



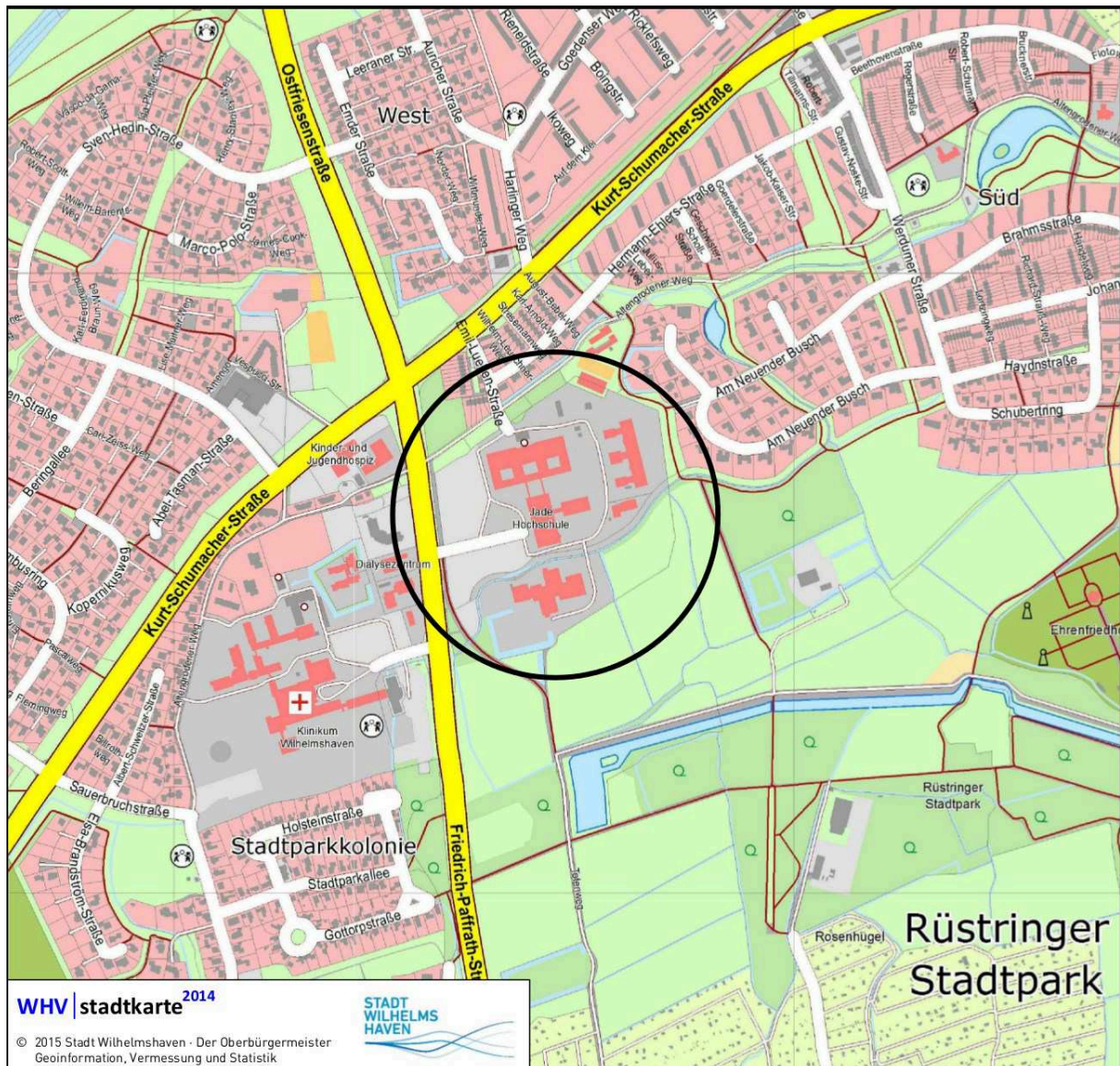
Bebauungsplan Nr. 123, 3. Änderung

- FACHHOCHSCHULE (JADE HOCHSCHULE) -

Begründung gemäß § 9(8) BauGB (Baugesetzbuch) i.V.m. § 13a BauGB

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

Stand: 28. Juni 2016



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	4
2.4. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	5
2.4.1. RAUMORDNUNG	5
2.4.2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
2.4.3. DENKMALSCHUTZ	6
2.4.4. LANDSCHAFTSSCHUTZ	7
2.4.5. BEBAUUNGSPLÄNE	7
2.5. ENTWÄSSERUNG	9
2.6. ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES / VERKEHR.....	9
2.7. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	9
2.8. SOZIALE INFRASTRUKTUR	9
2.9. BODENFUNDE	10
2.10. ALTLASTEN / KAMPFMITTEL	10
2.11. BAUHÖHENBEGRENZUNG	12
3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	12
3.1. BAUFLÄCHEN.....	12
3.1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	12
3.1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	12
3.1.3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN	13
3.1.4. ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE / HÖHE	13
3.1.5. BAUWEISE.....	13
3.1.6. NEBENANLAGEN	14
3.2. VERKEHRSFLÄCHEN.....	14
3.2.1. ERSCHLIESSUNG DER GRUNDSTÜCKE	14
3.2.2. FUSS- UND RADWEGE	14
3.3. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	14
3.4. VER- UND ENTSORGUNG	15
3.4.1. VERSORGUNG / GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE.....	15
3.4.2. SCHMUTZ- UND OBERFLÄCHENWASSER.....	15
3.4.3. VERWERTBARER ABFALL.....	15
3.5. LÄRMSCHUTZ.....	16
3.5.1. VERKEHRSLÄRM.....	16
3.6. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	16
3.7. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT	16
3.8. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	16
3.9. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES	17

<u>4.</u>	<u>BELANG VON NATUR UND LANDSCHAFT / UMWELTPRÜFUNG</u>	<u>18</u>
4.1.	BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEM. §13A BAUGB	18
4.2.	UMWELTSCHUTZZIEL AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG	19
4.2.1	ARTENSCHUTZ	19
4.2.2.	GESCHÜTZTE TEILE VON NATUR UND LANDSCHAFT	19
4.2.3.	LANDSCHAFTSRAHMENPLAN (LANDSCHAFTSRAHMENPLAN/ LANDSCHAFTSPLAN) DER STADT WILHELMSHAVEN (LRP/LP), ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN AUSSAGEN	20
4.3.	BESTAND UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	21
4.3.1.	ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN	21
4.3.2.	ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD	22
4.3.3.	BODEN, KLIMA UND LUFT	22
4.4.	EINGRIFFSREGELUNG	23
<u>5.</u>	<u>FLÄCHENBILANZIERUNG</u>	<u>23</u>
<u>6.</u>	<u>KOSTEN</u>	<u>24</u>
<u>7.</u>	<u>BODENORDNENDE MASSNAHMEN</u>	<u>24</u>
<u>8.</u>	<u>VERFAHRENSVERMERKE</u>	<u>24</u>
8.1.	VERFAHRENSÜBERSICHT	24
8.2.	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	24
8.3.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN	24
8.4.	RECHTSGRUNDLAGEN	25
<u>9.</u>	<u>UNTERSCHRIFTEN / VERFASSEN</u>	<u>25</u>
<u>10.</u>	<u>ANLAGEN</u>	<u>25</u>

BEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL

Die Jade Hochschule hat um Änderung des Bebauungsplans Nr. 123 und dessen erster und zweiter Änderungen gebeten. Durch die Bebauungsplanänderung sollen am Studienort Wilhelmshaven (Stadtteil Rüstringer Stadtpark) die baulich nutzbaren Flächen der vorhandenen Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule optimiert werden, damit z.B. die Errichtung eines Mensa- Um-/ Erweiterungs- und Neubaus vorgenommen werden kann. Bedeutsame Grünstrukturen werden hierbei berücksichtigt und - soweit notwendig und möglich - zum Erhalt festgesetzt.

Ziele der Planung:

- Nachverdichtung auf dem Hochschulcampus
- Erhalt der Grünstrukturen und der Entwässerung

2. DAS PLANGEBIET

2.1. LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das ca. 12,28 ha große Plangebiet befindet sich nordwestlich des Rüstringer Stadtparks in direkter Nachbarschaft zum Klinikum Wilhelmshaven. Eingegrenzt wird es im Westen durch die Friedrich-Paffrath-Straße, im Norden durch das Landschaftsschutzgebiet Nr. 29 (Deichzug Altengrodener Weg), im Osten durch die öffentlichen Grünflächen des Baugebiets Neuender Busch und im Süden durch den Rüstringer Stadtpark bzw. das Landschaftsschutzgebiet Nr. 72 (Stadtpark), das sich teilweise auch noch auf den südwestlichen Teil des Geltungsbereichs erstreckt.

