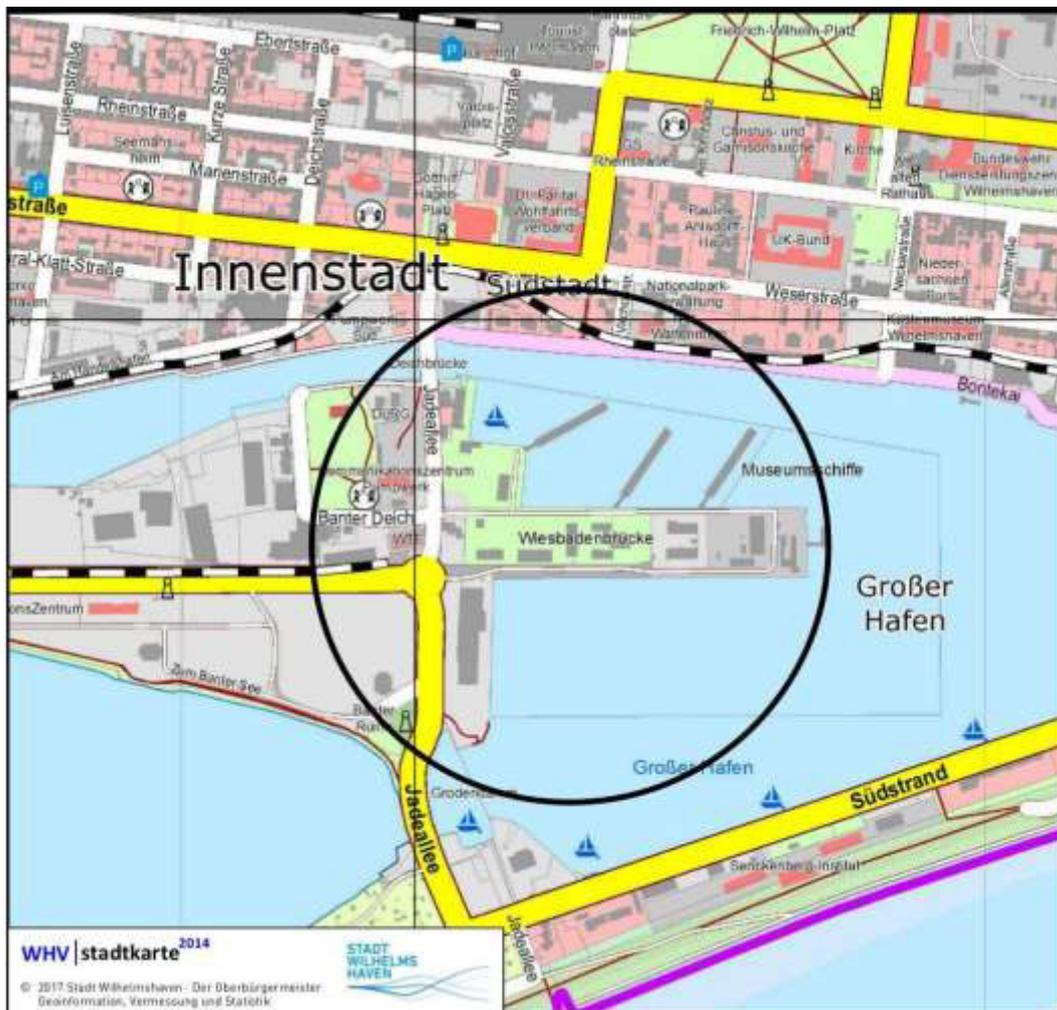


Bebauungsplan Nr. 146 – 1.Änderung

DEICHBRÜCKE/JADESTRASSE (WIESBADENBRÜCKE)

Begründung gemäß § 9(8) BauGB (Baugesetzbuch)

Stand: 11.05.2018



Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2
26129 Oldenburg
Tel. : 0441 - 593655
e-mail: gieselmann@bfs-oldenburg.de

Büro f. biologische Gutachten

Torsten Troschke
Biologe
Werftstr. 7a
26382 Wilhelmshaven

INHALTSVERZEICHNIS :

| | |
|--|-----------|
| BEGRÜNDUNG | 4 |
| 1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL..... | 4 |
| 2. DAS PLANGEBIET | 5 |
| 2.1. LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES | 5 |
| 2.2. STÄDTEBAULICHE SITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNGEN | 5 |
| 2.3. KARTENMATERIAL | 6 |
| 2.4. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN | 6 |
| 2.4.1. RAUMORDNUNG | 7 |
| 2.4.2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN | 7 |
| 2.4.3. DENKMALSCHUTZ..... | 8 |
| 2.4.4. LANDSCHAFTSSCHUTZ | 8 |
| 2.4.5. GUTACHTEN..... | 9 |
| 2.4.6. SONSTIGE PLANUNGEN / BEBAUUNGSPLÄNE | 9 |
| 2.5. ENTWÄSSERUNG | 10 |
| 2.6. ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES / VERKEHR..... | 10 |
| 2.7. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR..... | 10 |
| 2.8. ALTLASTEN / KAMPFMITTEL / SCHUTZBEREICHE | 11 |
| 3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES | 14 |
| 3.1. BAUFLÄCHEN | 14 |
| 3.1.1. BESTAND | 14 |
| 3.1.2. NEUBAU..... | 14 |
| 3.1.3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG | 15 |
| 3.1.4. ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE | 17 |
| 3.1.5. GRUND- UND GESCHOSSFLÄCHENZAHL | 17 |
| 3.1.6. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN | 18 |
| 3.1.7. BAUWEISE | 18 |
| 3.2. VERKEHRSLÄCHEN / FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE | 18 |
| 3.2.1. VERKEHRSERSCHLIESSUNG..... | 18 |
| 3.2.2. FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE..... | 20 |
| 3.3. IMMISSIONSSCHUTZ | 20 |
| 3.4. VER- UND ENTSORGUNG | 24 |
| 3.4.1. VERSORGUNG | 24 |
| 3.4.2. SCHMUTZ- UND OBERFLÄCHENWASSER..... | 24 |
| 3.5. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN / SPIELPLÄTZE | 25 |
| 4. BELANG VON NATUR UND LANDSCHAFT / UMWELTPRÜFUNG | 25 |
| 4.1. EINLEITUNG | 25 |
| 4.2. UMWELTSCHUTZZIEL AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG | 26 |
| 4.2.1. ARTENSCHUTZ | 26 |

| | | |
|---------------|---|------------------|
| 4.2.2. | GESCHÜTZTE TEILE VON NATUR UND LANDSCHAFT | 26 |
| 4.2.3. | LANDSCHAFTSRAHMENPLAN (LANDSCHAFTSRAHMENPLAN/ LANDSCHAFTSPLAN) DER STADT WILHELMSHAVEN (LRP/LP), ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN AUSSAGEN | 26 |
| 4.2.4. | BESTAND UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT | 27 |
| 4.3. | GRÜNPLANERISCHE ZIELSETZUNGEN IM RAHMEN DER BAULEITPLANUNG | 27 |
| 4.4. | EINGRIFFREGELUNG | 28 |
| 4.5. | BAUMSCHUTZSATZUNG..... | 29 |
| 5. | <u>FLÄCHENBILANZIERUNG</u> | <u>32</u> |
| 6. | <u>KOSTEN.....</u> | <u>32</u> |
| 7. | <u>BODENORDNENDE MASSNAHMEN.....</u> | <u>32</u> |
| 8. | <u>VERFAHRENSVERMERKE</u> | <u>32</u> |
| 8.1. | RECHTSGRUNDLAGEN | 32 |
| 8.2. | VERFAHRENSÜBERSICHT | 33 |
| 8.3. | BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN | 33 |
| 9. | <u>UNTERSCHRIFTEN / VERFAHRENSLEITUNG.....</u> | <u>34</u> |
| | <u>ANHANG.....</u> | <u>34</u> |

BEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL

Die bis Ende der 1990er Jahre fast vollständig militärisch genutzte „Wiesbadenbrücke“ soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die in den „Großen Hafen“ ragende Halbinsel weist eine städtebaulich einmalige Lagequalität auf. Der Bereich liegt zentrumsnah in nur ca. 500 m Luftlinie vom Bahnhof entfernt und ist von einer ca. 1 km langen Wasserkante umgeben. Er stellt sich zusammen mit den angrenzenden Flächen zwischen Deichbrücke und Grodendamm, in denen mit dem Pumpwerk und dem Atlantic Hotel bereits bedeutende Anlagen der Kultur und touristischen Infrastruktur entstanden sind, auch als Scharnier zwischen der Innenstadt und den Erholungs- und Freizeitgebieten um den Bantersee und den Großen Hafen dar.

Der überwiegende Teil dieser Fläche wurde bereits 2014 von der Wilhelmshavener Wohnungsbaugenossenschaft SPAR+BAU erworben. Gemeinsam mit der Architektenkammer Niedersachsen und der Stadt Wilhelmshaven wurde im Anschluss ein städtebaulicher Architektenwettbewerb für die Entwicklung dieser Flächen ausgeschrieben. Zielvorstellungen waren dabei insbesondere:

- Schaffung eines städtebaulichen Zusammenhangs als Verbindung von Innenstadt und Wasser,
- Entwicklung eines attraktiven Wohnangebotes (Geschosswohnungen), um Abwanderung zu bremsen und Zuzug zu fördern,
- Schaffung von attraktiven wasserbezogenen, innenstadtnahen Flächen für Dienstleistungen und nicht störendem Gewerbe, das der besonderen Lagequalität entspricht,
- Verbesserung der Erlebbarkeit der Uferzonen und der besonderen Attraktivität als Stadt am Meer sowie Nutzung möglicher Wassersportpotenziale.

Für die neue Bebauung der Wiesbadenbrücke wurde inzwischen durch das Architekturbüro Möckel + Kiegelmann aus Recklinghausen, die den städtebaulichen Wettbewerb für sich entscheiden hatten, in Abstimmung mit der SPAR+BAU Wohnungsbaugenossenschaft und der Stadt Wilhelmshaven ein Realisierungskonzept entwickelt, das aus dem Wettbewerbsergebnis abgeleitet ist.

Da der bisherige Bebauungsplan Nr. 146 die Flächen der Wiesbadenbrücke bis zur Jadealle (vormals Jadedstraße) als Fläche für den Gemeinbedarf (BUND) festsetzt und damit der geplanten baulichen Entwicklung entgegensteht, sollen mit der vorliegenden 1. Änderung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umsetzung dieses Realisierungskonzeptes geschaffen werden. Details der Umsetzung und die Erschließung werden in einem ergänzenden städtebaulichen Vertrag geregelt.

Neben der Berücksichtigung der allgemeinen Planungsgrundsätze gem. § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) werden mit der vorliegenden Bauleitplanung insbesondere die folgenden Ziele verfolgt:

- Entwicklung eines urbanen Gebietes für einen überwiegend mehrgeschossigen Wohnungsbau sowie für Dienstleistung bzw. gewerbliche Nutzungen, insbesondere in den Erdgeschosszonen, in Anlehnung an das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs,
- Schaffung einer öffentlichen Uferpromenade bzw. von begrünter öffentlichen Uferzonen unmittelbar an den Wasserflächen des Großen Hafens.

2. DAS PLANGEBIET

2.1. LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Gebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 146 befindet sich im südlichen Bereich der Stadt Wilhelmshaven und reichte ursprünglich von der Deichbrücke im Norden bis zum Grodendamm im Süden. Der südliche Teilbereich wurde bereits durch die Bebauungspläne Nr. 214 (ehem. Banter Kaserne) und Nr. 197 (Atlantic Hotel) überplant.

Das Plangebiet der vorliegenden 1. Änderung umfasst die sich östlich an die Jadeallee anschließenden Flächen und damit insbesondere die Wiesbadenbrücke, mit Ausnahme ihrer östlichen Spitze, die zur Zeit noch als Gemeinbedarfsfläche (Magnetische Messstelle) genutzt wird und im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienangelegenheiten (BIMA) steht. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4 ha.

2.2. STÄDTEBAULICHE SITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNGEN

Nutzungen im Plangebiet:

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146, rechtskräftig seit dem 01.07.1983, wurde die gesamte Fläche der Wiesbadenbrücke bis zur Jadeallee als Gemeinbedarfsfläche BUND festgesetzt und bis 2001 für militärische (zuletzt als Bootshafen des Marinestützpunktes) genutzt. Die ehemaligen Gemeinbedarfsflächen und die Gebäude standen seit der Nutzungsaufgabe 2001 teilweise leer. Seit 2006 bis Anfang 2017 hat die Interessengemeinschaft zur Erhaltung Historischer Fahrzeuge e.V. große Teile des Areals für Ausstellungszwecke genutzt. Der östliche Bereich des Plangebietes (Flur Stck. Nr. 341/75) wurde bisher durch die Firma Linde (Flüssiggaslager und Umschlag) genutzt. Die Gebäude auf der Wiesbadenbrücke innerhalb des Plangebietes wurden inzwischen bereits überwiegend abgerissen. Ein Großteil der Freiflächen stellt sich als versiegelte Wege oder Stellplatzfläche dar.

