderlich erachtet.

3.4.2. SPORT-/FREIZEITLÄRM

Die 2. Änderung des Bebauungsplans beordnet und optimiert die bisherigen Nutzungen fast ausschließlich durch die Verlagerung der Reithalle, zusätzliche lärmintensive Nutzungen sind nicht zu erwarten. In Rücksprache mit der unteren Immissionsbehörde ist im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung sogar davon auszugehen, dass die Verlagerung der Reithalle im Sinne einer „Einhausung des Reitplatzes“ lärm mindernd wirkt.

3.5. GERÜCHE

Wie schon beim Sport- / Freizeitlärm ist auch hinsichtlich der Gerüche nicht damit zu rechnen, dass durch die Verlagerung der Reithalle hinsichtlich der angrenzenden Wohnbebauung zusätzliche Emissionen entstehen (vgl. Kapitel 3.4.2).

3.6. VER- UND ENTSORGUNG

3.6.1. VERSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom, Gas und Kommunikation erfolgt über die bereits bestehenden Leitungen, welche in der direkten Umgebung des Plangebietes vorhanden sind. Ein weiterer Ausbau der Versorgungsleitungen ist nicht notwendig.

3.6.2. SCHMUTZ- UND OBERFLÄCHENWASSER

Die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Oberflächenwassers des Plangebietes ist über die bereits bestehende Infrastruktur sicherzustellen. Ein weiterer Ausbau ist nicht erforderlich.

Für das SO 2, das z.B. für die geplante Reithalle zusätzliche Versiegelung ermöglicht, wird in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde nachfolgender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen:

Für die Einleitung von Oberflächenwasser in ein Oberflächengewässer oder in den Untergrund in SO 2 ist in Abhängigkeit von Art und Umfang der Nutzung der Flächen eine wasserrechtliche Einleitungserlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Es

sind Rückhaltemaßnahmen und in Abhängigkeit von der Art der Flächennutzung Abwasserbehandlungsmahnahmen vorzusehen. Bei der Planung ist eine Drosselabflussspende von 2 l/s*ha zu berücksichtigen.

3.6.3. (VERWERTBARER) ABFALL

Die Abfallentsorgung ist über die Wilhelmshavener Entsorgungszentrum und Logistik GmbH sichergestellt. Gewerbliche Abfälle werden durch den Verein vorschriftsmäßig selbst entsorgt. Der nächstgelegene Wertstoffsammelplatz befindet sich in der Liliencronstraße.

3.7. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

Zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Pferdehaltung befindet sich ein Graben neben dem Fuß- und Radweg „Am Schießstand“ im Bestand. Im weiteren Verlauf liegt er am westlichen Rand außerhalb des Geltungsbereichs. Im Geltungsbereich wird der Graben gemäß § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB als Wasserfläche festgesetzt. Der dazugehörige Räumuferstreifen wird als Fläche für die Wasserwirtschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB als Überlagerungsflächen festgesetzt (vgl. Flächenbilanzierung - Kapitel 5).

Im Sondergebiet (SO) und den festgesetzten Waldflächen werden außerdem Flächen für die Wasserwirtschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB als Überlagerungsflächen festgesetzt (vgl. Flächenbilanzierung - Kapitel 5). Auch diese sind bereits im Bestand vorhanden. Innerhalb des SO 1 sind die Flächen für die Wasserwirtschaft nur ausnahmsweise überbaubar, z.B. für notwendige Wege.

4. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT / UMWELTPRÜFUNG

4.1. BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEM. §13A BAUGB

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 Fläche des Plangebietes ist bereits im Bebauungsplan Nr. 62 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reitsportanlage festgesetzt, innerhalb derer die zweckgebundene Bebauung konzentriert ist (ein Vollgeschoss, GRZ von 0,1). Der geplante Neubau der Reithalle ermöglicht optimierte Funktions- und Wegebeziehungen (= andere Maßnahme der Innenentwicklung). Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets (WA) an der Freiligrathstraße werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 62 im Wesentlichen übernommen und im Übrigen im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung den aktuellen Anforderungen angepasst.

Der Bebauungsplan dient also der Verbesserung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten eines vorhandenen Siedlungsbereichs, es handelt sich damit um einen Bebauungsplan der „Innenentwicklung“ im Sinne des § 13a BauGB.