2.2. STÄDTEBAULICHE SITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNGEN

Abgesehen vom Graben (Flurstück 40/2, Flur 13, Gemarkung Rüstringen), der das Plangebiet im Süden quert, sowie den städtischen Flurstücken 43/3 und 43/8, Flur 13, Gemarkung Rüstringen im Südosten des Plangebiets, die neben Gehölzstrukturen landwirtschaftliche Nutzung aufweisen, werden die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs bereits heute intensiv durch bauliche Anlagen der Jade Hochschule genutzt.

2.3. KARTENMATERIAL

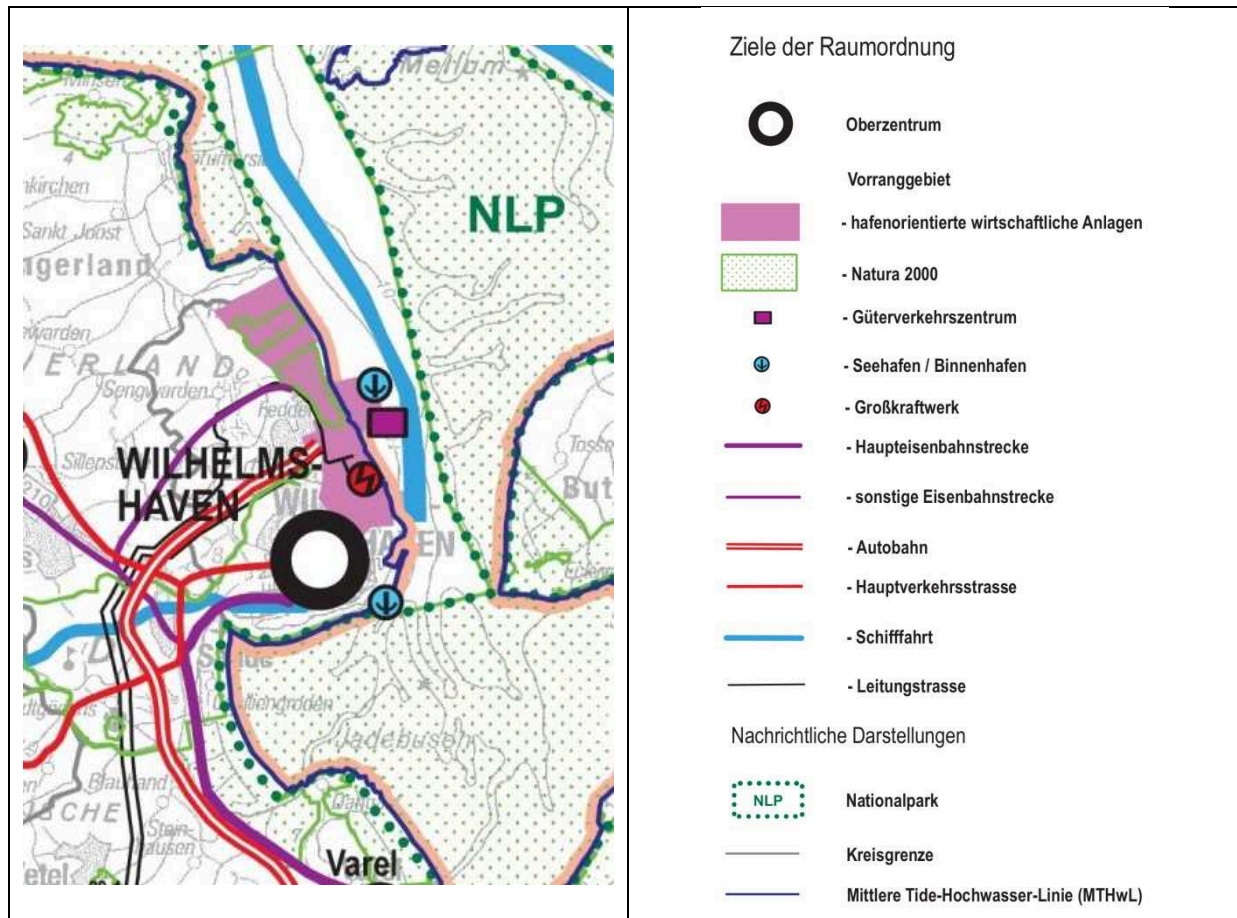
Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 123, 3. Änderung – Fachhochschule (Jade Hochschule) wurde unter Verwendung der amtlichen Liegenschaftskarte der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung – des LGLN Landesamtes für Geoinformationen und Landentwicklung Niedersachsen, Katasteramt Wilhelmshaven im Maßstab 1:1000 erstellt.

2.4. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

2.4.1. RAUMORDNUNG

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) wird der Stadt Wilhelmshaven die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen. Die Fachhochschule ist eine oberzentrale Funktion im Bildungsbereich. Sie fördert in besonderem Maße die internationalen Verflechtungen Niedersachsens. Einrichtungen mit internationalen Verflechtungen sollen gemäß LROP in ihrer Leistungsfähigkeit gestärkt werden.

Abbildung 1: Auszug aus dem LROP 2008



Regionales Raumordnungsprogramm:

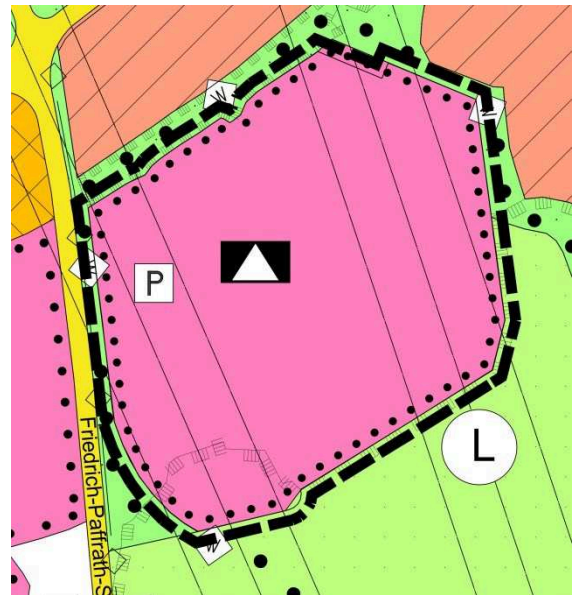
Gem. §5 (1) NROG haben die Träger der Regionalplanung für ihren jeweiligen Planungsraum ein Regionales Raumordnungsprogramm aufzustellen. Abweichend hiervon wird in Absatz 2 festgelegt, dass kreisfreie Städte hiervon abweichen können. In Wilhelmshaven ersetzt der Flächennutzungsplan das Regionale Raumordnungsprogramm.

2.4.2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wilhelmshaven aus dem Jahr 1973 stellt für das gesamte Areal der Fachhochschule eine Gemeinbedarfsfläche dar, die mit der Festsetzung im Bebauungsplan konsequent aus diesem gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt wurde.

Die Konzentration der Besucherparkplätze / studentischen Parkplätze im Westen wird ebenfalls unverändert übernommen.

Darüber hinaus wird das innerhalb des Geltungsbereichs dargestellte Landschaftsschutzgebiet (LSG WHV 72 – Stadtpark) nachrichtlich übernommen.



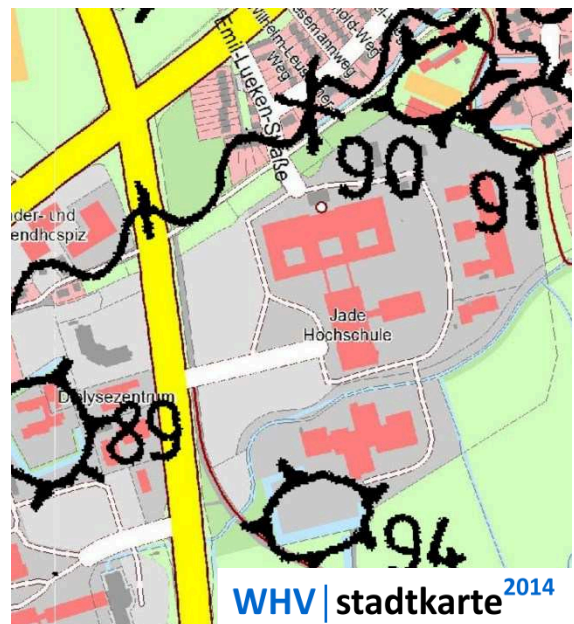
2.4.3. DENKMALSCHUTZ

Innerhalb des Geltungsbereichs, südlich des Grabens befinden sich eine denkmalgeschützte und mit einer Graft umgebene ehemalige Gehöftwurt (Rüstringen, FStNr. 94 Wurt Hof Oetken). Geschützt ist gem. §8 NDSchG nicht nur das Bodendenkmal selbst, sondern auch dessen Umgebung und äußeres Erscheinungsbild.

Beim Bau der bestehenden Gebäude wurde in der Vergangenheit schon in die historische Denkmalsubstanz eingegriffen, dabei wurde auch das Erscheinungsbild des Bodendenkmals bereits erheblich beeinträchtigt.