Südlich der vorhandenen Zufahrt zur Jadeallee befindet sich das Gebäude des ehemaligen Waschhauses, welches unter Denkmalschutz steht, inzwischen saniert wurde und heute als Restaurant (Laarnis) mit einer Außengastronomie genutzt wird.

Der nordwestliche Bereich der ehem. Gemeinbedarfsfläche ist noch mit einer Bootshalle mit Slipanlage und einem Vereinsheim der „Segelkamaradschaft Klaus Störtebecker“ bebaut.

Zwischen der Bootshalle und der Jadeallee befinden sich zwei Gebäude mit gastronomischer Nutzung (Restaurant Pier 24 und Gaststätte Zur Deichbrücke). Diese privaten Flächen sind im ursprünglichen Bebauungsplan bisher als Mischgebiet mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung festgesetzt.

Angrenzende Nutzungen:

Im östlichen Bereich der Wiesbadenbrücke, der sich an das Plangebiet anschließt, befindet sich seit 1962 die magnetische Messstelle (MM-Stelle), diese Nutzung bleibt zunächst unverändert bestehen.

Die Wiesbadenbrücke ragt nach Osten in den Großen Hafen hinein, sodass ein Großteil des Gebietes von Wasserflächen umgeben ist.

Die Umstrukturierung des Bereichs um den Großen Hafen von Militär- und gewerblichen Nutzungen zu einem attraktivem wohn- und freizeitorientiertem Dienstleistungsquartier am

Wasser ist ein zentrales, sich bereits über Jahrzehnte entwickelndes Projekt der Stadt Wilhelmshaven. Erste Schritte wurden bereits in den 1970er Jahren mit der Bebauung des Südufers am Fliegerdeich eingeleitet und später mit der Bontekaibeauung sowie der Umnutzung früherer gewerblicher Nutzungen, wie der ehemaligen Kammgarnspinnerei, fortgesetzt. Damit wird der Große Hafen heute als attraktiver urbaner Stadtteil am Wasser bereits wahrgenommen.

Südlich des Plangebietes schließt sich das Atlantic Hotel (4-Sterne Hotel mit 145 Gästezimmer und Suiten) an, das 2009 auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 197 entstanden ist. Unmittelbar südwestlich des Geltungsbereichs wurde im Zuge des Ausbaus der Jadeallee ein Kreisverkehrsplatz angelegt. An diesen schließt sich im Südwesten der Bebauungsplan Nr. 214, mit dem die Flächen der ehemaligen Banter Kaserne überplant wurden, an. Ziel war für diese Fläche seinerzeit die Entwicklung eines Technologieparks. Als erstes Projekt wurde in diesem Bereich ein Biotechnologiezentrum errichtet, das im Februar 2006 eröffnet wurde. Die ehemaligen Kasernengebäude wurden inzwischen abgerissen. Auf dem Gelände ist die internationale Forschungs- und Begegnungsstätte „Trilateral Wadden Sea World Heritage Partnership Centre“ im Bereich des ehemaligen Bunkers geplant. Das Zentrum soll mit niederländischer, dänischer und deutscher Beteiligung die Wahrnehmung des Unesco-Weltnaturerbes Wattenmeer stärken. Mit dieser Ansiedlung ist die Erarbeitung eines neuen Nutzungskonzeptes für den Bebauungsplan Nr. 214 vorgesehen, da die bisherige Zielsetzung nicht umgesetzt werden konnte.

Westlich des Plangebietes schließt sich an die dort verlaufende Jadeallee das Kulturzentrum Pumpwerk und südlich davon das Büro der Wilhelmshaven Touristik GmbH an. Nördlich davon befindet sich eine DLRG-Station. Das Pumpwerk wurde bereits 1976 in dem Gebäude des ehemaligen Entwässerungswerkes, als eines der ersten soziokulturellen Zentren dieser Art in Deutschland, eröffnet. Nach eigenen Angaben besuchen fast 150.000 Besucher die bis zu 160 Veranstaltungen im Jahr. Es stellt sich damit als eine bedeutende Kultureinrichtung der Stadt dar. Westlich des Kulturzentrums Pumpwerk erstreckt sich ein ausgedehntes Gewerbe- und Industriegebiet auf der Südseite des Handelshafens.

Nördlich des Plangebietes beginnt, unmittelbar nach der Deichbrücke, die Südstadt, an die sich das Stadtzentrum mit dem Hauptbahnhof anschließt.

2.3. KARTENMATERIAL

Die Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 146- Deichbrücke/Jadestraße-(Wiesbadenbrücke) wurde unter Verwendung der amtlichen Liegenschaftskarte der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung – des LGLN Landesamtes für Geoinformationen und Landentwicklung Niedersachsen, Katasteramt Wilhelmshaven im Maßstab 1:1000 erstellt.

2.4. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

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

Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,1 ha, die durch die festgesetzten Grundflächenzahlen zulässige Grundfläche beträgt ca. 1,8 ha (siehe Kap. 4.4). Das Plangebiet war bereits bislang als Gemeinbedarfsfläche Bestandteil eines Bebauungsplanes und zum überwiegenden Teil bebaut. Da mit der Planung gleichzeitig eine ehemalige militärisch genutzte Fläche entwickelt wird, handelt es sich auch um die Wiedernutzbarmachung brachliegender Konversionsflächen. Nach § 13a Abs. 1 und 2 BauGB ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine Grundfläche von weniger als 20 000 m² aufweisen, eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich, sofern auch ein konkretes UVP-pflichtiges Vorhaben nicht vorbereitet wird und wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten vorliegen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

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

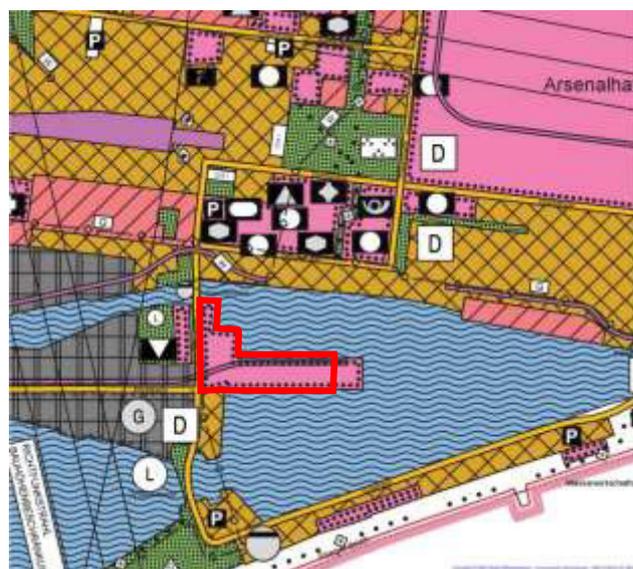
2.4.1. RAUMORDNUNG

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP, Stand 17.02.2017) wird der Stadt Wilhelmshaven die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen. Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll nach dem LROP vorrangig auf die Entwicklung zentraler Orte ausgerichtet werden. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen dabei Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben (LROP 2.1 Pkt. 05 und 06).

2.4.2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wilhelmshaven stellt das Plangebiet sowie die angrenzenden Bereiche überwiegend als Gemeinbedarfsfläche dar.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wilhelmshaven 1973



 Plangebiet

Mit der Entwicklung eines urbanen Gebietes weicht der Bebauungsplan von Grundzügen der im FNP dargestellten Gemeinbedarfsfläche ab. Der Flächennutzungsplan wird daher im We-

ge der Berichtigung (19.te Berichtigung) angepasst (siehe Anhang 2). Dabei wird die bisher in diesem Bereich dargestellte Gemeinbedarfsfläche aufgehoben und der gesamte Bereich als gemischte Baufläche dargestellt.

2.4.3. DENKMALSCHUTZ

Das Gebäude des ehemaligen Wasch- und Badehauses (Jadeallee 46) stellt ein Baudenkmal dar, welches durch die Spar+Bau Wohnungsgenossenschaft saniert wurde und heute als Restaurant genutzt wird. Im Bebauungsplan ist eine entsprechende Kennzeichnung aufgenommen.

Im westlichen Bereich der Wiesbadenbrücke befindet sich mit der „Großen Banter Wierth“ ein archäologisches Bodendenkmal (Objekt Nr. 24, der Denkmalliste). Der Bereich ist bereits seit langer Zeit versiegelt bzw. bebaut, die ehemalige Hofwurt ist daher oberirdisch nicht erkennbar.

Von West nach Ost verläuft durch die Wiesbadenbrücke ebenfalls die Deichlinie des ehemaligen Banter Deichs, die ebenfalls als archäologisches Bodendenkmal (Objekt Nr. 30) erfasst ist. Der Deich wurde 1529 erbaut und war als Seedeich bis 1909 in Funktion. Der Deich verlor mit der 1904 begonnen Hafenerweiterung und der damit verbundenen Verlagerung der Deichlinie nach Süden seine Funktion. In diesem Rahmen entstand der Große Hafen und die Wiesbadenbrücke damals als sog. Kohlenzunge.

Wenngleich durch die bereits in der Vergangenheit vorgenommenen Bodenveränderungen nicht mehr mit hoher Wahrscheinlichkeit mit frühgeschichtlichen Bodenfunden zu rechnen ist und die genaue Lage nicht bekannt ist, erfolgt ein textlicher Hinweis im Bebauungsplan, dass bei Beginn von Erdarbeiten in diesen Bereichen eine archäologische Begleitung der Arbeiten sicherzustellen ist. Diese kann auch im Rahmen der bzw. parallel zu den erforderlichen Überwachungen hinsichtlich der Bodenbelastung durch Altlasten erfolgen.

Zusätzlich wird folgender allgemeiner Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

2.4.4. LANDSCHAFTSSCHUTZ

Bei einigen der im Plangebiet vorhandenen Bäume handelt es sich um geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG (siehe Kap. 4.5). Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet keine weiteren naturschutzrechtlich geschützten Teile von Natur und Landschaft gem. §§ 23-30 und § 32 BNatSchG sowie § 22 NAGBNatSchG.¹

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

2.4.5. GUTACHTEN

Zur Bewertung der möglichen Konfliktpotenziale bzw. der Auswirkungen der Planung liegen folgende Fachgutachten vor:

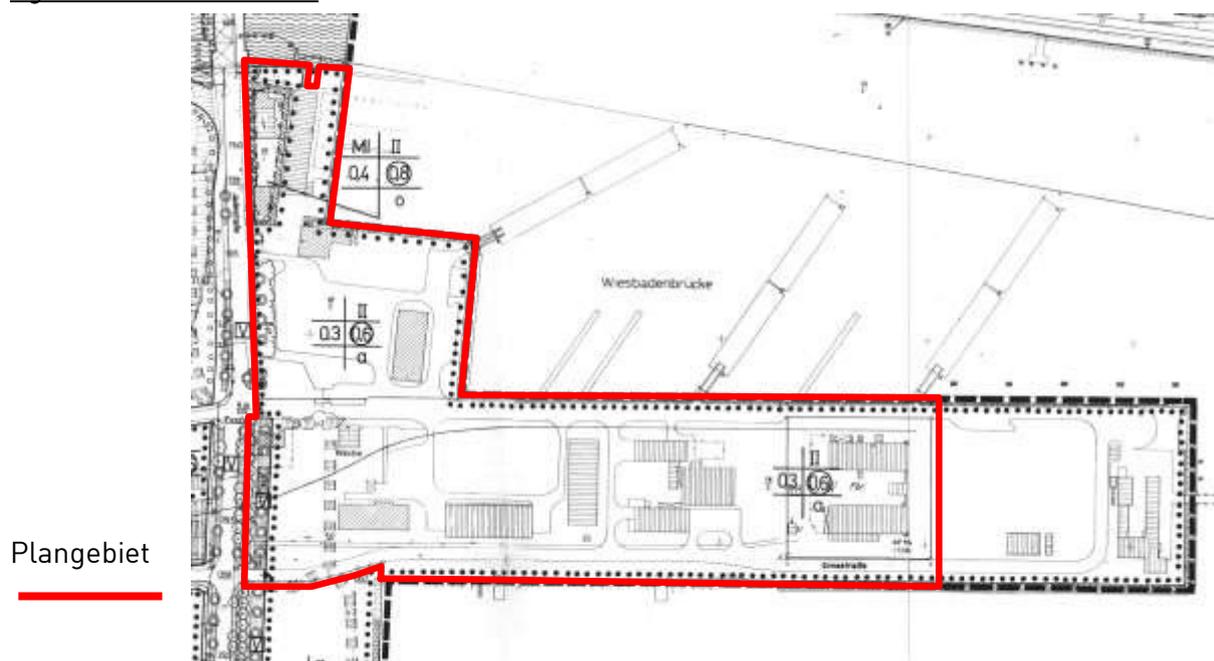
- Abschätzung der verkehrlichen Folgen, Prognose 2030, Stadt Wilhelmshaven, vom 10.08.2017 (Anhang 3),
- Schalltechnischer Bericht Nr. LL12106.1/02, Ingenieurgesellschaft Zech, vom 16.08.2017 (Anhang 4),
- Bodenschutzrechtliche Untersuchungen - Detailerkundung mit Gefährdungsabschätzung zur Ermittlung der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen für den B-Plan 146 (Wiesbadenbrücke) in Wilhelmshaven - Untersuchungsbericht, Dr. Pirwitz Umweltberatung, September 2016 sowie
- Bodenschutzrechtliche Untersuchungen – Orientierende Erkundung mit Gefährdungsabschätzung für die Erweiterungsfläche des B-Plans 146 (Südseite Wiesbadenbrücke) in Wilhelmshaven – Untersuchungsbericht, Dr. Pirwitz Umweltberatung, August 2017 (Anhang 5).