Die im Plangebiet enthaltenen WA- und SO-Gebiete haben eine Größe von ca. 2,03 ha, wobei eine maximal zulässige bebaubare Grundfläche von ca. 1,15 ha zulässig ist. Bereits diese unterschreitet die zulässige Höchstgrenze von 20.000 m². Bereits durch Bebauungsplan Nr. 62 gab es eine maximal zulässige bebaubare Grundfläche von ca. 0,52 ha. Betrachtet man nur die Baugrenzen, verringern sich die neuen Flächen sogar.

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 (BNatSchG). Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Es werden nachfolgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

Es sind die gesetzlichen Regelungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß §§ 39 ff. und §§ 44 ff. BNatSchG (auch bei Gebäudeabrissen) sowie die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven zu beachten und verbindlich umzusetzen. Der Wurzelbereich von Bäumen (Bodenfläche unterhalb der Baumkrone + mindestens 1,5 m) ist vor Schädigungen, Gefährdungen und Veränderungen, z. B. durch Befestigungen und Bodenverdichtungen, zu bewahren. Einzuhalten und umzusetzen sind ferner die Richtlinie für die Anlage von Straßen RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“, die DIN 18300 (Erdarbeiten), die DIN 18915 (Schutz des Oberbodens), die DIN 18916 (Tiefgründige Bodenlockerungen von durch Baumaßnahmen entstandenen Bodenverdichtungen im Bereich von vorgesehenen Gehölzpflanzungen) sowie die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

Für die vorgesehene Bebauung im Bereich des nachrichtlich übernommenen Landschaftsschutzgebietes ist eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG i.V.m. § 41 NAGBNatSchG von den Verboten des § 3 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Ehemalige Schießstände Heppens zwischen Freiligrathstraße und Neuengrodendeich“ (LSG WHV 77) vom 12. September 1994 erforderlich. Die Befreiung ist schriftlich bei der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wilhelmshaven zu beantragen und kann gemäß § 67 BNatSchG mit Nebenbestimmungen verbunden werden.

4.2. UMWELTSCHUTZZIEL AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG

4.2.1. GESCHÜTZTE TEILE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Im Planungsgebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

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

Zum Landschaftsschutz liegt der Landschaftsrahmenplan/Landschaftsplan von 1999 vor. Dieser stellt für einen Teilbereich der Bebauungsplanänderung ein Landschaftsschutzgebiet (LSG) dar. Das LSG wird nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen. Es wird zudem ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (vergleiche Kapitel 4.1).

4.3. BESTAND UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Das Plangebiet wird im Wesentlichen durch einen Wechsel verschiedener Pionierwaldtypen, mesophilen Grünlandflächen und intensiv durch den Reitsport überprägte Bereiche geprägt. Geschützte Biotope gibt es nicht, bestandsgefährdete Tier- und Pflanzenarten sind nicht zu vermuten. Die Waldflächen bleiben erhalten und werden als solche festgesetzt. Verbotstatbestände bzgl. des besonderen Artenschutzes werden aufgrund des Erhaltes wesentlicher Strukturen nicht berührt.

4.4. EINGRIFFSREGELUNG

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

Grundsätzlich sind ausschließlich diejenigen Eingriffe auszugleichen, die durch die Planänderung gegenüber den bisherigen Festsetzungen verursacht werden. Mit der Festsetzung der neu geordneten Bauflächen und der dazugehörigen GRZ-Werte 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 m² beträgt. Auch diese Voraussetzung trifft im vorliegenden Fall zu, sodass Kompensationsmaßnahmen in jedem Fall nicht erforderlich sind.

5. FLÄCHENBILANZIERUNG

Art der baulichen Nutzung	Flächengröße in m ²	Anteil an Gesamtfläche in %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	3258	6,15
Sondergebiete Reitsport (SO Reitsport)	16977	32,07
Private Grünfläche	15884	30,01
davon Pferdehaltung	15672	29,61
davon Baumbestand	212	0,40
Wasserfläche	252	0,48
Waldfläche	16021	30,27

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß-/Radweg)	233	0,44
Private Straßenverkehrsfläche	305	0,58
<i>Landschaftsschutzgebiet (LSG) (Überlagerung)</i>	<i>25068</i>	<i>47,36</i>
<i>Flächen für die Wasserwirtschaft (Überlagerung)</i>	<i>2142</i>	<i>4,05</i>
Gesamtfläche	52930	100

6. KOSTEN

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 werden keine kostenverursachenden Maßnahmen für die Stadt vorbereitet.

7. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 nicht erforderlich.

8. VERFAHRENSVERMERKE

Verfahrensschritt	Datum	Beteiligte / Ausführende
Aufstellungsbeschluss	15.07.2015	Rat
Entwurfsbeschluss / Beschluss über die öffentliche Auslegung	26.04.2016	Rat
Veröffentlichung der öffentlichen Auslegung	07.05.2016	Wilhelmshavener Zeitung
Öffentliche Auslegung gem. §3(2) BauGB	18.05. - 17.06.2016	FB61
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §4(2) BauGB	22.01. - 24.02. / 18.05. - 17.06.2016	FB61
Satzungsbeschluss und Behandlung der Stellungnahmen		Rat
Veröffentlichung der Satzung am		Wilhelmshavener Zeitung
Rechtskraft des Bebauungsplanes		Stadt Wilhelmshaven

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. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

§ 3 (2) BauGB: Die öffentliche Auslegung wurde vom 18.05.2016 bis zum 17.06.2016 durchgeführt. Es sind keine Anregungen vorgetragen worden.

8.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

§ 4 (2) BauGB: Mit Anschreiben vom 22.01.2016 wurden 26 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung und Beteiligung gem. §4(2) BauGB informiert und hatten bis zum 24.02.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme. Sie bekamen im Rahmen der öffentlichen Auslegung noch einmal die Gelegenheit sich schriftlich zu äußern.

Von diesen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben 10 geantwortet. Während 6 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange keine Anregungen vorgetragen haben, sind während der ersten Beteiligung auch 4 Stellungnahmen mit Informationen eingegangen. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden, soweit notwendig, redaktionell in die Planung eingearbeitet und durch entsprechende Fußnote kenntlich gemacht.

9. UNTERSCHRIFTEN / VERFASSER

Wilhelmshaven, den
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Im Auftrage

Amerkamp
Städt. Baudirektor

Büttler
Dipl.-Ing.