Bei zukünftigen baulichen Maßnahmen muss gewährleistet sein, dass das Bodendenkmal einschließlich der Graft auch nicht durch die Bauarbeiten selbst beeinträchtigt wird. Dies wird bei der neuen Baugrenze berücksichtigt. Zu

Gunsten der Erweiterung der bereits vorhandenen Mensa müssen die Umgebung und das äußere Erscheinungsbild allerdings zurückstehen.



In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich weitere Bodendenkmale. Dabei handelt es sich im nördlichen Bereich der Fachhochschule um zwei in Teilen zerstörte Deichlinien (Wellenlinie in der Abbildung = FStNrn. 187 und 220). Des Weiteren befinden sich direkt südlich der Deichlinie FStNr. 220 zwei Wurtten in der Gemarkung Rüstringen, Stadtteil Altengroden (Nr. 90 Hof Hettinga und Nr. 91 Gerdeshof). Es handelt sich um Gehöftwurtten in Deichlagen, die heute mit einem Gehöft bzw. Bungalows bebaut sind.

2.4.4. LANDSCHAFTSSCHUTZ

Zum Landschaftsschutz liegt der Landschaftsrahmenplan/Landschaftsplan von 1999 der Stadt Wilhelmshaven vor. Da sich die Verwaltungsebenen im Falle der kreisfreien Stadt Wilhelmshaven mit der Gemeindeebene deckt, wurde der Landschaftsrahmenplan so detailliert bearbeitet, dass er zugleich die Funktion des Landschaftsplanes auf kommunaler Ebene übernimmt. Die näheren Aussagen hierzu finden sich im Kapitel 4 dieser Begründung wieder.

2.4.5. BEBAUUNGSPLÄNE

Bebauungsplan Nr. 123 – Fachhochschule – (von 1976):

Ursprünglich festgesetzt wurde eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule, einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0. Die Zahl der festgesetzt Vollgeschosse reicht von einem Vollgeschoss im Bereich der Mensa bis hin zu sechs Vollgeschossen beim Erweiterungsbau Süd. Im Westen wurden Stellplätze und eine Parkpalette vorgesehen. Der Graben (Gewässer III. Ordnung) wird von zu erhaltenden Bäumen gesäumt. Zu erhaltende Bäume befinden sich außerdem im Südwesten im bereits vorhandenen Landschaftsschutzgebiet. Im Süden schließen sich Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage an.

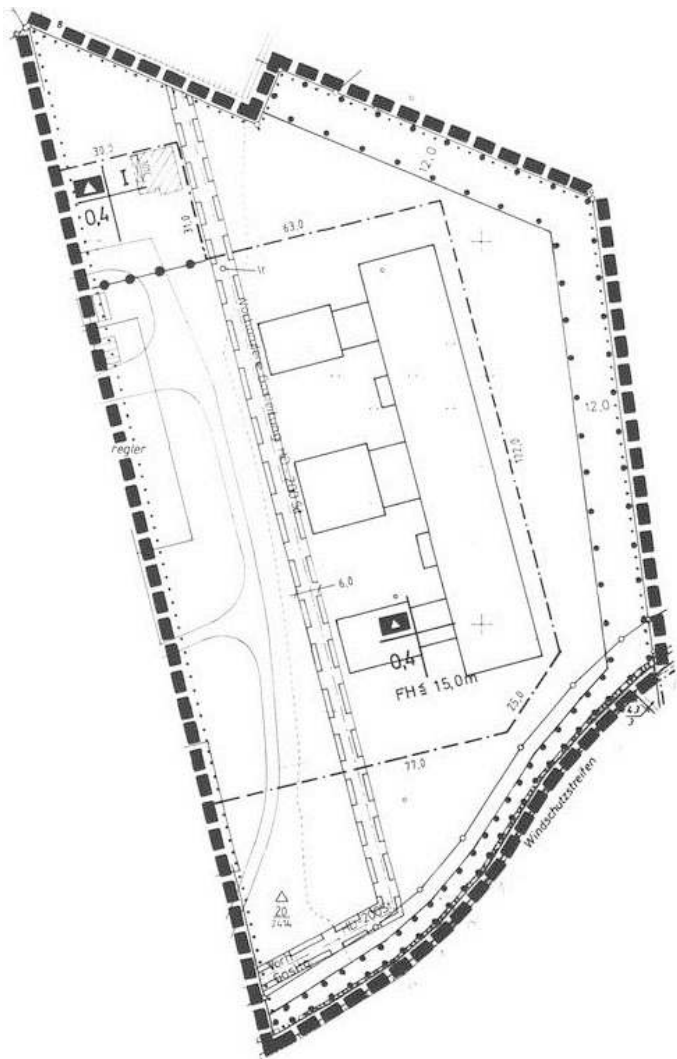
Die Gemeinbedarfsfläche bildet den Geltungsbereich der 3. Änderung.



Bebauungsplan Nr. 123, 1. Änderung – Fachhochschule – (von 2001):

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 wurde der nordöstliche Teil des Geltungsbereiches der Ursprungsfassung überplant. Ein wesentliches Planungsziel war es seinerzeit die überbaubare Grundstücksfläche in Richtung Nord-osten hin zu erweitern, um den Neubau eines Hallen- und Laborgebäudes der Fachhochschule planungsrechtlich abzusichern. Gleichzeitig wurde nördlich des Grabens ein 5 m bis 12 m breiter Streifen festgesetzt, als Fläche mit Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern. Die vorhandene Gasleitung DN 200 wurde nun mit einem beidseitigen Leitungsrecht in ihrem Bestand gesichert.

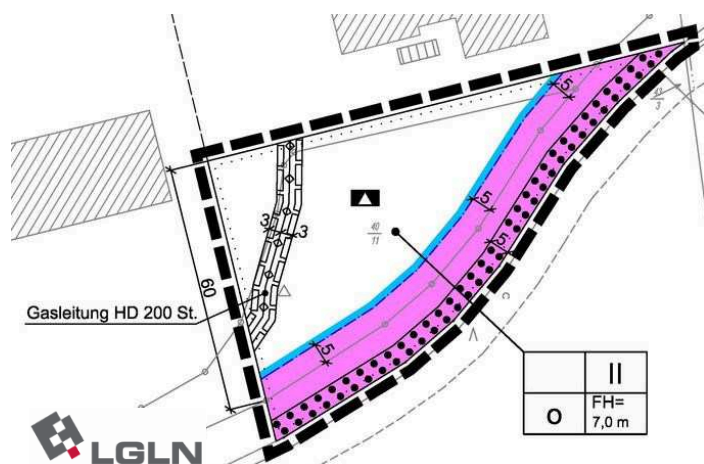
An weiteren Festsetzungen wurde die maximale Firsthöhe mit 15 m ohne Aussagen zur Geschossigkeit festgelegt. Im nördlichen Teilbereich wurde das Errichten von Gebäuden für die Verwaltung auf ein Vollgeschoss (statt fünf) reduziert.



Das Hallen- und Laborgebäude wird in der 3. Änderung u.a. als Referenzobjekt zur Konstruktion der Baugrenze herangezogen.

Bebauungsplan Nr. 123, 2. Änderung – Fachhochschule – (von 2010):

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Er wurde für den Bau der Kindertagesstätte (vgl. Kapitel 2.8) notwendig. Der Bebauungsplan liegt südlich innerhalb der 1. Änderung. Vorrangiges Ziel war die Erweiterung der Baugrenzen und die Verlegung der Gasleitungstrasse. Die Geschossigkeit und Firsthöhe wurde dem Vorhaben angepasst (reduziert).



Obwohl ein räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der 3. Änderung des Bebauungsplans besteht, beeinflusst die 2. Änderung nicht die Größe der anzurechnenden Grundfläche gem. § 13a (1) BauGB, da sich diese bei der 3. Änderung ausschließlich aus der Veränderung der GRZ (bisher 0,4) ergibt.

2.5. ENTWÄSSERUNG

Das Plangebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation im Bereich Altengroden (Anschlussleitung zur Straße „Am Neuender Busch“) angeschlossen. Das Oberflächenwasser wird über die Grundstückskanalisation in das angrenzende Gewässer III. Ordnung eingeleitet.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen.

2.6. ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES / VERKEHR

Der Norden der Stadt Wilhelmshaven wird überörtlich von der Bundesautobahn 29 Oldenburg-Wilhelmshaven erschlossen. Von der Abfahrt Wilhelmshaven aus in Richtung Süden erreicht man über die Ostfriesenstraße / Friedrich-Paffrath-Straße das Gelände der Fachhochschule. Eine weitere Anbindung der Fachhochschule in östliche sowie westliche Richtung erfolgt über die Kurt-Schuhmacher Straße, die als Kreisstraße K 98 eine wichtige Verbindungsfunktion wahrnimmt.