2.4.6. SONSTIGE PLANUNGEN / BEBAUUNGSPLÄNE

Das gesamte Plangebiet ist seit 2009 als Sanierungsgebiet Wiesbadenbrücke Teil des Stadtbaugebietes Jadeallee. Die Sanierungssatzung diente der Sicherung der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes, das im Zuge eines kombinierten Investoren- und Architektenwettbewerbes gemeinsam zwischen Bund und Stadt ausgelobt wurde. Diese Sanierungsziele sind mit dem Erwerb durch die SPAR+BAU Wohnungsbaugenossenschaft als Investor und dem auf Grundlage des städtebaulichen Wettbewerbs aufgestellten vorliegenden Bebauungsplan weitgehend erfüllt.

Zum Schutz ihrer zentralen Versorgungsbereiche wurde für die Stadt Wilhelmshaven ein Einzelhandelskonzept aufgestellt, der aktuelle Stand ist die Fortschreibung 2014 (CIMA, 28.11.2014).

Bisherige Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 146 – Deichbrücke/ Jadestraße, rechtskräftig seit dem 01.07.1983:



Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 146 umfasste neben der Wiesbadenbrücke den Bereich der ehemaligen Banter Kaserne sowie das Gelände des Veranstaltungszentrums „Pumpwerk“ westlich der Jadeallee und die Deichbrücke und kleine Teilflächen nordwestlich der Brücke. Die Flächen südlich des Plangebietes wurden bereits durch die Bebauungspläne Nr. 214 und 197 überplant und als Gewerbe- bzw. Sondergebiet ausgewiesen.

Im Bereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 146 war bisher der Ursprungsplan rechtskräftig. In diesem war der überwiegende Teil als Gemeinbedarfsfläche BUND festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung war für Hauptgebäude durch Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und maximal 2 Vollgeschosse begrenzt.

2.5. ENTWÄSSERUNG

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über den im Bereich der Jadeallee vorhandenen Mischwasserkanal. Das im Gebiet anfallende unbelastete Oberflächenwasser wird derzeit teilweise in den Mischwasserkanal der Jadeallee und teilweise in den Großen Hafen abgeleitet.

2.6. ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES / VERKEHR

Das Plangebiet ist über die Jadeallee verkehrlich an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Zur Wiesbadenbrücke bestehen derzeit zwei Anbindungen. Die nördliche direkte Anbindung in Höhe der Einmündung der Straße Banter Deich verläuft weiter nach Osten am nördlichen Ufer. Die südliche Anbindung mündet zusammen mit der nach Westen führenden Emsstraße in den neu geschaffenen Kreisverkehrsplatz. Beide Anbindungen sollen auch für die zukünftige Erschließung genutzt werden. Über dieses System muss auch die Erschließung der an der östlichen Spitze der Wiesbadenbrücke liegenden MES-Stelle weiterhin sichergestellt werden.

Zur Bewertung der Auswirkungen auf das Verkehrsnetz insbesondere am Einmündungspunkt der Jadeallee in die Weserstraße (nördlich der Deichbrücke) wurde durch die Stadt eine Verkehrsprognose erstellt, in der die verkehrlichen Folgen der Neubebauung abgeschätzt wurden (siehe Anhang 3 und weitere Ausführungen in Kap. 3.2.1). Als Grundlage für die Verkehrsprognose wurden im Juli 2016 Verkehrszählungen auf der Jadeallee/Deichbrücke durchgeführt. Als durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) wurde ein Wert von 6.660 Kfz/24h, bei einem LKW-Anteil (p) von 1,7 %, festgestellt.

Im ursprünglichen Bebauungsplan war bisher im südwestlichen Randbereich des vorliegenden Plangebietes eine Fläche zum Ausbau der Jadeallee (Fuß- und Radweg sowie Bepflanzung) vorgesehen. Da die Jadeallee zwischen Deichbrücke und Kreisverkehr jedoch bereits ausgebaut ist und da auch das in diesem Bereich stehende Baudenkmal (ehemaliges Wasch- und Badehaus) einer Umsetzung entgegensteht, ist diese Verkehrsfläche nicht mehr erforderlich.

2.7. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein an den Außengrenzen durch vorhandene Leitungen (Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation) technisch erschlossenes Baugebiet. Für die innere Erschließung sind die bisherigen Anlagen innerhalb des Plangebietes jedoch nicht geeignet. Es muss daher eine vollständige Neuerschließung erfolgen. Dabei ist auch weiter-

hin die Erschließung des östlichen Bereichs der Wiesbadenbrücke, der außerhalb des Plangebietes liegt, zu gewährleisten.

2.8. ATTLASTEN / KAMPFMITTEL / SCHUTZBEREICHE

Altlasten:

Für die Bewertung der Altlastensituation und die Feststellung des erforderlichen Handlungsbedarfs wurden im Auftrag der Stadt Wilhelmshaven durch Dr. Pirwitz Umweltberatung zwei entsprechende Gutachten (1. für den Bereich Wiesbadenbrücke mit Stand vom September 2016 und 2. für die Südseite Wiesbadenbrücke mit Stand vom August 2017) erstellt.

Der erste Untersuchungsbericht „Bodenschutzrechtlichen Untersuchungen – Detailerkundungen mit Gefährdungsabschätzung zur Ermittlung der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen für den B.-Plan 146 (Wiesbadenbrücke), Stand September 2016 (siehe Anhang 5) kommt zu folgendem zusammenfassendem Ergebnis:

Auf Grundlage der Kenntnisse aus einer historischen Recherche von 2008 und einer Erkundung von Kontaminationsverdachtsflächen aus dem Jahr 2010 wurden durch das Büro Dr. Pirwitz Umweltberatung bodenschutzrechtliche Untersuchungen auf dem B.-Plan-Gelände im Sommer 2016 durchgeführt. Dazu wurden 21 Rammkernsondierungen bis in den gewachsenen Untergrund und 50 Handbohrungen im oberen Bodenmeter niedergebracht. Außerdem wurden 12 Oberbodenmischproben auf unversiegelten Flächen des Geländes entnommen.

Der Untergrund auf der Halbinsel Wiesbadenbrücke zeigt eine zumeist 2-3 m mächtige Auffüllung, die vielfach mit Schlacken Bauschutt und Kohleresten durchsetzt ist und die auf einer mehrere Meter mächtigen, gewachsenen Kleischicht marinen Ursprungs lagert. Der Hauptgrundwasserleiter liegt geschützt unterhalb des Kleihorizonts und ist daher durch oberflächennahe Bodenverunreinigungen nicht gefährdet. Oberhalb der Kleischicht hat sich lokal ein Stauwasserhorizont ausgebildet, der offenbar keinen geschlossenen Stauwasserkörper bildet.

Bei den Untergrunduntersuchungen wurde in einem großen Teil der Bodenaufschlüsse eine Grundbelastung mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Schwermetallen in den schlacke- und kohlehaltigen Auffüllungsmaterialien nachgewiesen. In der Hälfte der Oberbodenmischproben und in vielen Einzel- und Mischproben aus dem oberen Bodenmeter werden die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für den direkten Kontakt Boden-Mensch auf Kinderspielflächen bzw. in Wohngebieten überschritten. In (zukünftig) unversiegelten, zu Wohnzwecken mit Kinderspielflächen genutzten Bereichen des B.-Plan-Geländes ist daher ein Austausch des belasteten Oberbodenhorizonts möglichst bis 0,5 m u. GOK (besser bis 1 m u. GOK) zur Gefahrenabwehr erforderlich (siehe Untersuchungsbericht Anlage 2.1; 2.2 und 2.3).

In drei kleinräumigen Bereichen wurden oberflächennah stark erhöhte PAK-Summengehalte bzw. eine Mineralölkontamination gemessen, die zum Schutz des Grund- und Oberflächenwassers durch Bodenaustausch saniert werden sollten. Außerdem wurde im Zentrum der Halbinsel eine bis maximal 3,0 m u. GOK reichende, stark schlackehaltige und organikreiche Auffüllung erbohrt, die z.T. sehr hohe Schwermetallgehalte (Blei, Quecksilber, Kupfer Zink) aufweist. Diese (noch räumlich einzugrenzende) Untergrundverunreinigung sollte ebenfalls aus Gefahrenabwehrgründen saniert werden (siehe Untersuchungsbericht, Anlage 2.4).

Aus vorangegangenen Untersuchungen im Bereich bekannter Teerölverunreinigungen des Untergrundes im Verlauf einer nur abschnittsweise rückgebauten Ölleitung (KVF5, siehe Untersuchungsbericht, Anlage 2.2 bis 2.4) wurden in vorliegender orientierenden Untersuchung nicht eingehender erkundet und bewertet. Es wurde jedoch festgestellt, dass von der Leitungstrasse keine Ölphasen großflächig in Richtung des Zentrums der Landzunge verlagert werden. Es wird aber empfohlen, die Ölleitung wie auf dem angrenzenden Gelände "Atlantic Hotel" vollständig zurückzubauen.

Die auf dem Untersuchungsgelände großflächig angetroffenen Schwermetall- und PAK-Grundbelastungen sind auch abfallrechtlich bei den geplanten Baumaßnahmen auf der Halbinsel zu berücksichtigen. Belastete Aushubmaterialien sind dabei getrennt zu halten und können nur eingeschränkt verwertet bzw. müssen als gefährlicher Abfall entsorgt werden.

Der zweite Untersuchungsbericht „Bodenschutzrechtlichen Untersuchungen – Orientierende Erkundung mit Gefährdungsabschätzung für die Erweiterungsfläche des B.-Plan 146 (Südseite Wiesbadenbrücke), Stand August 2017 (siehe Anhang 5) kommt zu folgendem zusammenfassendem Ergebnis:

Die Südseite der Wiesbadenbrücke stellt sich bisher als Zufahrt bzw. bewachsener Grünstreifen dar. Die aus den historischen Karten bekannte stillgelegte Schwerölleitung wurde bei den Bodenuntersuchungen nicht angetroffen, da sie entweder entfernt wurde oder unter der Straße liegt. Auch Hinweise auf großräumige Teerölverunreinigungen wurden nicht festgestellt. Bei Handbohrungen im nördlichen Bereich (d.h. im Umfeld der vorhandenen Straße) wurden 1 bis 2 m mächtige Auffüllungen mit Siedlungsabfällen, die eine typische Grundbelastung mit Schwermetallen und PAK aufweisen, festgestellt. In den übrigen Abschnitten wurden rd. 2 m mächtige Sandauffüllungen mit Anteilen aus Bauschutt, Schlacken und Kohleresten angetroffen, in denen ebenfalls eine Grundbelastung aus Schwermetallen und PAK vorliegt, und die von gewachsenem Kleiboden unterlagert werden. Durch den Kleiboden ist der darunter liegende Hauptgrundwasserleitung vor den oberflächennahen Schadstoffen geschützt. Aufgrund der geringen Mobilität der festgestellten Schadstoffe sei auch hier keine Gefahr für das Stauwasser oder das Hafenwasser zu erkennen.

Die Proben aus dem Auffüllungsmaterial weisen jedoch auch hier Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV für den direkten Kontakt Boden-Mensch auf Kinderspielflächen bzw. auf Park- und Freizeitanlagen auf. Dabei wurden auch die PAK-Prüfwerte, die seit 2016 in Niedersachsen Gültigkeit haben, berücksichtigt.