Baudezernat

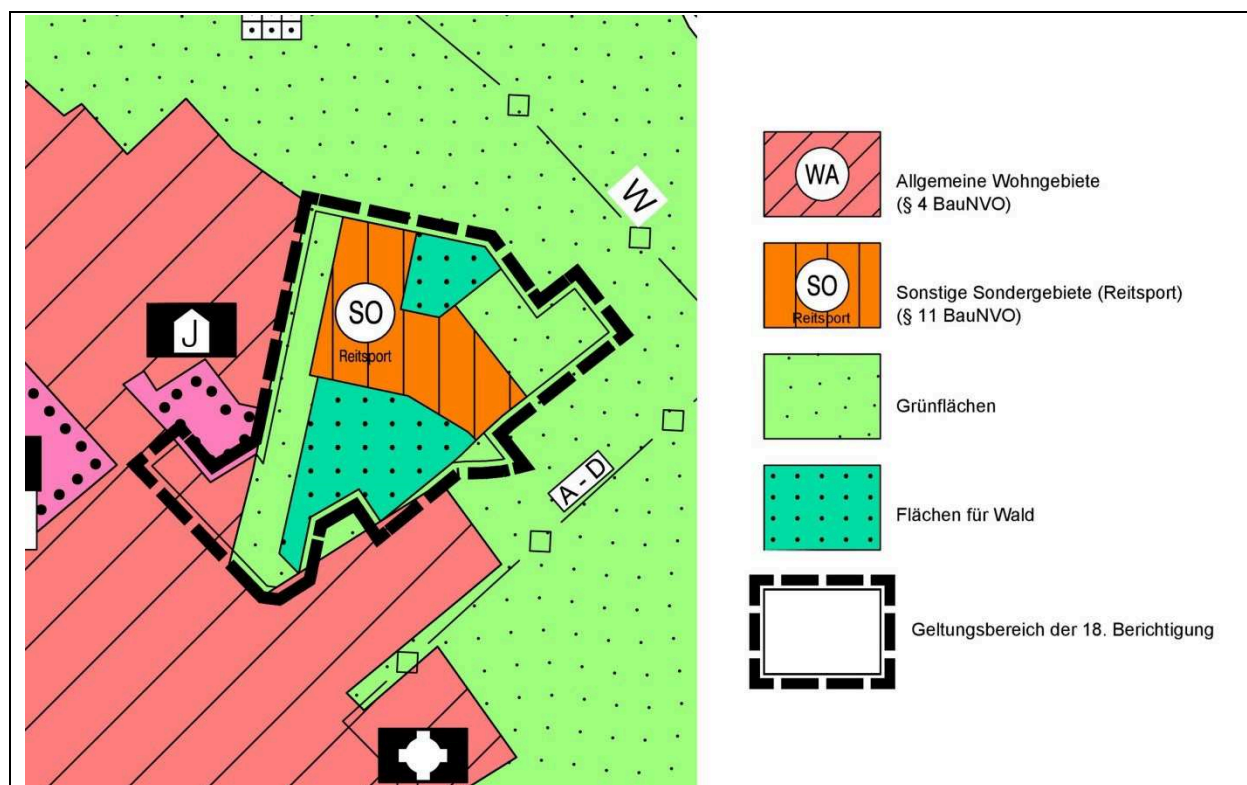
Leinert
Stadtrat

STADT WILHELMSHAVEN

Wagner
Oberbürgermeister

**Berichtigung Nr. 18 des Flächennutzungsplanes 1973 (e.s.Ä.)
gemäß §13a (2) Nr. 2 BauGB**

FÜR DEN BEREICH DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 62/2.
ÄNDERUNG – FREIGEBIET FREILIGRATHSTRASSE –



Berichtigung FNP - Präambel

Der Rat der Stadt Wilhelmshaven hat in seiner Sitzung am 17.08.2016 den Bebauungsplan Nr. 62/2. Änderung – Freigebiet Freiligrathstraße –, 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. 13 gem. §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB entsprechend der vorliegenden Darstellung angepasst wird.

Wilhelmshaven, den

Leinert
Stadtrat

**Berichtigung Nr. 18 des Flächennutzungsplanes 1973 (e.s.Ä.)
gemäß §13a (2) Nr. 2 BauGB**

FÜR DEN BEREICH DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 62/2.
ÄNDERUNG – FREIGEBIET FREILIGRATHSTRASSE –

Der zum Zeitpunkt der Aufstellung der 2. Änderung rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 62 – Freigebiet Freiligrathstraße –, in Kraft getreten am 22.02.1980, setzt in dem betroffenen Bereich u.a. eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Reitsportanlage fest. Innerhalb der Grünfläche gibt es eine überbaubare Grundstücksfläche, die mittels Festsetzung eines Vollgeschosses und einer GRZ von 0,1 konkretisiert wird. Ferner wurde damals im Südwesten des Geltungsbereichs ein Buswendeplatz festgesetzt, der inzwischen funktionslos geworden.

Die alte Reithalle des Reit- und Fahrverein Wilhelmshaven e.V. ist abgängig und soll abgerissen werden. Die neugeplante Reithalle soll nach Nordwesten näher an den verdichteten Siedlungsbereich und die verbleibende Halle heranrücken. Durch den neu entstehenden engen baulichen Zusammenhang ergeben sich u.a. optimierte Funktions- und Wegebeziehungen.

Eine Anpassung der überbaubaren Fläche ist für den neuen Standort erforderlich.

Die Änderung soll auch zum Anlass genommen werden, umweltrechtliche Belange (z.B. durch bestehende Waldflächen und das vorhandene Landschaftsschutzgebiet) in die Planung zu integrieren.

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 62 ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die planungsrechtliche Sicherung der o. g. Ziele gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

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.

Im Zuge dieser Aufstellung werden in den Flächennutzungsplan gem. § 13 a (2) Nr. 2 im Wege der Berichtigung zwei Waldflächen und ein Sondergebiet Reitsport aufgenommen. Dies ist möglich, da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes durch diese kleinräumige Darstellung nicht beeinträchtigt wird.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wilhelmshaven von 1973 stellte den Geltungsbereich der 18. Berichtigung als Grünfläche dar.