Nördlich des Fachhochschulgeländes verläuft innerhalb eines Grünzuges der Altengrodener Weg, der die Reitanlage einschließt und weiter in Richtung Süden entlang des Grabens III. Ordnung weiterführt.

Die innerhalb des Geltungsbereichs existierenden Wege und Straßen haben nur eine Erschließungsfunktion für die inneren Nutzungen der Fachhochschule, sie werden nicht im Bebauungsplan festgesetzt.

2.7. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

In den Straßenflächen sind die Ver- und Entsorgungseinrichtungen bereits vorhanden. Die Fachhochschule ist an die zentrale Trinkwasserversorgung der Stadt Wilhelmshaven bereits angeschlossen. Das erforderliche Löschwasser wird durch einen Anschluss an die Trinkwasserversorgung und entsprechende Hydranten gem. DVGW Arbeitsblatt 405 sichergestellt. Anfallendes Schmutzwasser wird über die Kanalisation der Kläranlage Wilhelmshaven zugeführt.

Weiterhin befindet sich im Plangebiet eine Gasfernleitung DN 200 sowie ein untergeordnetes KKS-Kabel der GEW Wilhelmshaven GmbH, welche bereits in den vorherigen Bebauungsplänen für die Jade Hochschule über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in ihrer Lage abgesichert wurden und auch in dieser Bebauungsplanänderung eingepflegt werden. Unverändert ist hier ein Streifen von beidseitig 3 m von der Leitungsachse aus von Bebauung freizuhalten. Neu festgesetzt werden die beiden vorhandenen 20 kV Elektroleitungen sowie die vorhandene Trinkwasserleitung DN 150 im Norden des Geltungsbereichs, bei denen ein Streifen von beidseitig 2 m von der Leitungstrasse aus von Bebauung freizuhalten ist.

2.8. SOZIALE INFRASTRUKTUR

Auf dem Hochschulgelände gibt es eine Kindertagesstätte, die im April 2013 eröffnet wurde. Aktuell ist diese für drei Krippengruppen ausgelegt. Insgesamt können 45 Kinder im Alter von sechs Monaten bis drei Jahren betreut werden. Schwerpunktmäßig sind dies Kinder von Studierenden und Bediensteten der Hochschule, aber auch andere Wilhelmshavener Eltern können ihre Kinder dort anmelden.

2.9. BODENFUNDE

Es ist folgender Hinweis nachrichtlich aufzunehmen:

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 Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2.10. ALTLASTEN / KAMPFMITTEL

Im Bereich des Bebauungsplanes 123 sind im Altlastenkataster der Stadt Wilhelmshaven keine Altlastenverdachtsflächen verzeichnet.

Die beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln — Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst) vorhandenen alliierten Luftbilder wurden ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen eine Bombardierung im Planungsbereich (siehe farbig gekennzeichnete Flächen in der nachfolgenden Kartenunterlage). Nur ein Teilbereich wurde durch Sondierung bereits bereinigt (im Rahmen der ersten und zweiten Bebauungsplanänderung zu Bebauungsplan Nr. 123 – Hochschule -). Daher ist davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden in den rot markierten Flächen Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen.

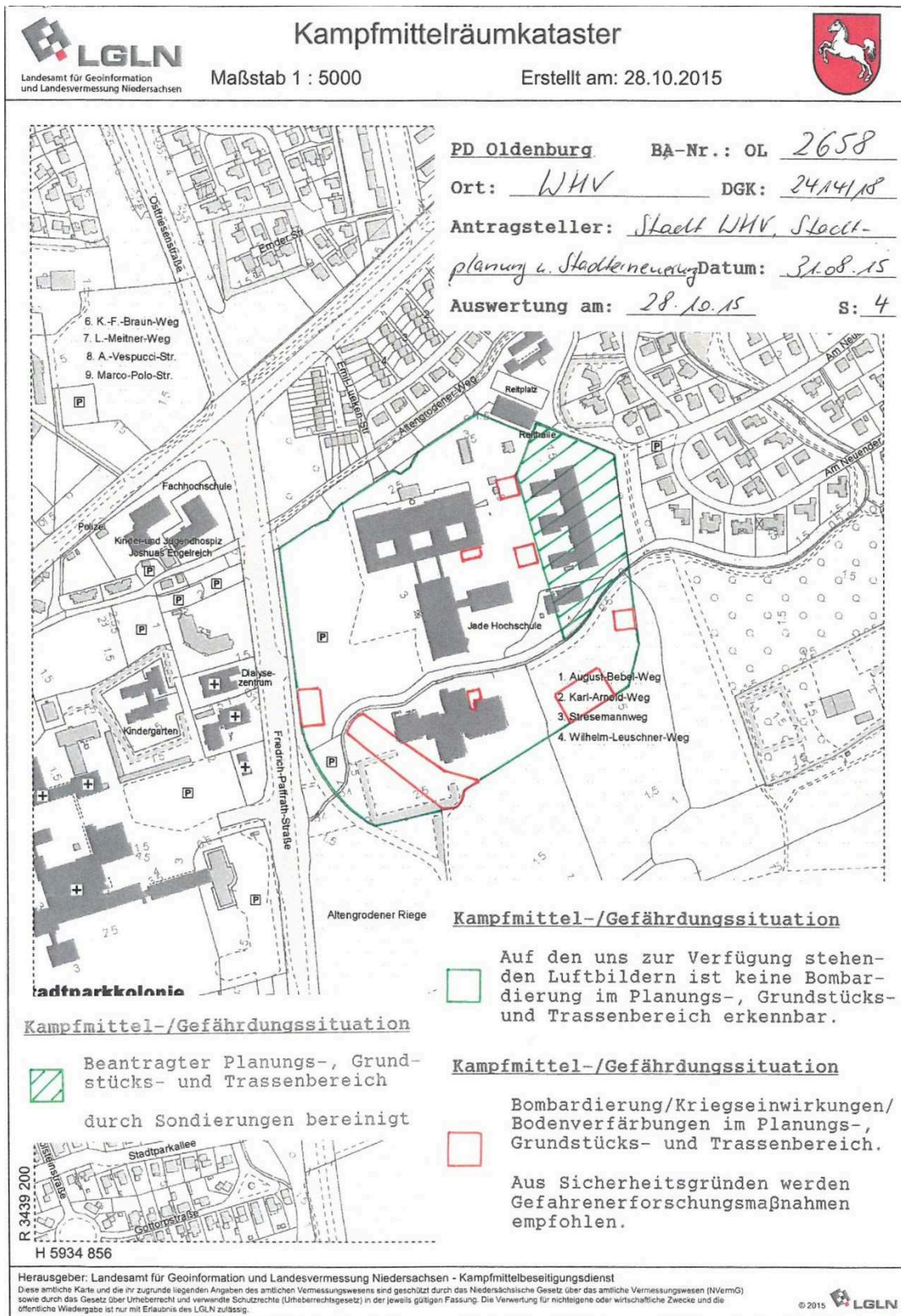
Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Der Planungsbereich ist bombardiert worden (vgl. Kapitel 2.10 der Begründung). Hinsichtlich der erforderlichen Gefahrenerforschungsmaßnahmen wenden Sie sich bitte an die untere Bodenschutzbehörde der Stadt Wilhelmshaven, Freiligrathstraße 420, 26386 Wilhelmshaven. Da bei den Sondierungen auch Munition aufgefunden werden kann, deren Entsorgung aus Billigkeitsgründen kostenfrei erfolgt, sollten im Interesse eines eventuellen Erstattungsanspruches die Sondierungen erst nach einer erfolgten Preisanfrage (drei Firmen) vergeben werden.

Eine durchzuführende Kampfmittelsondierung sollte rechtzeitig, vorhabenbezogenen mit einer für Kampfmittel zertifizierten Fachfirma und dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover abgesprochen werden. Bei erforderlichen Kampfmittelsondierungen ist die aktuelle Arbeitsanweisung des KBD für Arbeiten der Kampfmittelbeseitigung in Niedersachsen zu beachten. Die vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen auszustellende Kampfmittel-Beseitigungsbescheinigung ist der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Sofern bei Erd- oder bei Bauarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen usw.) aufgefunden oder festgestellt werden, ist das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigungs-

dienst, eine Polizeibehörde oder der Fachbereich Bürgerangelegenheiten / öffentliche Sicherheit und Ordnung umgehend zu benachrichtigen.



2.11. BAUHÖHENBEGRENZUNG

Das Plangebiet erstreckt sich auf Einwirkungsbereiche, die der zivilen Luftfahrt und dem Radarverkehr unterliegen und tangiert den Einflugsektor des Verkehrslandeplatzes Wilhelmshaven - Mariensiel. Luftfahrttechnische Belange sind zu berücksichtigen. Flugkorridor: R= 15 km; H=105 m; NORDEN.