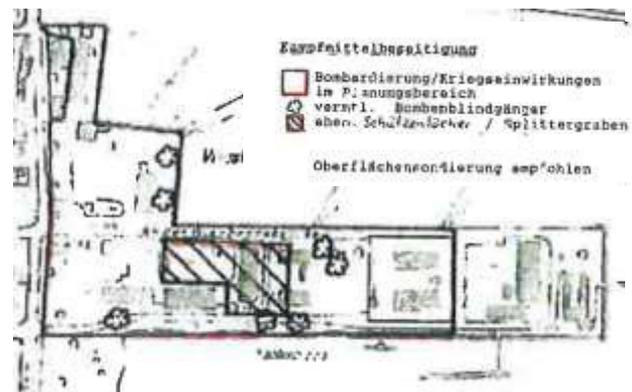
Maßnahmen nach dem ersten und zweiten Untersuchungsbericht:

Im Bebauungsplan wird der gesamte Geltungsbereich als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Für die Flächen des MU1 und MU2, in dem eine Umstrukturierung und Neubebauung vorgesehen ist, wird gem. § 9 Abs. 2 BauGB ein bedingtes Baurecht festgesetzt, nachdem als Voraussetzung für eine Bebauung die Umsetzung der Maßnahmen des Sanierungsplanes festgelegt ist. *Grundsätzliche Ziele sind die Sanierung der für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser gefährdungsrelevanten bzw. gefährdungsverdächtigen Kontaminationsbereiche sowie bei zukünftig unversiegelten Bodenoberflächen die Einhaltung nutzungsabhängiger Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz-Verordnung für den Wirkungspfad Boden-Mensch über nutzungsabhängige Bodenmächtigkeiten.* Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Wilhelmshaven und dem Bauherrn bzw. dem Grundstückseigentümer gesichert. Folgende Maßnahmen sind dabei insbesondere vorgesehen:

- In vier Bereichen des Plangebietes sind gem. Kap. 7 und 8 des ersten Untersuchungsberichts (s. Anhang 5 der Begründung) unabhängig von geplanten Bauvorhaben Sanierungsmaßnahmen zum Schutz des Grundwassers bzw. des Hafengewässers erforderlich (siehe Anlage 2.4 des Untersuchungsberichts: BS 17, BS 5/BS 9, BS 18 und MP 5 (letzte siehe Anlage 2.3 des Untersuchungsberichts)).
- Die vorhandene Schwerölleitung (Anlage 2.2-2.4 des ersten Untersuchungsberichts: KVF 5) ist im Plangebiet vollständig zurückzubauen und an die Leitungstrasse gebundene Bodenkontaminationen sind durch Auskoffnung zu beseitigen.
- In zukünftig unversiegelten Bereichen ist eine Bodenbeschaffenheit durch Bodenaustausch oder Bodenauftrag zu gewährleisten, die nach dem bauleitplanerischen Vorsorgeprinzip jeweils die nutzungsspezifischen Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch nach der BBodSchV sowie zugehörigen Mindest-Bodenmächtigkeiten einhalten. In Abhängigkeit der darunter liegenden Bodenbeschaffenheit sind die Mächtigkeiten in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde zu erhöhen und/oder Grabesperren zu verlegen.
- Bei allen Tiefbaumaßnahmen ist mit dem Anfall von schadstoffbelasteten Materialien zu rechnen, die nur eingeschränkt gemäß LAGA Mitteilung 20 verwertet werden können oder als gefährliche Abfälle zu beseitigen sind. Alle Tiefbaumaßnahmen haben daher grundsätzlich in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde und der Abfallbehörde zu erfolgen.

Kampfmittel:

Nach einer Luftbilddauswertung durch das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, LGLN, Regionaldirektion Hannover, (Kampfmittelbeseitigungsdienst) vom 08.11.2002 wurde zu dem Plangebiet hinsichtlich der Kampfmittel- / Gefährdungssituation folgende Information gegeben:



In dem gekennzeichneten Bereich sind nach den vom LGLN (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zur Verfügung gestellten Luftbildern Bombardierungen erkennbar. Die gekennzeichneten Bereiche sind vor Beginn von Bodenarbeiten hinsichtlich möglicher Bombenblindgänger bzw. anderer Kampfmittel zu sondieren und vor Beginn der Bauarbeiten durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst zu räumen.

In den Bebauungsplan wird zusätzlich folgender allgemeiner Hinweis aufgenommen:

„Der Geltungsbereich ist aufgrund von Luftangriffen im 2. Weltkrieg sowie langjähriger militärischer Nutzung Verdachtsbereich für Kampfmittel. Funde von Kampfmitteln (Munition, Bomben, Minen, Granaten, Spreng- und Zündmittel) und kampfmittelähnliche Gegenstände sind sofort bei der nächstgelegenen Polizeidienststelle (☎ 110), dem Ordnungsamt (☎ 04421-16-0) oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover (☎ 0511-106-3000) anzuzeigen.“

Schutzbereich magnetische Messstelle

Der Bereich südlich und östlich der Wiesbadenbrücke ist Schutzbereich (Zone 1) der magnetischen Messstelle Wilhelmshaven. Gemäß Schutzbereichsverordnung dürfen in diesem Bereich keine Bauwerke hineinragen, die magnetische Schiffsvermessungen beeinflussen können. In der weiteren Zone 2 - mit 350 m Radius - dürfen elektrische Gleichstromgeräte mit einer Leistung über 150 Ampere und Hochspannungsanlagen jeglicher Art nur betrieben werden, wenn eine Beeinträchtigung der Messwerte der magnetischen Messstelle ausgeschlossen wird.

Schutzkorridor Richtfunktrasse:

Über dem Plangebiet verläuft eine Richtfunkverbindung der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Es soll daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/-30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-10 m eingehalten werden. Gebäude und Anlagen sowie notwendige Baukräne sollen nicht in die Richtfunktrasse ragen, ihre Errichtung ist bei Bedarf zuvor mit der o.g. Betreibergesellschaft abzustimmen. Durch die derzeit geplanten Gebäude, mit einer max. Bauhöhe von 23 Metern, sind nach Auskunft der Betreibergesellschaft keine Störungen zu erwarten.²

3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**3.1. BAUFLÄCHEN**

Wie unter Kap. 1 bereits beschrieben, soll im Bereich der Wiesbadenbrücke in Anlehnung an das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs ein neues urbanes Gebiet für einen überwiegend mehrgeschossigen Wohnungsbau sowie für Dienstleistung bzw. gewerbliche Nutzungen, insbesondere in den Erdgeschosszonen, entwickelt werden. An den Wasserseiten zum Großen Hafen sollen öffentliche Uferpromenaden bzw. begrünte öffentliche Uferzonen entstehen. Im Plangebiet muss daher eine vollständige städtebauliche Neuordnung der Bauflächen vorgenommen werden. Lediglich im nord- und südwestlichen Bereich an der Jadeallee sind Flächen, die nicht vollständig neu geordnet werden sollen, zur Abrundung in das Plangebiet einbezogen.

3.1.1. BESTAND

Die auf der Wiesbadenbrücke innerhalb des Plangebietes vorhandenen Gebäude werden vollständig abgebrochen und auch die vorhandenen Wege- und befestigte Stellflächen werden aufgenommen. Die unmittelbar an der Jadeallee vorhandenen drei Gebäude, die derzeit jeweils durch Gastronomiebetriebe genutzt werden (Jadeallee 30, 34 und 46), bleiben dagegen erhalten. Auch der im Norden, östlich der beiden Gaststätten, vorhandene Bootsschuppen soll zunächst erhalten bleiben.

3.1.2. NEUBAU

Für die Neubebauung soll im ersten Abschnitt zunächst die Wiesbadenbrücke selbst bebaut werden. Dazu wurde von den Architekten *Möckel + Kiegelmann* gemeinsam mit der Spar+Bau Wohnungsbaugenossenschaft ein auf dem Wettbewerbsergebnis aufbauendes Realisierungskonzept entwickelt.

Nach diesem Konzept ist ein städtisches Gebäudeensemble geplant, das sich mit bis zu 6 Vollgeschossen als angemessene Ergänzung zu der am Großen Hafen in den letzten Jahrzehnten entstandenen Bebauung (Fliegerdeich, Bontekai, Weserstraße sowie auch das Atlantic-Hotel) darstellt. Es entsteht damit eine zusätzliche raumbildende Wirkung für die um den Großen Hafen angestrebte Stadt am Wasser. Gleichzeitig sollen mit einer hohen Durchlässigkeit und Transparenz auch Blickbeziehungen offen gehalten bleiben. Das Konzept löst diese Aufgabe mit einer regelmäßigen Anordnung von Microblöcken mit jeweils bis zu 6 Voll-

² Ergänzt nach § 4(2) BauGB bzw. § 4a(3) BauGB, Stellungnahme Telefónica Germany GmbH&Co.KG vom 12.03.2018 und vom 09.04.2018

geschossen, die durch Vor- und Rücksprünge sowie unterschiedliche Geschossigkeiten gegliedert sind und damit private bzw. halböffentliche Freiraumzonen mit einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität entstehen lassen.

Das im Wettbewerbsergebnis zunächst vorgesehene teilweise abgesenkte Garagengeschoss für den ruhenden Verkehr wurde aufgrund der hohen Sanierungskosten, die bei Eingriffen in den teilweise erheblich schadstoffbelasteten Boden entstehen würden, aufgegeben. Die weit überwiegende Zahl der notwendigen Stellplätze wird dennoch im Erdgeschoss der Gebäude untergebracht. Im Erdgeschoss sind daneben ausschließlich Dienstleistungsnutzungen (Gastronomie, Läden, Handwerk oder Ähnliches) vorgesehen, die zu einer urbanen Belebung des Quartiers beitragen. Wohnungen sowie begrünte, private bzw. halböffentlichen Freiraumbereiche entstehen innerhalb der Microblöcke oberhalb der Erdgeschosszone. Die Umsetzung der besonderen Feingliedrigkeit dieses Konzeptes wird im Rahmen eines ergänzenden städtebaulichen Vertrages sichergestellt, da der Bauungsplan durch Baugrenzen nur den äußeren Rahmen regelt und vertragliche Vereinbarungen einerseits die Gestaltungsabsichten präziser fassen können und andererseits für notwendige Änderungen bei der konkreten Realisierung eine größere Flexibilität ermöglichen.

Die Grundidee des Erschließungskonzeptes aus dem Wettbewerbsergebnis, auf der nördlichen, der Stadt zugewandten, Uferseite die gewünschte Uferpromenade und auf der südlichen Seite der Wiesbadenbrücke eine naturnahe Uferseite zu schaffen, wird umgesetzt. Wobei für Feuerwehr, Stellplätze, Fußwege usw. sowohl für die Uferpromenade auf der Nordseite als auch für die auf der Südseite geplante Hauptzufahrt erheblich breitere Verkehrsflächen (als nach dem Wettbewerbsergebnis zunächst vorgesehen) benötigt werden, sodass die verbleibende naturnahe südliche Uferseite schmaler ausfallen muss.

Eine Umsetzung der neuen Bebauung im westlichen Abschnitt, der an die Jadeallee angrenzt, ist erst für einen späteren Bauabschnitt geplant. In diesem Bereich sind neben Wohnnutzungen auch stärker durch Dienstleistung geprägte Nutzungen (z.B. Einrichtungen zur Pflege- und Gesundheitsvorsorge) denkbar. Durch den Kfz-Verkehr und den Veranstaltungsbetrieb im Pumpwerk besteht in diesem Bereich eine besondere Immissionsbelastung, die bei einer Neubebauung zu berücksichtigen ist. Je nach der geplanten Nutzung kann hier auch eine teilweise Abkehr vom Wettbewerbskonzept der Microblöcke zugunsten einer schallabschirmenden Riegelbebauung sinnvoll sein. Die konkrete Gebäudeanordnung ist für diesen Bereich jedoch noch nicht bekannt und hängt wesentlich von der zukünftigen konkreten Nutzung ab.

3.1.3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Baugebiete im Geltungsbereich der 1. Änderung werden als „Urbanes Gebiet“ (MU) gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese besondere Baugebietsart wurde mit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 13.05.2017 und gleichzeitiger Änderung der BauNVO eingeführt. Nach Auskunft der Bundesregierung soll den Städten mit urbanen Gebieten ein Instrument an die Hand gegeben werden, um dichter und höher zu bauen und das Miteinander von Wohnen und Arbeiten in den Innenstädten zu erleichtern. Damit wird die Vorstellung der „Leipzig-Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt“ aufgegriffen. Leitbild ist eine Stadt mit kurzen Wegen, Arbeitsplätzen vor Ort. „Urbane Gebiete“ zeichnen sich danach durch eine Nutzungsmischung aus. Gewerbebetriebe, Wohnungen, aber auch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen sollen in nächster Nähe gemeinsam existieren können. Das Miteinander von Wohnen und Arbeiten soll dadurch erleichtert werden.