Das Plangebiet liegt ferner im Freihaltebereich für Revier- und Datenfunk des Wasser- und Schifffahrtsamtes Wilhelmshaven (WSA). Gemäß Freihalteatlas des WSA ist die Bauhöhe im gesamten Freihaltebereich auf NN + 65m beschränkt.

Die größte Einschränkung erfährt das Plangebiet allerdings durch die querende Richtfunktrasse und die damit innerhalb der Trasse verbundene Bauhöhenbeschränkung von NN + 25m.

3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

3.1. BAUFLÄCHEN

Auf den Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. 123 sowie der dazugehörigen Änderungen befinden sich derzeit keine festgesetzten Bauflächen (Baugrenzen), die eine sinnvolle Erweiterung der Mensa zulassen würden. Ferner ist das Flurstück 43/8, Flur 13, Gemarkung Rüstringen mit den aktuell festgesetzten Baugrenzen nur teilweise überbaubar. Im Bereich der Parkpalette und der großen Hauptgebäude gibt es Optimierungsmöglichkeiten. In allen oben angesprochenen Bereichen wird die überbaubare Grundstücksfläche auch im Hinblick auf den Grünbestand modifiziert. Darüber hinaus wird die GRZ und GFZ angepasst und die Bauhöhenentwicklung, die in den bisher rechtskräftigen Bebauungsplänen unterschiedlich gehandhabt wurde, vereinheitlicht und im Bereich der Mensa erhöht.

3.1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Um die in den Planungszielen und Vorgaben angestrebte städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen wird weiterhin eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt mit der Zweckbestimmung Schule.

3.1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

Das Maß der baulichen Nutzung wird bezüglich der Grundflächenzahl (GRZ) von bisher 0,4 auf 0,55 erhöht, um den gestiegenen Anforderungen an den Hochschulstandort (Hörsäle, Büro- und Server-Räume, Halle zur Mülltrennung, usw.) auch im Hinblick auf steigende Studierendenzahlen gerecht zu werden.

Die GRZ darf gemäß §19 (4) BauNVO („GRZ 2“) zusätzlich um 40 % überschritten werden. Diese Festsetzung entspricht mit einem kleinen Puffer (ca. 1340 m²) in etwa dem bisherigen Wert und gewährleistet somit einen erweiterten Bestandsschutz.

Darüber hinaus wird das Maß der baulichen Nutzung bezüglich der Geschossflächenzahl (GFZ) von bisher 1,0 auf 2,0 erhöht, da zum einen zumindest langfristig zur Sicherung notwendiger Grün-/Freiflächen bei begrenzter überbaubarer Grundstücksfläche nur eine vertikale Entwicklung möglich ist. Zum anderen werden schon im Rahmen der Erweiterung der Mensa Höhenanpassungen zur Optimierung der Nutzung vorgenommen.

3.1.3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

Die beiden Baufelder orientieren sich an den Bestands-Baugrenzen der bisher gültigen Bebauungspläne.

Die südliche Baugrenze wird im Bereich des Flurstücks 43/8, Flur 13, Gemarkung Rüstringen erweitert, wobei 10 m Abstand zur Geltungsbereichsgrenze - zum Schutze des Stadtparks - aus dem Bebauungsplan 123 – Fachhochschule – übernommen werden. Beschnitten wird diese Baugrenze durch die Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB (vgl. Kapitel 3.8) und im Bereich der Mensa-Erweiterungsfläche (Fläche mit drei Vollgeschossen) wegen der notwendigen Abstände zur Umgrenzung der Fläche für die Wasserwirtschaft gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB (vgl. Kapitel 3.7).

Im Bereich des Gebäudebestands wird die Baugrenze auf die gedachte Verlängerung der Gebäudekanten ausgedehnt, sofern der bisherige Bauteppich diese Flächen nicht schon beinhaltete, damit sinnvolle Anbau-/Erweiterungsmöglichkeiten entstehen.

Die nördliche Baugrenze wird durch die Abstände zum Hallen- und Laborgebäude (Ostgebäude) sowie zum Hauptgebäude mit angrenzendem Labortrakt aufgespannt. Im Bereich der nordwestlichen öffentlichen Grünfläche werden die realen Gegebenheiten (Bordstein) für die Baugrenze genutzt. Zum Schutz der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB (vgl. Kapitel 3.8) vor bisher möglichen Eingriffen wurde die Baugrenze im Norden so konstruiert, dass der Bestand gesichert ist.

3.1.4. ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE / HÖHE

Das nördliche Baufenster übernimmt die eingeschossige Festsetzung im Norden (=Hausmeisterwohnung), die zweigeschossige Festsetzung im Bereich der Kindertagesstätte und die fünf Vollgeschosse für den verbleibenden Bereich, da diese als ausreichend eingestuft werden. Beim südlichen Baufenster werden die Vollgeschosse von einem auf drei Geschosse für den Mensaanbau angehoben. Die sechs Vollgeschosse auf der verbleibenden Fläche werden wiederum übernommen, da hier die besten Erweiterungsmöglichkeiten für den Hochschulcampus gesehen werden.

Auf die bisher festgesetzten Firsthöhen wird verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung mit der Festsetzung von GRZ, GFZ und Geschossigkeit schon ausreichend konkret ist. Innerhalb der Richtfunktrasse wird die maximale Höhe baulicher Anlagen allerdings auf 25 m über NN begrenzt, um die Richtfunktrasse nicht zu beeinflussen.

3.1.5. BAUWEISE

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die von der offenen Bauweise insofern abweicht, als die Gebäudelänge mehr als 50 m betragen darf. Damit können auch Gebäude verwirklicht werden, die vergleichbar der Bestandsgebäude, aufgrund ihres bestimmten Nutzungszwecks größere Kubaturen benötigen.

3.1.6. NEBENANLAGEN

Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Weitergehende bauliche Nutzungsbereiche sind aufgrund der großzügig festgesetzten überbaubaren Flächenbereiche weder zwingend erforderlich noch städtebaulich erwünscht. (Studentische und Besucher-)Stellplätze sollen nach Möglichkeit insbesondere im Bereich der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlage, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze sowie Parkpalette angesiedelt werden, um den MIV auf dem Gelände möglichst gering zu halten.

Im Bereich der Fläche für die Parkpalette sind selbstverständlich innerhalb der Baugrenze auch bauliche Anlagen mit anderem Nutzungszweck (z.B. Verwaltungsgebäude etc.) zulässig, allerdings muss hier bei einer Reduzierung der Stellplätze nachgewiesen werden, dass die verbleibenden Stellplätze des Campus für Besucher/Studenten ausreichend sind. Da dies sehr schwierig werden dürfte, kommt hier eher eine Kombination aus Parkpalette und anderer Nutzung in Betracht.

Im Bereich der südlichen Umgrenzung von Flächen für Nebenanlage, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze sind auch Garagen, Carports und andere Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig, sofern die Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a) und b) BauGB gesichert sind. Auch hier muss bei einer Reduzierung der Stellplätze ein Stellplatznachweis erfolgen. Die Lockerung gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 123 soll neue Möglichkeiten zur Raumgestaltung bieten. Eine geschickte bauliche Maßnahme kann eine sinnvolle Trennung von Aufenthaltsbereichen und den Stellplätzen bewirken und außerdem eine höhere Funktionalität der Stellfläche ermöglichen (z.B. Unterstellmöglichkeit von Räumfahrzeugen o.ä.).

3.2. VERKEHRSFLÄCHEN

3.2.1. ERSCHLIESSUNG DER GRUNDSTÜCKE

Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Flächen für den Straßenverkehr festgesetzt. Das vorhandene Wegenetz soll möglichst flexibel bleiben und im Bedarfsfall abgeändert bzw. angepasst werden können. Zuwegungen sind auch in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche möglich, es sei denn, sie sind nicht mit andere Festsetzungen in Einklang zu bringen (z.B. mit den Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB).

3.2.2. FUSS- UND RADWEGE

Die vorhandenen Fuß- und Radwege auf dem Gelände der Fachhochschule bleiben in ihrem heutigen Umfang bestehen und sind nicht extra festgesetzt sondern Bestandteil der Fläche für Gemeinbedarf (vergleiche Kapitel 3.2.1).

3.3. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

In den vorherigen Bebauungsplänen waren keine öffentlichen Grünflächen vorhanden, es gab nur eine Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB in den Änderungen des Bebauungsplans Nr. 123, die auch im Bereich des Gewässers III. Ordnung festgesetzt wurde. Dort handelt es sich allerdings um einen

Räumuferstreifen, der prinzipiell von Gehölzpflanzungen freizuhalten ist. Eine Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB ist somit in diesem Bereich nicht sinnvoll.

Die Festsetzung der drei öffentlichen Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB entlang des Entwässerungsgrabens erfolgt zur Sicherung eines ausreichend breiten Ufer- und Räumstreifens sowie zur Vermeidung von unnatürlichem Verbau des Grabens und der angrenzenden Uferstrukturen.

Die vierte öffentliche Grünfläche im Nordwesten dient einerseits - in Verbindung mit der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche gem. § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB- dem Schutz der Trinkwasserleitung (DN 150) und andererseits zwischen den Stellplätzen und der Friedrich-Paffrath-Straße dem Erhalt von Grundstrukturen. Aufgrund der Möglichkeit des Baus einer Parkpalette unmittelbar an der Grenze zur Grünfläche wurde hier bewusst auf eine Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB verzichtet.

3.4. VER- UND ENTSORGUNG

3.4.1. VERSORGUNG / GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Die Versorgung des Planbereiches mit Wasser, Gas und Strom ist durch das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt. In diesem Zusammenhang sind die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Gasleitung (DN 200), die beiden Elektroleitungen (20 kV) und die Trinkwasserleitung (DN 150) zu beachten. Ebenfalls sichergestellt ist die Abwasserentsorgung.

3.4.2. SCHMUTZ- UND OBERFLÄCHENWASSER

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist über das öffentliche Kanalnetz sichergestellt.

Der naturnahe Umgang mit Regenwasser (Versickern, gedrosselte Einleitung, Regenwassernutzung, Gründächer) und Maßnahmen für eine ökologisch orientierte Siedlungsentwässerung sind zu beachten. Das DWA-Merkblatt 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ vom August 2007 ist zu beachten.

Zur Minimierung der Versiegelung sind die Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ausnahmsweise kann eine Überbauung für Erschließungs- oder wasserwirtschaftliche Zwecke zugelassen werden. Die Ausnahme setzt jedoch voraus, dass es keine sinnvolle Alternativlösung gibt, die ohne Versiegelung auskommt.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer III. Ordnung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Abteilung Wasserwirtschaft und Küstenschutz zu beantragen. Das bereits genannte Merkblatt Nr. 153 ist in qualitativer wie auch in quantitativer Hinsicht einzuhalten.

3.4.3. VERWERTBARER ABFALL

Die Abfallentsorgung ist durch den zuständigen Träger sichergestellt. Erfasst werden Abfälle aus Haushaltungen (einschließlich Sperrmüll) und Abfälle gleicher Art

(hausmüllähnliche Gewerbeabfälle). Ein Wertstoffgebäude zur Müllentsorgung der Jadehochschule befindet sich in Planung (geplanter Bau in 2016).

3.5. LÄRMSCHUTZ

3.5.1. VERKEHRSLÄRM

Aufgrund der hohen Durchschnittlichen Täglichen Verkehrsstärke (DTV = 14443; 3,3% Schwerverkehrsanteil) im Bereich der Friedrich-Paffrath-Straße (Zählstelle 4, siehe rechts), die eine überschlägige Berechnung nach RLS-90 für das Prognosejahr 2030 ermöglichen, ist davon auszugehen, dass die maßgeblichen Außenlärmpegel in Teilbereichen die nach der Bauordnung in Niedersachsen genannten Werte von 61 dB(A) bei Unterrichtsräumen, Büroräumen und ähnlichen überschreiten.

Da aktiver Schallschutz wie z.B. Lärmschutzwände oder -wälle unverhältnismäßig und bzgl. der optimalen Flächennutzung nicht zielführend wäre, ist bei Erreichen bzw. Überschreiten der maßgeblichen Außenlärmpegel der Nachweis passiven Schallschutzes nach DIN 4109¹ zur ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile anzuwenden.



Aufgrund der vielen Variablen (bis zu fünf Vollgeschosse im Bereich der Friedrich-Paffrath-Straße, unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten, Langfristigkeit verschiedener Planungen, etc.) ist der Nachweis für den ausreichenden Schallschutz in Absprache mit dem Land Niedersachsen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen. Die Verkehrslärm-Problematik wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.6. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt. Damit sind alle mit der Fachhochschule in direktem Zusammenhang stehenden Nutzungen sichergestellt.

3.7. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

Überwiegend innerhalb des Flurstücks 40/2 wurde der nicht verrohrte Teil des Gewässers III. Ordnung als Wasserfläche gem. § 9 (19) Nr. 16 BauGB festgesetzt. Darüber hinaus wurden 3 m Böschungskante beiderseits der Wasserfläche als Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung Entwässerungsgraben festgesetzt. Durch beide Festsetzungen wird die Oberflächenentwässerung des Plangebietes im Bestand gesichert.

3.8. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Im Randbereich der südlichen Fläche für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB und südlich des Grabens sowie an der nordöstlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze wurden die

¹ Schallschutz im Hochbau; Anforderung und Nachweise

bestehenden Anpflanzungen gem. § 9 (1) Nr.25 Buchstabe a) und b) BauGB als Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Festsetzungen dienen nicht nur dem Schutz ökologischer Belange (u.a. der Sicherung der für Fledermäuse und Brutvögel wichtigsten Strukturen), die vorhandenen Bäume und Sträucher dienen auch als Sichtschutz für die angrenzenden Wohngebiete und den Rüstringer Stadtpark, als Umgebungsschutz für die Wurt Nr. 90 (Hof Hettinga) und Nr. 91 (Gerdeshof), strukturieren Räume innerhalb des Campus und generieren Aufenthaltsqualität. Das Anpflanzen wurde im Sinne des VGH München, Urteil vom 23.4.2013 - 9 B 12.1584 - festgesetzt, um im Rahmen einer Ordnungswidrigkeit eine Ersatzpflanzung anordnen zu können. Der Hinweis im letzten Absatz in Kapitel 4.1 ist zu beachten! Es gilt die nachfolgende Pflanzliste.

Pflanzliste:

Bäume			Sträucher		
<i>Acer campestre</i>	m	Feld-Ahorn	<i>Corylus avellana</i>	n	Hasel
<i>Acer platanoides</i>	g	Spitz-Ahorn	<i>Crataegus laevigata</i>	n	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	g	Berg-Ahorn	<i>Crataegus monogyna</i>	n	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Alnus glutinosa</i>	m	Schwarz-Erle	<i>Euonymus europaeus</i>	n	Pfaffenhütchen
<i>Betula pendula</i>	m	Sand-Birke	<i>Frangula alnus</i>	n	Faulbaum
<i>Betula pubescens</i>	m	Moor-Birke	<i>Prunus spinosa</i>	n	Schlehe
<i>Carpinus betulus</i>	m	Hainbuche	<i>Ribes rubrum</i>	k	Rote Johannesbeere
<i>Fraxinus excelsior</i>	g	Esche	<i>Rosa canina</i>	k	Hecken-Rose
<i>Malus sylvestris</i>	m	Wild-Apfel	<i>Rosa corymbifera</i>	k	Busch-Rose
<i>Populus alba</i>	g	Silber-Pappel	<i>Rosa rubiginosa</i>	k	Wein-Rose
<i>Populus nigra</i>	g	Schwarz-Pappel	<i>Salix aurita</i>	n	Ohrweide
<i>Populus tremula</i>	g	Zitter-Pappel	<i>Salix caprea</i>	n	Salweide
<i>Prunus avium</i>	m	Vogel-Kirsche	<i>Salix cinerea</i>	n	Grauweide
<i>Pyrus pyraister</i>	m	Wild-Birne	<i>Salix fragilis</i>	n	Bruchweide
<i>Quercus robur</i>	g	Stiel-Eiche	<i>Salix pentandra</i>	n	Lorbeerweide
<i>Salix alba</i>	g	Silber-Weide	<i>Salix purpurea</i>	n	Purpurweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	m	Eberesche	<i>Salix triandra</i>	n	Mandelweide
<i>Ulmus glabra</i>	g	Berg-Ulme	<i>Salix viminalis</i>	n	Korbweide
<i>Ulmus laevis</i>	g	Flatter-Ulme	<i>Sambucus nigra</i>	n	Schwarzer Holunder
<i>Ulmus minor</i>	g	Feld-Ulme	<i>Viburnum opulus</i>	n	Schneeball
Obstbäume (Hochstämme); alte lokale Sorten					

Abkürzungen: g = großkronige/hochwüchsige Bäume; m = mittel-bzw. kleinkronige/mittelgroße- bzw. kleinwüchsige Bäume; n = mittel- bis großwüchsige Sträucher; k = kleinwüchsige Sträucher

3.9. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES²

Die denkmalgeschützte und mit einer Graft umgebene ehemalige Gehöftwurt (Rüstringen, FStNr. 94 Wurt Hof Oetken) – vgl. Kapitel 2.4.3 – wird in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Der Schutz ist bereits durch die Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet „Stadtpark“ (LSG 72) gegeben.

² Stellungnahme des Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie § 4(2) BauGB

4. BELANG 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. 123 – Fachhochschule – als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, allerdings verhindert die nichtüberbaubare Grundstücksfläche in verschiedenen Teilbereichen eine weitere Verdichtung.