In urbanen Gebieten kann eine höhere Nutzungsdichte (GFZ bis zu 3,0) festgesetzt werden und bei der Durchmischung von Wohnen und Gewerbe (abweichend von Mischgebieten) auf ein gleichgewichtiges Mischungsverhältnis verzichtet werden. In § 6a Absatz 1 BauNVO heißt es: „Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein“. Nach § 6a Abs. 4 BauNVO kann in einem urbanen Gebiet darüber hinaus festgesetzt werden, dass in Gebäuden: „1. im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist, 2. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind,....“ Auch können bei Bedarf bestimmte Mindestanteile von Wohn- und / oder gewerblichen Nutzungen festgesetzt werden.

Um das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe in der Stadt zu erleichtern, wurde für urbane Gebiete eine Änderung der TA-Lärm mit gegenüber Misch- und Kerngebieten höheren zumutbaren Richtwerte von 63/45 dB(A) (tags/nachts) vorgesehen. Die neue TA-Lärm ist nach Angabe des schalltechnischen Berichts (siehe Anhang 4, Kap.3) am 09.06.2017 in Kraft getreten.

Das vorliegend geplante Baugebiet befindet sich im zentralen Stadtgebiet zwischen bestehenden Wohn-, Gewerbe- und kulturellen Einrichtungen. Die angestrebte intensive Bebauung entspricht der Zielsetzung für die der Gesetzgeber urbane Gebiete vorgesehen hat. Die Bauflächen werden daher als urbanes Gebiet festgesetzt. Entsprechend der jeweils konkreten Situation und Zweckbestimmung erfolgt eine Gliederung in die Bereiche MU1, MU2 und MU3.

Urbanes Gebiet 1 (MU1)

Das MU1 betrifft die unmittelbar auf der Wiesbadenbrücke geplante Bebauung. Zur Sicherung einer attraktiven gewerblich- oder dienstleistungsbezogenen Ausrichtung der Erdgeschosszone, die stets unmittelbar an die Uferpromenade bzw. öffentliche Verkehrsfläche angrenzt, werden im Erdgeschoss Wohnungen nicht zugelassen. Um die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten jedoch zu erleichtern und zu fördern, werden für Betriebswohnungen Ausnahmen zugelassen.

Urbanes Gebiet 2 (MU2)

Das MU2 betrifft den Bauabschnitt unmittelbar östlich der Jadeallee. In diesem Bereich, dessen konkrete Nutzung noch nicht bekannt ist, sollen im Erdgeschoss nur an der zur Jadeallee ausgerichteten Gebäudeseite Wohnungen nicht zulässig sein. Dies dient ebenfalls der Sicherung einer attraktiven gewerblich- oder dienstleistungsbezogenen Nutzung an dieser Straße. Auf der östlichen lärmgeschützten Gebäudeseite sollen dagegen auch Wohnungen möglich sein, da sich hier auch private nichtüberbaubare Flächen als Abstandsfläche zur Promenade anschließen.

Urbanes Gebiet 3 (MU3)

Das MU3 betrifft die vorhandene Bebauung, bei der die Gebäude in schmalen Bauteppichen unmittelbar an die Jadeallee angrenzen. Hier soll entsprechend der tatsächlich vorhandenen Nutzung und ebenfalls zur Sicherung einer attraktiven gewerblich- oder dienstleistungsbezogenen Nutzung an der Jadeallee sonstiges Wohnen im Erdgeschoss nicht zulässig sein. Auch hier gelten Ausnahmen für Betriebswohnungen wie im MU1.

Einzelhandelsbetriebe

Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere des nahegelegenen Stadtzentrums von Wilhelmshaven, werden *entsprechend den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes* Läden mit zentrenrelevanten Sortimenten im gesamten Plangebiet nicht zugelassen. Die Definition der entsprechenden Sortimente wurde der Fortschreibung Einzelhandelskonzept für das Oberzentrum Wilhelmshaven (CIMA, 28.11.2014) entnommen. Kleinere gebietsbezogene Läden, *sowie Läden mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten, bleiben dagegen ausnahmsweise zulässig. In diesem Sinne können auch Läden mit hafenbezogenem Sortiment, wie z.B. Segelbedarf, ausnahmsweise zulässig sein. Die Ausnahmeregelung ermöglicht eine Feinsteuerung im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren, bei der auch das Agglomerationsverbot des Landesraumordnungsprogramms 2017 berücksichtigt werden kann. Für andere Sortimente wäre bei Bedarf im Rahmen eines Änderungsverfahrens jeweils vorhabenbezogen die Raumverträglichkeit bzw. ob eine Gefährdung des zentralen Versorgungsbereichs zu befürchten ist, zu prüfen.*

Vergnügungsstätten und Tankstellen

Das Plangebiet ist durch die im Umfeld vorhandenen Verkehrsanlagen und Nutzungen bereits vorbelastet. Um dennoch die aus der attraktiven Lage am Wasser entstehende besondere Wohnqualität nicht durch zusätzliche Störpotenziale zu belasten, werden Vergnügungsstätten und Tankstellen, die erfahrungsgemäß ein höheres Störpotenzial haben, grundsätzlich ausgeschlossen.

3.1.4. ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird in den urbanen Gebieten 1 und 2 (MU1 und MU2) an den höchsten Baukörpern orientiert die geplant sind und auf 6 Vollgeschosse festgesetzt. Zusätzlich ist dadurch ein 7. Geschoss zulässig, wenn es sich um ein oberstes Staffelgeschoss handelt. Die geplante feingliedrige Staffelung der Microblöcke, die zwischen 3 und 6 Vollgeschossen vorgesehen ist, sowie die Schaffung von blockinternen Quartiersplätzen über der Erdgeschossebene, werden nicht im Bebauungsplan fixiert. Dazu sollen in einem ergänzenden städtebaulichen Vertrag Vereinbarungen erfolgen.

In den bereits unmittelbar an der Jadeallee baulich genutzten Flächen, d.h. dem MU3, wird wie im bisherigen Bebauungsplan eine maximal 2-geschossige Bebauung zugelassen. Diese Festsetzung orientiert sich an der Erhaltung der vorhandenen teilweise denkmalgeschützten Bebauung.

3.1.5. GRUND- UND GESCHOSSFLÄCHENZAHL

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Bereich der Wiesbadenbrücke für das urbane Gebiet 1 (MU1) mit einem Wert von 1,0 festgesetzt und überschreitet damit den in der BauNVO vorgesehenen Höchstwert für urbane Gebiete von 0,8. Der höhere Wert ist in diesem Fall jedoch erforderlich, da die an die geplante Bebauung angrenzenden Flächen vollständig als öffentliche Flächen (Verkehrsfläche und Grünflächen) festgesetzt sind. Diese Freiflächen können bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche jedoch nicht herangezogen werden. Diese öffentlichen Flächen stellen jedoch andererseits einen Ausgleich (im Sinne des § 17 Abs.2 BauNVO) für die Überschreitung des Höchstwertes dar. Auch die angrenzenden Wasserflächen, die für eine außergewöhnliche Belichtung, Belüftung und Sichtbeziehungen sorgen stellen in dieser besonderen Situation einen ausgleichenden Umstand dar.

Für die Bauflächen an der Jadeallee erscheint der für Mischgebiete vorgesehene Höchstwert von 0,6, bzw. für das südliche MU3 von 0,3 aufgrund der jeweiligen Situation ausreichend. Dabei wird für das südliche MU3 jedoch für die dort vorhandenen und geplanten Stellplätze eine Überschreitung der Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,8 vorgesehen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im MU1 entsprechend der konkret geplanten intensiven Bebauung auf den Wert von 2,6 festgesetzt. An der Jadeallee erscheint für die im MU2 geplante Bebauung aufgrund des größeren Baugrundstücks, aus den gleichen Gründen wie bei der GRZ auch ein Wert von 1,8 ausreichend. Für die Bereiche mit vorhandener Bebauung im MU3 wird analog zu der dort festgesetzten GRZ und der Zahl der Vollgeschosse der mögliche Maximalwert von 0,6 bzw. 1,2 festgesetzt.

3.1.6. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

Die Baugrenzen im Bereich des 1. Bauabschnitts auf der Wiesbadenbrücke (MU1) fallen mit den Straßenbegrenzungslinien der neu geplanten Verkehrsflächen zusammen. Da im MU1 die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Erdgeschoss vorgesehen ist, soll die gesamte private Fläche bebaut werden. Private Freiflächen entstehen erst innerhalb der geplanten Microblöcke über dem Erdgeschoss.

Für den westlichen neuen Bauabschnitt an der Jadeallee (MU2) wird ein Bauteppich im westlichen Bereich mit einem geringen Abstand von 3 m zur Jadeallee definiert. Nach Osten hin wird eine breitere nichtüberbaubare Fläche freigehalten, mit der hier in der lärmgeschützten Zone eine platzartige Freifläche entstehen kann. Die überbaubare Grundstücksfläche im südlich anschließenden MU3 orientiert sich an dem dort vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude, dessen Umgebung weitgehend von zusätzlichen Gebäuden frei bleiben soll. Der Bauteppich im nördlich liegenden MU3 orientiert sich ebenfalls an dem dort bereits vorhandenen Gebäudebestand.

3.1.7. BAUWEISE

Im urbanen Gebiet 1 (MU1) wird die Bauweise als abweichende Bauweise (für Gebäude über 50 m Länge) festgesetzt, um die geplanten Gebäudekomplexe, die aufgrund des durchgehenden Erdgeschosses eine Gesamtlänge von ca. 100 bzw. 140 m aufweisen, auch zu ermöglichen. Auch für die Baufläche des MU2 und für den nördlichen Teilbereich des MU3 an der Jadestraße soll durch die abweichende Bauweise eine jeweils geschlossene Riegelbebauung ermöglicht werden. Obwohl die konkrete Bebauung nicht bekannt ist, und auch nicht differenzierter festgelegt werden soll, ist zum Beispiel alleine aus Lärmschutzgründen eine geschlossene Riegelbebauung sinnvoll und soll ermöglicht werden.

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

3.2.1. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Das Erschließungskonzept entspricht in den Grundzügen dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbes und wurde im Rahmen der vom Architekturbüro Möckel + Kiegelmann ausgearbeiteten Realisierungsplanung angepasst und konkretisiert. Vom Büro Dr. Schwerdhelm & Tjades GbR wurde auf dieser Basis ein erster Straßenausbauentwurf erstellt, der die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes bildet.

Die verkehrliche Haupteerschließung des geplanten Baugebietes auf der Wiesbadenbrücke erfolgt über den neuen Kreisverkehrsplatz am Knoten Jadeallee/Emsstraße. Von dort führt eine Stichstraße auf der Südseite der geplanten Gebäude bis zu einem Wendeplatz mit einem Fahrbahndurchmesser von 20 m am östlichen Rand des Plangebietes. Die Straße soll mit beidseitigen Fußwegen bzw. Fußgängerbereichen und Kfz-Parkplätzen in Längsaufstellung so großzügig ausgestattet werden, dass auch Möglichkeiten zur Erhöhung der Aufenthaltsfunktion (Straßenmobiliar) geschaffen werden. Dazu wird insgesamt eine Verkehrsfläche von ca. 18 m Breite festgesetzt. Die Straße dient gleichzeitig auch der Erschließung der östlich noch weiterhin betriebenen magnetischen Messstelle. Von dieser Straße führen drei Stichwege zu der auf der nördlichen Gebäudeseite geplanten Uferpromenade.

Die Uferpromenade soll insbesondere dem Fußgänger- und Radfahrerverkehr vorbehalten bleiben. Ein Kraftfahrzeugverkehr ist nur zu Anlieferungs- und Versorgungszwecken sowie zur Kaibesorgung und für Notfahrzeuge bzw. im Notfall vorgesehen. Da die Uferpromenade auf der Wiesbadenbrücke auch für die Feuerwehr zur Sicherung der 6 bis 7-geschossigen Gebäude notwendig ist, musste sie gegenüber dem Wettbewerbsergebnis auf 11 m verbreitert werden, um eine Anleierung der Gebäude möglich zu machen. Die Uferpromenade wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Diese Fläche wird an der gesamten nördlichen Wasserseite entlang geführt und nördlich des MU2 über eine kurze Stichstraße an die Jadeallee angebunden.

Nach dem Straßenausbauentwurf vom 11.05.2017 kann auch eine gradlinige Weiterführung der Uferpromenade nach Westen zur Jadeallee im Bereich der derzeit bestehenden Zufahrt zur Wiesbadenbrücke (östl. der Straßeneinmündung Banter Deich) erfolgen. Dieser westliche Abschnitt der Uferpromenade wird dennoch als allgemeine Verkehrsfläche (und damit nicht als Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung Uferpromenade) festgesetzt. Damit soll es auch möglich sein, je nach der konkreten Nutzung im MU2, diesen Abschnitt der Verkehrsfläche auch zur Erschließung der nördlich anschließenden Bauflächen (MU2) heranzuziehen. Dieser westliche Abschnitt kann somit entweder als Uferpromenade oder als Straße mit selbständigen Fußwegen oder als verkehrsberuhigte Mischform ausgeführt werden.