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

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 12,28 ha, wobei ursprünglich ca. 7,37 ha bebaubare Grundfläche möglich war. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans ist nun eine maximal zulässige bebaubare Grundfläche von ca. 9,07 ha zulässig. Dies entspricht einer Differenz von ca. 1,70 ha und unterschreitet somit die zulässige Höchstgrenze von 20.000 m² (2 ha).

Nach § 13a BauGB ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung und mit einer Grundfläche von weniger als 2 ha eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 (4) BauGB nicht erforderlich. Der Bau eines Städtebauprojektes mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 2 ha unterschreitet den Schwellenwert und fällt daher nach § 3 (1) Anlage 1 Nr. 18 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung auch nicht in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes. Eine förmliche Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind daher im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Es wird nachfolgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Es sind die gesetzlichen Regelungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz (§§ 39 ff. BNatSchG) 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. Gehölzentfernung und Baufeldräumung haben ausschließlich außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres zu erfolgen. Vor eventuell erforderlichen Rodungsarbeiten sind die betreffenden Bäume auf Fledermausquartiere zu überprüfen. Die Ergebnisse der Quartiersüberprüfung sind der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und das weitere Vorgehen einvernehmlich abzustimmen. 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).

4.2. UMWELTSCHUTZZIEL AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG

4.2.1 ARTENSCHUTZ

§ 44 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie 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). § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz führt die sogenannten Zugriffsverbote auf. 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 Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen und strengen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung behandelt (Anlage 1). Demnach werden die Vorschriften des europäischen Artenschutzes im Rahmen der vorliegenden Planung insgesamt eingehalten. Es werden die für Fledermäuse sowie Brutvögel wichtigsten Strukturen (randliche und grabenbegleitende Gehölzstrukturen, Landschaftsschutzgebiet) gesichert, so dass auch bei Entfernung eines Teils der vorhandenen Gehölzbestände die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Damit es nicht zu einem Verstoß gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kommt, dürfen Gehölzentfernung und Baufeldräumung ausschließlich außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres erfolgen. Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind vor eventuell erforderlichen Rodungsarbeiten zudem die betreffenden Bäume auf Fledermausquartiere zu überprüfen. Die Ergebnisse der Quartiersüberprüfung sind der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und das weitere Vorgehen einvernehmlich abzustimmen. Es ist der allgemeine und besondere Artenschutz gem. § 39 ff. BNatSchG verbindlich umzusetzen.

4.2.2. GESCHÜTZTE TEILE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Der nördlich an das Plangebiet angrenzende historische Deichzug unterliegt als Landschaftsschutzgebiet LSG WHV 29 „Deichzug Altengrodener Weg“ einem naturschutzrechtlichen Schutz. Gleiches gilt für den südlich angrenzenden Stadtpark, welcher mit Verordnung vom 10. August 1982 als Landschaftsschutzgebiet LSG WHV 72 „Stadtpark“ ausgewiesen ist. Ein Teil dieses Landschaftsschutzgebietes befindet sich zudem innerhalb des südwestlichen Bereichs des Plangebietes. Weitere Schutzgebiete befinden

sich weder innerhalb des Plangebietes noch in der näheren Umgebung. Der im Plangebiet befindliche Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Stadtpark“ wird im Rahmen der vorliegenden Planung nachrichtlich übernommen. Zudem wird ein Großteil der angrenzenden Gehölzstrukturen, inkl. des nordwestlich verlaufenden naturnahen Grabens, zum Erhalt festgesetzt. Somit werden erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgebiet vermieden. Gleiches gilt für das nördlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Deichzug Altengrodener Weg“.

Im Plangebiet sind im Rahmen einer stadtweiten Biotoptypenkartierung keine gemäß § 30 BNatSchG geschützter Biotope nachgewiesen worden. Auch gemäß § 22 (4) NAGBNatSchG i.V.m. § 29 BNatSchG geschützte sonstige naturnahe Flächen bzw. Ödland wurde nicht im Plangebiet festgestellt. Allerdings fallen zahlreiche im Plangebiet vorhandene Bäume unter die Schutzbestimmungen der städtischen Baumschutzsatzung. Die Festsetzungen zur Erhaltung eines Großteils der vorhandenen Gehölzstrukturen (inkl. des Wurzelbereiches) dienen auch dem Schutz dieser Bäume. Auf dem Gelände befindliche Einzelbäume sowie kleinere Baumgruppen werden dabei nicht zum Erhalt festgesetzt. Gleiches gilt für einen Teilbereich der südlich des Grabens befindlichen Gehölze (vgl. auch Abbildung 2 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung), welche tlw. durch einen alten Großbaumbestand geprägt sind. Ein dauerhafter Erhalt dieser Bäume wäre, bei gleichzeitiger Schaffung von baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für die Fachhochschule, auf der zur Verfügung stehenden Fläche nicht möglich. Vor Beseitigung von Bäumen, welche unter die Schutzbestimmungen der städtischen Baumschutzsatzung fallen, ist eine entsprechende Ausnahmegenehmigung bei der Stadt Wilhelmshaven – Amt für Umweltschutz und Bauordnung – Frau Gnadt zu beantragen.

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

Der Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan der Stadt Wilhelmshaven (Büro für Landschaftsplanung G.v.d. Mühlen, Wilhelmshaven 1999) enthält für das Plangebiet auf Karte 9 den Hinweis, dass ein vorhandenes Landschaftsschutzgebiet zu übernehmen ist. Dies wurde durch die nachrichtliche Übernahme des im Plangebiet befindlichen Teils des Landschaftsschutzgebietes „Stadtpark“ entsprechend berücksichtigt.

Als Ziel stellt Karte 10 im Osten des Geltungsbereichs einen Bereich zum Erhalt landschaftstypischer Vielfalt und Eigenart dar. Dieses Erhaltungsziel ist wegen der Notwendigkeit der Vergrößerung der Räumlichkeiten der Fachhochschule nur bedingt durchzusetzen und wurde bereits im Rahmen der 1. und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 123 durch die Osterweiterung der Fachhochschule beschnitten. Mit der aktuellen Bebauungsplanänderung wird die Zielsetzung nun noch weiter beschnitten, indem die bisher landwirtschaftlich genutzte Grünfläche im südöstlichen Bereich des Plangebietes planungsrechtlich für eine bauliche Erweiterung der Fachhochschule gesichert wird. In diesem Bereich wird die Errichtung von Gebäuden mit bis zu sechs Vollgeschossen ermöglicht. Gleichzeitig werden die in diesem Bereich markantesten Gehölzstrukturen sowie der das Plangebiet durchquerende Graben inkl. angrenzender Uferbereiche zum Erhalt festgesetzt (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB). Damit wird im Vergleich zur planungsrechtlichen Ausgangssituation (Bebauungspläne Nr. 123, Nr. 123, 1. Änderung sowie Nr. 123, 2. Änderung) insgesamt eine Verbesserung bezüglich der Sicherung vorhandener

Gehölzstrukturen erzielt. Das Ziel der Sicherung landschaftstypischer Vielfalt und Eigenart wird somit zumindest teilweise in die vorliegende Planung integriert. Zudem stellt eine Erweiterung der Fachhochschule am Bestandsstandort, auch unter Berücksichtigung ökologischer und naturschutzfachlicher Aspekte, eine verträglichere Möglichkeit als eine Verlagerung oder Splittung des Hochschulstandortes dar. So wird keine „freie Landschaft“ in Anspruch genommen, sondern ein bereits durch die Bebauungen der Fachhochschule geprägtes Gelände verdichtet und soweit nötig erweitert. Durch das Zulassen von bis zu sechs Vollgeschossen kann zudem der Flächenbedarf für Versiegelungen reduziert werden, sofern von der größeren Geschossigkeit Gebrauch gemacht wird.

4.3. BESTAND UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Das Plangebiet ist überwiegend durch die Bebauung der Jade Hochschule geprägt (Gebäude, Verkehrswege, Parkplätze) und weist somit bereits zum jetzigen Zeitpunkt einen hohen Versiegelungsgrad auf. Insbesondere in den Randbereichen sowie entlang des durch das Plangebiet verlaufenden Grabens befinden sich linienhafte Ausprägungen standortgerechter Gehölz- und Grünstrukturen. Der im Plangebiet befindliche Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Stadtpark“ ist durch einen standortgerechten Gehölzbestand sowie eine Obstbaumwiese geprägt. Eine weitere Obstbaumwiese befindet sich unmittelbar nördlich des Landschaftsschutzgebietes westlich des vorhandenen Mensagebäudes.