Über die Jadeallee ist das geplante Baugebiet an das Straßenverkehrsnetz angebunden. Zur Untersuchung der Auswirkungen der Planung auf die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes, insbesondere im Bereich des Einmündungspunktes Jadeallee in die Weserstraße nördlich der Deichbrücke, hat die Stadt eine Verkehrsprognose aufbauend auf einer Verkehrszählung (siehe auch Kap. 2.6) erstellt. Die Abschätzung der verkehrlichen Folgen der Neubauung der Wiesbadenbrücke vom 10.08.2017 bezieht neben der durch die vorliegende Planung zu erwartende Verkehrszunahme auch die im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 214 (Gewerbegebiet in der ehem. Banter Kaserne) und des Bebauungsplanes Nr. 14 möglich zukünftige Entwicklung ein. Die Untersuchung kommt zu folgender abschließenden Empfehlung: *„Unter Einfluss des zusätzlichen Verkehrsaufkommens und der Prognosewerte für das Jahr 2030 stellen sich im einzelnen deutliche Zuwächse von Knotenströmen ein, die jedoch nicht zum Zusammenbruch der Verkehrserschließung führen. Als einziger problematischer Knotenpunkt ist die Weserstraße/Jadestraße zu benennen. Die Kapazität für die Linkseinbieger; aus der Jadeallee kommend zur Weserstraße gen Westen; liegt in der prognostizierten Nachmittagsspitze an seiner Grenze bzw. leicht darüber. Ein direkter Handlungsbedarf unter verkehrlichen Gesichtspunkten entsteht dadurch nicht, jedoch wird empfohlen das Verkehrsgeschehen am Knotenpunkt Weserstraße/Jadeallee zukünftig zu beobachten.“*

Damit besteht derzeit das heißt zumindest auch solange eine Realisierung der übrigen in anderen Bebauungsplänen in Zukunft noch möglichen Nutzungen derzeit noch nicht absehbar ist, kein konkreter Handlungsbedarf.

3.2.2. FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Im mittleren Bereich der am südlichen Ufer der Wiesbadenbrücke festgesetzten öffentlichen Grünfläche wird eine Fläche für Geh-, Fahr und Leitungsrechte als privater Uferzugang festgesetzt. Damit soll die Möglichkeit für einen privaten Wasserzugang für den Fall offen gehalten werden, dass die im Bereich der Wasserfläche der südlich der Wiesbadenbrücke bestehenden Nutzung durch die magnetische Messstelle aufgegeben werden sollte.

3.3. IMMISSIONSSCHUTZ

Hinsichtlich der Immissionssituation ist im vorliegenden Fall insbesondere die Lärmbelastung durch die benachbarte Hauptverkehrsstraße (Jadeallee) und die westlich liegenden Gewerbegebiete sowie durch das unmittelbar an die Jadeallee anschließende Kulturzentrum Pumpwerk zu betrachten. Dabei ist nach den maßgeblichen Regelwerken die Lärmbelastung verschiedener Arten von Geräuschquellen (Verkehr, Gewerbe oder Sport) jeweils getrennt zu ermitteln und für sich alleine mit den jeweiligen Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu vergleichen.

Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelastung in der Bauleitplanung ist zunächst die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Im Beiblatt 1 der DIN 18005 sind bezogen auf Verkehrs- und Gewerbelärm Orientierungswerte genannt, die bei der Planung anzustreben sind. Bezüglich der Gewerbelärmbelastung ist bei der Anlagenplanung auch die TA-Lärm zu beachten. Durch die Beachtung dieser für Gewerbebetriebe maßgeblichen Richtlinie kann sichergestellt werden, dass konkrete gewerbliche Nutzungen aus schalltechnischer Sicht zulässig sind. Für das Kulturzentrum Pumpwerk gilt bei den Freiluftveranstaltungen die niedersächsische Freizeitlärmrichtlinie vom 25.05.2012. Danach ist auf solche Anlagen auch die TA-Lärm jedoch mit einzelnen Abweichungen anzuwenden.

Verkehrslärm

Die Verkehrslärmsituation im Plangebiet wurde im schalltechnischen Bericht (siehe Anhang 4) unter Zugrundelegung der Prognose für den Straßenverkehr auf der Jadeallee für das Jahr 2030 berechnet und beurteilt. Nach der Prognose ist im Jahr 2030 für die Jadeallee (südlich der Deichbrücke) auf Basis einer Verkehrszählung 2016 (siehe Kap. 2.6) und unter Berücksichtigung der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung eine durchschnittliche täglichen Verkehrsbelastung (DTV) von ca. 13.624 Kfz/24h, bei einem LKW-Anteil (p) von 1,7 %, zu erwarten (siehe Anhang 3).

Die auf dieser Basis ermittelte Verkehrslärmbelastung ergibt nach dem schalltechnischen Bericht, dass die nach der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für Mischgebiete anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts (für urbane Gebiete liegen noch keine Orientierungswerte vor) sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum im westlichen Randbereich des Plangebietes überschritten werden (siehe Anlage 4.1 bis 4.8 im Schalltechnischen Bericht: Anhang 4). Das Beiblatt 1 zu DIN 18005-1

gibt jedoch Hinweise dafür, dass sich in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, die Orientierungswerte oft nicht einhalten lassen. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudestellung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Das vorliegende Plangebiet liegt in einem innerstädtischen Bereich, in dem sich die Erdgeschosszone durch Läden-, Gastronomiebetriebe-, Dienstleistungseinrichtungen zum öffentlichen Straßenraum hin öffnen soll. Die Anordnung aktiver schallschutzmaßnahmen (Wand oder Wall) ist in diesem Fall städtebaulich nicht vertretbar.

Daher werden für Bereiche mit Überschreitungen der Orientierungswerte für Verkehrslärm für die schützenswerten Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen (unabhängig von den erforderlichen Maßnahmen zum Schutz vor Freizeit- und Gewerbelärm). Zur Festsetzung dieser aus Gründen der Verkehrslärmbelastung erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden die Lärmpegelbereiche (LPB) III, IV und V nach DIN 4109 ermittelt und im Bebauungsplan generalisiert festgesetzt. Diese gelten bei freier Schallausbreitung ohne die Berücksichtigung abschirmender Gebäudeteile. Die LPB richten sich nach der im jeweiligen Bereich am meisten betroffenen Geschosebene, das ist im MU 1 und 2 das 6. Obergeschoss und im MU 3 das 2. Obergeschoss. Es werden jedoch Abweichungen von den festgesetzten Maßnahmen zugelassen, wenn durch schalltechnischen Nachweis sichergestellt ist, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Geringere Lärmbelastungen ergeben sich z.B. auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten aber tlw. auch schon bei einer geringeren Geschoszahl.

Zusätzlich werden bei Beurteilungspegeln von 50 dB(A) und mehr im Nachtzeitraum Anforderungen hinsichtlich schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen für Schlafräume vorgeschlagen (siehe Anhang 4, Kap.9.1). Auch für die Außenwohnbereiche (Balkon/Terrasse) werden im schalltechnischen Bericht bei Überschreitung des Orientierungswertes tags für Mischgebiete von 60 dB(A) Maßnahmen vorgeschlagen (siehe Anhang 4, Kap.8.2). Sowohl der Maßnahmenbereich für Schlafräume als auch derjenige für die Außenwohnbereiche erfasst nicht den gesamten festgestellten Lärmpegelbereich vier (LPB IV). Aus Vereinfachungs- und Vorsorgegründen werden die Maßnahmen jedoch für den gesamten LPB IV und V festgesetzt, da sie im überwiegenden Bereich des Plangebietes durch die im Folgenden dargestellten Gewerbelärmschutzmaßnahmen, die ohnehin erforderlich sind, übertroffen werden.

Bei den geplanten Bauvorhaben ist, unabhängig von der Verkehrslärmbelastung, vorrangig zu berücksichtigen, dass sich durch die Lärmauswirkungen aufgrund des Veranstaltungsbetriebs des Kulturzentrums Pumpwerk im überwiegenden Bereich (d.h. mit Ausnahme des MU3-Süd) bereits die strengeren Lärmschutzmaßnahmen ergeben. Danach sind zur Jadedealee ausgerichtete Aufenthaltsräume bereits grundsätzlich nicht zulässig (siehe unten Ausführungen zu Freizeit- und Gewerbelärm). Die Maßnahmen zum Verkehrslärmschutz werden dennoch gesondert festgesetzt, da sie auch gelten sollen, wenn aufgrund von Ausnahmen oder Befreiungen hinsichtlich der Schutzmaßnahmen vor Gewerbe- oder Freizeitlärm Aufenthaltsräume zugelassen werden sollten.

Freizeit- und Gewerbelärm

Die Beurteilung der Gewerbelärmsituation wurde in dem anliegenden schalltechnischen Bericht (Anhang 4) nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vor-

genommen. Neben der Berücksichtigung der benachbarten Gewerbegebiete war dabei insbesondere das Kulturzentrum Pumpwerk zu beurteilen. Nach der Freizeitlärmrichtlinie sind die Lärmauswirkungen von Freiluftgaststätten und Konzerten ebenfalls nach der TA-Lärm zu ermitteln. Bei der Bewertung sind jedoch Ruhezeiten auch in anderen Gebieten zu berücksichtigen und darüber hinaus gilt abweichend von der TA-Lärm, dass der zulässige Richtwert für seltene Ereignisse an bis zu 18 Tagen (statt an 10 Tagen gem. TA-Lärm) angewandt werden kann. Im schalltechnischen Bericht wurden alle wesentlichen im Umfeld des Plangebietes liegenden Nutzungen berücksichtigt. Das waren unter anderem insbesondere die beiden großen Betriebe an der Emsstraße:

- ALBA Metall Nord GmbH (vormals Interseroh Jade Stahl) und
- Jade-Weser Logistik GmbH sowie das
- Atlantic Hotel an der Jadeallee und der
- Bebauungsplan Nr. 214 als geplantes Gewerbegebiet

Die Gewerbelärmsituation wurde getrennt, einmal ohne die zusätzliche Lärmbelastung durch das Kulturzentrum Pumpwerk und in zwei Varianten mit dem Pumpwerk dargestellt. Die Darstellungen mit Pumpwerk erfolgten in den beiden unterschiedlichen Szenarien, einmal Berücksichtigung der regelmäßig stattfindenden Veranstaltung „Mittwochs am Pumpwerk“ und einmal mit Berücksichtigung der größeren Veranstaltungen auf dem Platz nordöstlich des Pumpwerks. Die größeren Veranstaltungen wurden als seltene Ereignisse eingestuft, da sie nicht häufiger als 18-mal im Jahr stattfinden.

Die Bauflächen im Plangebiet sind als urbanes Gebiet festgesetzt. Im Beiblatt zur DIN 18005 sind für urbane Gebiete keine Orientierungswerte angegeben. In der neuen TA Lärm ist für urbane Gebiete ein Richtwert von tags 63 dB(A) und nachts 45 dB(A) vorgesehen. Die neue TA-Lärm ist nach Angabe des schalltechnischen Berichts (Anhang 4, Kap.3) am 09.06.2017 in Kraft getreten. Der schalltechnische Bericht geht von den Richtwerten für urbane Gebiete aus. Daher gilt für die Beurteilungszeit tags von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr ein Richtwert von 63 dB(A) und für den Beurteilungszeitraum nachts von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr ein Richtwert von 45 dB(A). Tags gilt ein Mittelungspegel über die gesamte Tagzeit, nachts ist die lauteste Stunde maßgeblich.

Gewerbelärmeinwirkungen – ohne Pumpwerk

Wenn im Pumpwerk keine der genannten Veranstaltungen stattfinden, ergeben sich für die Gewerbelärmeinwirkungen unter Berücksichtigung aller vorhandenen Betriebe und der geplanten Gewerbegebiete keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für ein urbanes Gebiet 63/45 dB(A) tags/nachts im gesamten Plangebiet (siehe in Anhang 4, Kap. 8.2). Die Berechnungsergebnisse sind als Rasterlärmkarten im schalltechnischen Bericht (siehe in Anhang 4, Anlage 8.1 bis 8.7) dargestellt.

Gewerbe und Freizeitlärmwirkungen – mit Mittwochs am Pumpwerk

Die Veranstaltung "Mittwochs am Pumpwerk" beginnt i.d.R. um 19:00 Uhr und endet um 22:00 Uhr. Es werden bis zu etwa 1.500 Zuschauer erwartet (siehe in Anhang 4, Kap. 7.2.2 und 8.2). Die Ergebnisse zeigen, dass der Richtwert für urbane Gebiete von 63 dB(A) im westlichen Bereich des MU 2 insbesondere für das maßgebliche 6. Obergeschoss überschritten wird (siehe Anhang 4, Kap. 8.2 und Anlage 9.1 bis 9.7). Im nördlich und südlich davon liegenden MU3, in dem maximal 2 Vollgeschosse zulässig sind, wird der Richtwert tags im Wesentlichen eingehalten (geringfügige Überschreitung nur in einer kleinen Ecke im südwestlichen Bereich des nördlichen MU3; siehe schalltechnischer Bericht, Anlage 9.3). Im Nachtzeitraum -nach dem Ende der Veranstaltung- wird der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) eingehalten bzw. unterschritten.

Gewerbe- und Freizeitlärmwirkungen – mit Veranstaltungen Pumpwerk Ost

Die Veranstaltungen im östlichen Bereich des Pumpwerkes, direkt an der Jadeallee, beginnen i.d.R. von 14:00 Uhr und enden um 22:00 Uhr. Es werden im schalltechnischen Bericht Veranstaltungen bis zu etwa 5.000 Zuschauer (Maximalwertbetrachtung) berücksichtigt. In vorangegangenen schalltechnischen Untersuchungen wurden diese Veranstaltungen als seltene Ereignisse eingestuft (siehe in Anhang 4, Kap. 7.2.3 und 8.2). Für seltene Ereignisse gilt nach der TA-Lärm unabhängig von der Gebietsart tags ein Richtwert von 70 dB(A). Dieser gilt auch für urbane Gebiete. Auch mit der Bewertung als seltenes Ereignis wird jedoch der Immissionsrichtwert tags im nordwestlichen Bereich des Plangebietes um mehr als 10 dB (Anhang 4, Kap 8.2) überschritten. Nach Anhang 4, Anlage 10.3 sowie 10.7 wird der Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse von 70 dB(A) tags im MU3-Nord, im MU2 und in der nordwestlichen Ecke des MU1 überschritten.

Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbe- und Freizeitlärm

Die Berechnungsergebnisse zur Gewerbelärmsituation sind im schalltechnischen Bericht als farbige Rasterlärmkarten dargestellt (siehe Anhang 4 und darin die Anlagen 8 bis 10).

Maßgeblich für die Festlegung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Freizeit- und Gewerbelärm sind die seltenen Ereignisse, da in diesen Fällen, die größte Überschreitung der Richtwerte vorliegt. Als Bereich für die entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen wird das gesamte MU3-Nord, das gesamte MU2 und die nordwestliche Ecke des MU1 festgesetzt.

Die Abgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbe- und Freizeitlärm erfolgen im MU1 und MU2, in dem die Neubebauung geplant ist, für das am meisten betroffene zulässige 6. Obergeschoß entsprechend der Darstellung in Anlage 10.7 des schalltechnischen Berichts (Anhang 4) - auch soweit hier derzeit tatsächlich nur 4 Vollgeschosse entstehen sollen und dafür die Darstellung in Anlage 10.5 maßgeblich wäre. Für die urbanen Gebieten 3 (d.h. das MU3-Nord und das MU3-Süd) ist die Belastung im 2. Obergeschoß relevant, da in diesen Gebieten maximal 2 Vollgeschosse zulässig sind. Nach Karte 10.3 des schalltechnischen Berichts ist von einer Überschreitung des Richtwertes für seltene Ereignisse (70 dB(A) tags) nur das gesamte MU2 und das gesamte MU3-Nord betroffen. Im MU3-Süd wird ein Beurteilungspegel von 70 dB(A) und höher nicht erreicht.

Da nach der TA-Lärm die Richtwerte 0,5 m vor geöffnetem Fenster der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume einzuhalten sind, reichen lärmtechnisch verbesserte Fenster nicht aus, sondern es werden für den betroffenen Bereich besondere Festsetzungen erforderlich. In diesem Bereich werden bei Neubauten zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 grundsätzlich ausgeschlossen, soweit sie nicht auf einer der Schallquelle (hier: Kulturzentrum Pumpwerk) abgewandten Fassadenseite angeordnet werden. Der gesamte Bereich, in dem diese Maßnahmen durch Überschreitung des Richtwertes erforderlich sind, ist im Bebauungsplan gekennzeichnet. Hier könnten Wohnungen nur mit einer besonderen Grundrissgestaltung, z.B. mit einer Laubengangerschließung und mit zur Jadeallee ausgerichteten Bädern und Wirtschaftsräumen, entstehen. Ausnahmen sind möglich, wenn durch schallabschirmende Gebäudeteile eine Einhaltung der Richtwerte sichergestellt ist. Weitere Ausnahmen werden für Büro- bzw. andere gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Büro oder gewerbliche Nutzungen sind im vorliegenden Fall weniger von den Veranstaltungen „Mittwochs am Pumpwerk“, die überwiegend zwischen 19 Uhr und 22 Uhr stattfinden, oder den seltenen Ereignissen, die überwiegend zwischen 14

Uhr und 22 Uhr stattfinden (Anhang 4, Kap. 7.2.2 und 7.2.3), betroffen, da diese Veranstaltungen überwiegend außerhalb der üblichen Arbeitszeiten liegen. Für diese Nutzungen werden zusätzlich lärmgedämpfte Lüftungssysteme vorgeschrieben, sodass (ähnlich wie bei den Maßnahmen gegen Verkehrslärm) mindestens ein verträglicher Innenraumpegel sichergestellt ist.

Dieselaggregat im Bereich der Magnetischen Messstelle

Im Bereich der Magnetischen Messstelle, östlich des Plangebietes, wird an Werktagen bei magnetischen Vermessungen zwischen 6:30 und 20:00 Uhr ein Dieselaggregat betrieben, durch das Lärm- und Abgasemissionen entstehen. Nach dem vorliegenden Lärmgutachten besteht im östlichen Teil des Plangebietes keine wesentliche Vorbelastung durch andere Gewerbebetriebe. Eine Überschreitung des Richtwertes der TA-Lärm für Urbane Gebiete von 63 dB(A) tags ist durch die vorhandene Gebäudeabschirmung und die Abstände jedoch nicht zu erwarten. Weiterhin ist nach Stellungnahme des Betreibers der Anlage bereits ab 2023 mit einer Verlegung der Anlage zu rechnen. Der östliche Abschnitt der geplanten Neubebauung (Urbanes Gebiet) wird nach Angaben des Bauherrn dagegen voraussichtlich nicht vor 2022 realisiert werden. Eine detailliertere Prüfung erscheint vor diesem Hintergrund nicht erforderlich.

Auswirkungen der geplanten Nutzung auf die Umgebung

Aus dem Plangebiet heraus sind keine erheblichen Auswirkungen durch Immissionen, die von den geplanten Nutzungen ausgehen könnten, zu erwarten, da im urbanen Gebiet nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

3.4. VER- UND ENTSORGUNG

3.4.1. VERSORGUNG

Wie bereits in Kap. 2.7 ausgeführt, sind die Bauflächen an der Jadeallee durch die vorhandenen Versorgungsleitungen technisch erschlossen. Die innere Erschließung, insbesondere die Erschließung der Flächen auf der Wiesbadenbrücke erfolgt durch neue bzw. erneuerte Leitungen für Strom, Wasser, Gas und Telekommunikation innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen. Für die Stromversorgung sind von der GEW Wilhelmshaven GmbH zwei Transformatorstationen vorgesehen. Diese können im Bereich der öffentlichen Grünfläche oder in den Baugebieten, auch im Bereich der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche, entstehen.

3.4.2. SCHMUTZ- UND OBERFLÄCHENWASSER

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an den in der Jadeallee vorhandenen Mischwasserkanal. Für den Bereich der Wiesbadenbrücke wird ein neuer Schmutzwasserkanal vorgesehen, der an den Mischwasserkanal in der Jadeallee angeschlossen wird.

Das als unbelastet geltende Oberflächenwasser soll zukünftig direkt in den Großen Hafen eingeleitet werden.

3.5. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN / SPIELPLÄTZE

Öffentliche Grünfläche / begrünte Uferanlage

Am südlichen Ufer der Wiesbadenbrücke ist, entsprechend dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbes, eine überwiegend öffentliche Grünfläche vorgesehen. Diese soll mit der Zweckbestimmung „begrünte Uferanlage“ einen begrünten Uferzugang bieten und überwiegend als Rasen- oder Gehölzfläche neu angelegt werden. Zur Gestaltung und Nutzung dieser Freifläche können auch Wege, Bänke, Spielgeräte, Anlagen für den Wind- und Regenschutz; *untergeordnete Ver- und Entsorgungsanlagen (z.B. Trafostation)* sowie untergeordnete Kfz-Stellplätze vorgesehen werden. Die Fläche dient damit auch dem Ausgleich für die Überschreitung des Höchstwertes der im Bereich der Wiesbadenbrücke festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0. Steganlagen für Bootsanleger oder Bademöglichkeiten können hergestellt werden sobald die Nutzung der südlich angrenzenden Wasserfläche als magnetische Messstelle aufgegeben ist. Im mittleren Bereich ist für diesen Zeitpunkt auch ein privater Uferzugang als Fläche für ein Überwegungsrecht zugunsten der privaten Anlieger vorgesehen.

Spielplätze

Nach der Spielraumplanung 2011-2016 der Stadt Wilhelmshaven gehört die Wiesbadenbrücke zusammen mit dem gesamten Hafengebiet sowie den Bereichen Siebethsburg und Ebkeriege zum Planungsbereich V, der als gut versorgt gilt und neben Spielplätzen auch ausgedehnte Grün- und Freizeitflächen, die das Angebot ergänzen, aufweist. Unmittelbar westlich des Plangebietes befinden sich am Kulturzentrum Pumpwerk eine Ballspielanlage und ein Spielplatz mit behindertengerechten Spielgeräten, die als Quartiersspielplatz eingestuft sind. Quartiersspielplätze versorgen in der Regel die Wohnbebauung im Umfeld von 400 m. Die Ausweisung zusätzlicher öffentlicher Spielplatzflächen im Plangebiet wird daher nicht für erforderlich gehalten.

Der Bedarf für Kleinkinderspielplätze ist in der Regel im Rahmen der Vorhabenplanung im unmittelbaren Umfeld der Wohnungen nachzuweisen. Im vorliegenden Fall entstehen auf der Wiesbadenbrücke mehrgeschossige Microblöcke mit privaten bzw. halböffentlichen Innenhöfen über einer vollständig bebauten Erdgeschosszone (Läden/Dienstleistung/Garagen). Diese begrünten Innenhöfe bieten auch einen Raum für die Anlage von Kleinkinderspielplätzen entsprechend dem konkreten Bedarf der Bewohner.

4. BELANG VON NATUR UND LANDSCHAFT / UMWELTPRÜFUNG

4.1. EINLEITUNG

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

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

4.2. UMWELTSCHUTZZIEL AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG

4.2.1 ARTENSCHUTZ

§ 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten (Tier und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung – (EG) Nr. 338/97 - aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der BArtSchV). Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

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

4.2.2. GESCHÜTZTE TEILE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Bei einigen der im Plangebiet vorhandenen Bäume handelt es sich um geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG (siehe Kap. 4.5). Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet keine weiteren naturschutzrechtlich geschützten Teile von Natur und Landschaft gem. §§ 23-30 und § 32 BNatSchG sowie § 22 NAGBNatSchG.³

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

Die Aussagen beziehen sich auf den derzeit gültigen Landschaftsrahmenplan/Landschaftsplan der Stadt Wilhelmshaven von 1999.⁴ Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass sich der Landschaftsrahmenplan/Landschaftsplan der Stadt Wilhelmshaven zurzeit in Neuaufstellung befindet. Wesentliche Änderungen bezogen auf das Plangebiet sind jedoch nicht zu erwarten.

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

³ NLWKN (2016): <http://www.umwelt.niedersachsen.de>

⁴ STADT WILHELMSHAVEN (1999): Landschaftsrahmenplan/Landschaftsplan Stadt Wilhelmshaven.

4.2.4. BESTAND UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Das Plangebiet ist dem Biotoptyp Gewerbegebiet (*OGG*) gemäß Drachenfels 2016⁵ zuzuordnen. Der weitaus überwiegende Teil des Plangebietes besteht aus versiegelten Flächen (Gebäude, Verkehrs- und Gewerbeflächen), in die stellenweise Grünanlagen in Form von Scherrasen (GR), Beeten (ER), Ziergebüschen und -hecken (BZ) eingestreut sind. Der überwiegende Teil der auf der Wiesbadenbrücke einstmals vorhandenen Gebäude wurde bereits teilweise oder vollständig bis auf die Fundamente abgerissen. Hier lagern noch größere Halden von Bauschutt.