Im Rahmen der vorliegenden Planung werden die Gehölzstrukturen im östlichen, nordöstlichen, südwestlichen sowie südlichen Randbereich sowie ein Teil der grabenbegleitenden Gehölzstrukturen zum Erhalt festgesetzt. Der im Plangebiet befindliche Teil des Landschaftsschutzgebietes „Stadtpark“ wird ebenso erhalten. Die den nordwestlichen Parkplatz begrenzenden Gehölze werden nicht zum Erhalt festgesetzt. Zudem wird die westlich des vorhandenen Mensagebäudes befindliche Obstbaumwiese überplant. Zum angrenzenden Graben wird eine mindestens 6 m bis zu 20 m breite Grünfläche festgesetzt. Die in diesem Bereich befindlichen Gehölzstrukturen mit z.T. alten Baumbeständen werden im Gegensatz zu den Gehölzstrukturen nördlich des Grabens nicht zum Erhalt festgesetzt. Überplant wird auch das bisher landwirtschaftlich genutzte Grünland im südöstlichen Bereich des Plangebietes.

4.3.1. ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN

Für die vorliegende Planung wurden keine Kartierungen durchgeführt. Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden vorhandene Kartierungen (stadtweite Kartierung zu Fledermäusen (BACH 2001), stadtweite Kartierung von Biotoptypen (VON DER MÜHLEN & DIETRICH 2010/2011), Brutvogelkartierung im Stadtpark (VON DER MÜHLEN & DIETRICH 2009)) ausgewertet sowie Begehungen der Fläche im Sommer 2015 durchgeführt. Demnach eignen sich insbesondere die standortgerechten Gehölzstrukturen als potentieller Lebensraum für Brutvögel (insbesondere Arten der Siedlungsbereiche) sowie als Leitstruktur für Fledermäuse. Auch Quartiere von Baumhöhlen bewohnenden Arten sind nicht auszuschließen. Vorkommen von Amphibien sowie gefährdeten Pflanzenarten sind nicht bekannt. Auch gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotope sowie gemäß § 22 NAGBNatSchG i.V.m. § 29 BNatSchG geschützte sonstige naturnahe Flächen bzw. Ödland wurden nicht im Plangebiet erfasst (VON DER MÜHLEN & DIETRICH 2010/2011).

Im Rahmen der vorliegenden Planung werden die für Fledermäuse, Brutvögel sowie ggf. Amphibien wichtigsten Strukturen gesichert, so dass auch bei Entfernung eines Teils der vorhandenen Gehölzbestände die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Damit es nicht zu einem Verstoß gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kommt, dürfen Gehölzentfernung und Baufeldräumung ausschließlich außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres erfolgen. Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind vor eventuell erforderlichen Rodungsarbeiten zudem die betreffenden Bäume auf Fledermausquartiere zu überprüfen. Die Ergebnisse der Quartiersüberprüfung sind der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und das weitere Vorgehen einvernehmlich abzustimmen.

4.3.2. ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

Durch die vorliegende Planung werden bauliche Erweiterungsmöglichkeiten für die Jade Hochschule planerisch vorbereitet. Diese werden auf dem Fachhochschul-Gelände selbst bzw. unmittelbar angrenzend an dieses ermöglicht. Somit wird eine bereits durch entsprechende Bebauung geprägte Fläche in Anspruch genommen, wodurch die negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild reduziert werden. Beeinträchtigen des Orts- und Landschaftsbildes werden zudem durch die planungsrechtliche Sicherung vorhandener Gehölz- und Gewässerstrukturen so weit möglich minimiert, so dass im Vergleich zur planungsrechtlichen Ausgangssituation (Bebauungspläne Nr. 123, Nr. 123, 1. Änderung sowie Nr. 123, 2. Änderung) diesbezüglich eine Verbesserung auftritt. Dennoch kann bei Realisierung einer Bebauung mit bis zu sechs Vollgeschossen im Bereich des vergrößerten südöstlichen Baufensters (bisherige Grünfläche) eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (v.a. Richtung Süden) nicht vollständig vermieden werden. Diese Beeinträchtigung wird bei gleichzeitigem Erhalt der nördlich (im Bereich des Gewässers III. Ordnung) angrenzenden Gehölzbestände in Kauf genommen. Auf eine Festsetzung von Neupflanzungen an der südlichen Geltungsbereichsgrenze wird zu Gunsten einer möglichst effizienten Raumnutzung für den Hochschulstandort verzichtet. Es ist aber davon auszugehen, dass auch hier zu gestalterischen Zwecken nach Verwirklichung eines Bauvorhabens Gehölze gepflanzt werden, wodurch die Beeinträchtigung reduziert werden kann.

4.3.3. BODEN, KLIMA UND LUFT

Der Boden des Plangebietes ist gemäß der Bodenübersichtskarte von Niedersachsen (Maßstab 1:50.000) der Kalkmarsch zuzuordnen und weist gem. dem Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan der Stadt Wilhelmshaven (Stand 1999) eine allgemeine Bedeutung auf. Bzgl. der Schutzgüter Klima und Luft wird dem überwiegenden Bereich des Plangebietes eine eingeschränkte Bedeutung zugeordnet. Der bisher unbebaute südöstliche Bereich wird in Verbindung mit dem südlich angrenzenden Stadtpark hingegen als Klimatoptyp mit großer Bedeutung bewertet (Frischlufitentstehung / klimatische Ausgleichsfunktion).

Im Rahmen der vorliegenden Planung werden die Voraussetzungen für eine bauliche Erweiterung der Jade Hochschule geschaffen. Durch die Realisierung entsprechender

Vorhaben entstehen neue Versiegelungen, welche sich grundsätzlich negativ auf die Schutzgüter Boden, Klima und Luft auswirken. Mit einer maximalen Versiegelung von 77 % des Plangebietes (inkl. zulässiger Überschreitung der Grundflächenzahl) bleibt der Hochschulcampus aber noch unter den Werten eines Mischgebietes mit einer Obergrenzen bei der Grundflächenzahl von 0,6 (mit Überschreitung 0,8) gem. §§ 17 und 19 BauNVO. Durch die Sicherung vorhandener Gehölz- und Gewässerstrukturen (Flächen zum Erhalt von Pflanzen und Bäumen, wasserwirtschaftliche Flächen) sowie die Festsetzung von Grünflächen (insgesamt 19,09 % der Geltungsbereichsfläche) können auch die negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Luft und Klima reduziert werden. Zudem stellt die Verdichtung bzw. Erweiterung des bestehenden Fachhochschul-Geländes die mit den geringsten negativen Auswirkungen verbundene Erweiterungsmöglichkeit dar.

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 ausgedehnten Baufläche und den dazugehörigen GRZ-Werten 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. Diese Voraussetzung trifft im vorliegenden Fall zu, sodass Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

5. FLÄCHENBILANZIERUNG

Art der baulichen Nutzung	Flächengröße in m²	Anteil an Gesamtfläche in %
Gemeinbedarfsfläche – Zweckbestimmung Schule	117743	95,88
<i>Davon Nebenanlagen (Stellplätze und Parkpalette)</i>	<i>14945</i>	<i>12,17</i>
<i>Davon wasserwirtschaftliche Flächen</i>	<i>2245</i>	<i>1,83</i>
<i>Davon Landschaftsschutzgebiet</i>	<i>8580</i>	<i>6,99</i>
<i>Davon Flächen zum Erhalt von Pflanzen und Bäumen</i>	<i>16131</i>	<i>13,14</i>
Öffentliche Grünfläche	4045	3,29
Wasserflächen	1016	0,83
Gesamtfläche	122804	100,00

6. KOSTEN

Alle Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

7. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Weitere bodenordnende Maßnahmen fallen nicht an.

8. VERFAHRENSVERMERKE**8.1. VERFAHRENSÜBERSICHT**

Verfahrensschritt	Datum	Beteiligte / Ausführende
Aufstellungsbeschluss	16.09.2015	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	18.05.2016 – 17.06.2016	FB61
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §4(2) BauGB	24.01.2016 – 24.02.2016 / 18.05.2016 – 17.06.2016	FB61
Satzungsbeschluss und Behandlung der Stellungnahmen		Rat
Veröffentlichung der Satzung am		Wilhelmshavener Zeitung
Rechtskraft des Bebauungsplanes		Stadt Wilhelmshaven

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 28 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung und Beteiligung gem. §4(2) BauGB informiert und hatten bis zum 24.02.2015 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 7 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange keine Anregungen vorgetragen haben, sind auch 3 Stellungnahmen mit Informationen eingegangen. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden, soweit notwendig, redaktionell in die Planung eingearbeitet und durch entsprechende Fußnote kenntlich gemacht.

8.4. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB	(Baugesetzbuch),
BauNVO	(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung; in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist),
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).

9. UNTERSCHRIFTEN / VERFASSEN

Wilhelmshaven, den
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Im Auftrage

Amerkamp
Städt. Baudirektor

Büttler / Josuttis
Dipl.-Ing. Dipl.-Biol.

Baudezernat

Leinert
Stadtrat

STADT WILHELMSHAVEN

Wagner
Oberbürgermeister

10. ANLAGEN

Anlage 1: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Stand: 11. Januar 2016)

STADT WILHELMSHAVEN
DER OBERBÜRGERMEISTER

Stand: 28.06.2016