Im Bereich der Wiesbadenbrücke selbst finden sich keine nennenswerten Gehölze. Diese wurden bereits in der Vergangenheit beseitigt. Lediglich am Südrand der Wiesbadenbrücke existiert in der westlich gelegenen Hälfte noch ein schmaler Streifen aus Bäumen und Sträuchern (HE, u.a. mit Esche, Ahorn und Schwedischer Mehlbeere) und halbruderalen Gras- und Staudenfluren (UHF).

Südlich des Restaurants Laarnis steht eine Gruppe aus mehreren Birken. Auf dem Grundstück des Restaurants selbst befindet sich ein freistehender älterer Ahorn mit teilweise abgängiger Krone. Südöstlich der Gaststätte Zur Deichbrücke befindet sich eine sehr alte großkronige Buche. Im Umfeld des Parkplatzes östlich des Pumpwerkes stehen mehrere Gruppen von z.T. älteren Bäumen (Roteiche, Ahorn, Eiche, Birke) sowie Sträuchern. Ein großer Teil des vorhandenen Baumbestandes fällt unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven (siehe Kap. 4.5).

Die im Plangebiet zu erwartende Artenausstattung besteht aus allgemein weit verbreiteten Tier- und Pflanzenarten, wie sie im vergleichbar ausgestatteten Siedlungsbereich regelmäßig anzutreffen sind.

4.3. GRÜNPLANERISCHE ZIELSETZUNGEN IM RAHMEN DER BAULEITPLANUNG

Im bisherigen Bebauungsplan Nr. 146 waren für die Wiesbadenbrücke und den wesentlichen Teil des Plangebietes mit Ausnahme der Jadeallee keine besonderen grünordnerischen Festsetzungen vorgesehen. Fast das gesamte Plangebiet war nach den bisherigen Festsetzungen versiegelbar. Mit der vorliegenden 1. Änderung soll das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs umgesetzt und die Fläche einer gemischten Nutzung mit intensiver Bebauung und einer Uferpromenade zugeführt werden. Die Kfz-Stellplätze sollen überwiegend innerhalb der Gebäude untergebracht werden. Quartiersinterne Grünstrukturen sollen im Bereich der Microblöcke über der Erdgeschossenebene (die tlw. ein Garagengeschoss darstellt) entstehen. Die Umsetzung dieser Struktur wird jedoch nicht durch Festsetzung sondern im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gesichert. Im Bebauungsplan wird jedoch festgesetzt, dass die südliche Uferzone mit einer öffentlichen Grünfläche als offener überwiegend begrünter Bereich zu entwickeln ist. Es soll dabei eine Neugestaltung auf Grundlage eines noch zu erstellenden detaillierten Freiflächenplanes erfolgen. Das südliche Ufer bildet damit entsprechend dem Wettbewerbsergebnis ein Pendant zur nördlichen Uferpromenade, die eine überwiegend versiegelte Fläche darstellt.

5 DRACHENFELS, O. v. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Juli 2016.

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche unter die Baumschutzsatzung fallende Bäume (siehe Kap. 4.5). Der Ahorn auf dem Freigelände des Restaurants Laarnis (Baum Nr. 37 in Tabelle 4.5.1) soll erhalten bleiben und wird daher entsprechend festgesetzt. Im Rahmen der Umsetzung der Planung soll weiterhin geprüft werden, ob die Buche südöstlich der Gaststätte Zur Deichbrücke (Baum Nr. 45 in Tabelle 4.5.1) erhalten werden kann. Dieser Baum wird jedoch nicht verbindlich festgesetzt, da er im Bereich der nach dem Wettbewerbsergebnis geplanten nördlichen Anbindung der Uferpromenade steht.

4.4. EINGRIFFREGELUNG

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich bisher um bereits bestehende Bauflächen. Da die bisher festgesetzte Grundflächenzahl nur für die Bebauung mit Hauptgebäuden maßgeblich war, konnte aufgrund der Anwendung der BauNVO von vor 1990 durch Nebenanlagen eine vollständige Bodenversiegelung entstehen. Teilweise entspricht diese vollständige Bodenversiegelung auch der tatsächlichen Situation.

Nach den bisher im Bebauungsplan Nr. 146 bestehenden Festsetzungen ergaben sich damit folgende versiegelbare Bodenflächen.

Tabelle: versiegelbare Flächen nach den bisher bestehenden Festsetzungen:

| Teilflächen | Flächengröße ca. | versiegelbarer Flächenanteil | versiegelbare Fläche ca. | unversiegelte/ begrünte Fläche |
|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|--|
| Fläche für den Gemeinbedarf | 39.000 m ² | | 38.500 m ² | 0 m ² 500 m ² (*) |
| MI-Gebiet | 1.200 m ² | 100 % | 1.200 m ² | 0 m ² |
| Verkehrsgrün/Weg | 900 m ² | 20 % | 180 m ² | 720 m ² |
| Gesamtfläche | 41.100 m² | | 39.880 m² | 1.220 m² |

(*)festgesetzte Anpflanzung

Tabelle: versiegelbare Flächen nach den geplanten Festsetzungen

| Teilflächen | Flächengröße ca. | versiegelbarer Flächenanteil | versiegelbare Fläche in m ² ca. | unversiegelte/ begrünte Fläche |
|----------------------|-----------------------------|------------------------------|--|--------------------------------|
| MU1- GRZ 1,0 | 11.540 m ² | 100 % | 11.540 m ² | 0 m ² |
| MU2 – GRZ 0,6 | 6.470 m ² | 80 % | 5.176 m ² | 1.294m ² |
| MU3 – GRZ 0,6 (Nord) | 3.470 m ² | 80 % | 2.776 m ² | 694 m ² |
| MU3 – GRZ 0,3 (Süd) | 3.250 m ² | 80 % | 2.600 m ² | 650 m ² |
| Verkehrsflächen | 13.350 m ² | 100 % | 13.350 m ² | 0 m ² |
| Grünflächen | 3.030 m ² | 20 % | 606 m ² | 2.424 m ² |
| Gesamtfläche | 41.110 m² | | 36.048 m² | 5.062 m² |

Die zulässige Bodenversiegelung wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 146 damit nicht erhöht sondern um fast 4.000 m² reduziert.

Unabhängig von dieser Gegenüberstellung gilt für das vorliegende beschleunigte Verfahren Folgendes: Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten für die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 m² beträgt.

Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 41.110 m². Die festgesetzten Grundflächen betragen ca. im MU1=11.540m² + MU2 (GRZ 0,6)=3.882 m² + MU3 (GRZ 0,6)=2.082 m² + MU3 (GRZ 0,3)=975 m², das sind insgesamt ca. 18.479 m². Da die insgesamt zulässige Grundfläche (GR) von ca. 18.479 m² weniger als 20.000 m² beträgt, ist ein Ausgleich damit in jedem Fall nicht erforderlich.

4.5. BAUMSCHUTZSATZUNG

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven fallen (siehe Tabelle 4.5.1, Abbildung 4.5.1).⁶ Eine gegebenenfalls erforderliche Ausnahmegenehmigung zur Beseitigung der Bäume auf Antrag und unter Berücksichtigung der Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven wurde von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt. Der konkrete Antrag ist vor der Baumfällung beim Amt für Umweltschutz und Bauordnung zu stellen.

Der Baum Nr. 37 fällt ebenfalls unter die Baumschutzsatzung, wird im Bebauungsplan jedoch zur Erhaltung festgesetzt.

Tabelle 4.5.1: Liste der gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven geschützten Bäume im Plangebiet.

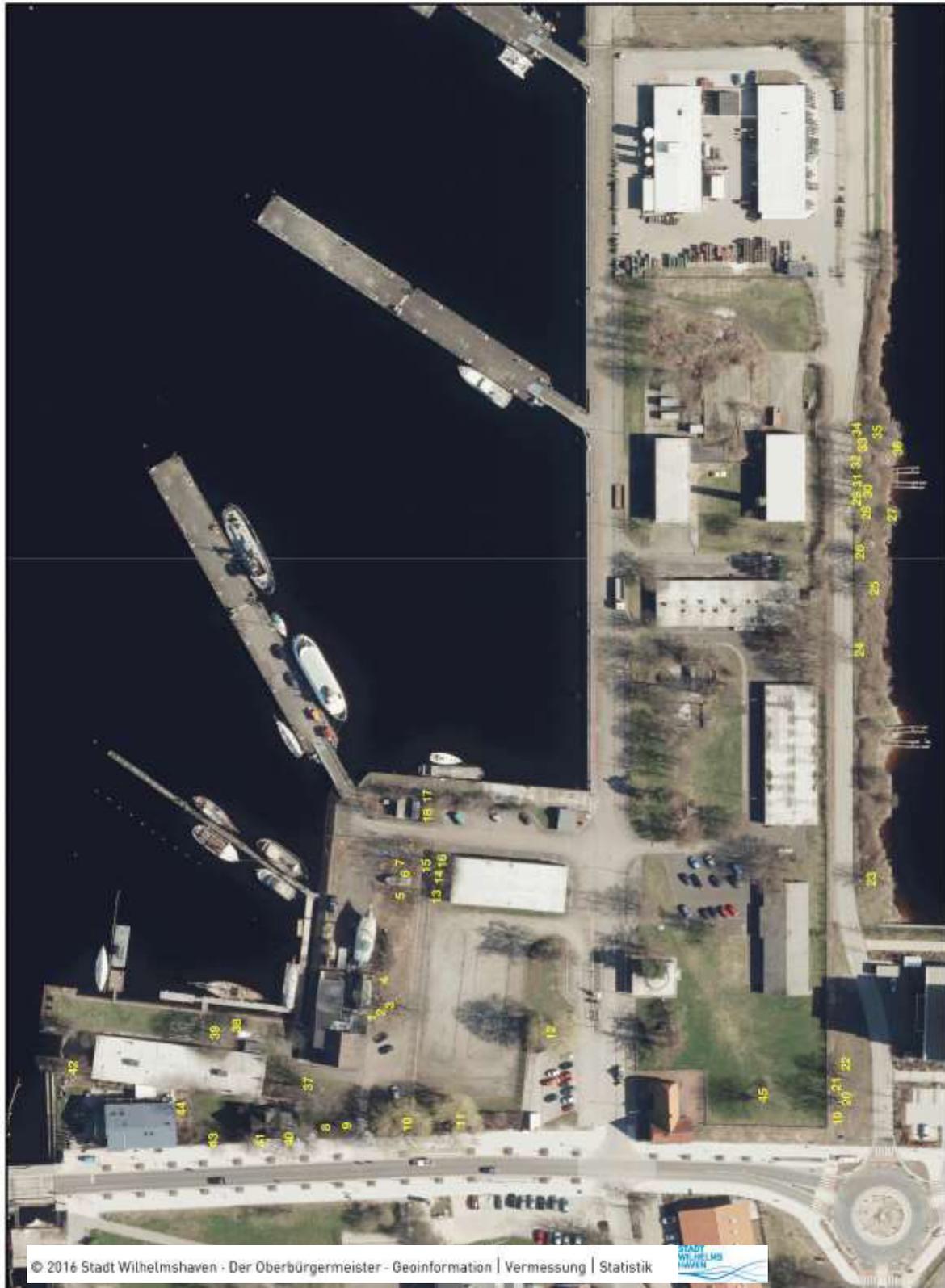
| Nr. | Baumart | Stammumfang in cm in 1m H | Σ |
|-----|-------------|---------------------------|------|
| 1 | Roteiche | 168 | 168 |
| 2 | Roteiche | 196 | 196 |
| 3 | Eiche | 200 | 200 |
| 4 | Roteiche | 210 | 210 |
| 5 | Roteiche | 120 | 120 |
| 6 | Roteiche | 123 | 123 |
| 7 | Eiche | 142 | 142 |
| 8 | Ahorn | 100+104+96 | 300 |
| 9 | Ahorn | 240 | 240 |
| 10 | Silberweide | >400 (geköpft) | >400 |
| 11 | Silberweide | >400 (geköpft) | >400 |
| 12 | Silberweide | >400 (geköpft) | >400 |
| 13 | Roteiche | 190 | 190 |

⁶ STADT WILHELMSHAVEN (2016): Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven vom 21.09.2016

| | | | |
|----|-----------|--------------------|------|
| 14 | Eiche | 166 | 166 |
| 15 | Eiche | 116 | 116 |
| 16 | Eiche | 134 | 134 |
| 17 | Birke | 107 | 107 |
| 18 | Ahorn | 130 | 130 |
| 19 | Birke | 137 | 137 |
| 20 | Birke | 149 | 149 |
| 21 | Birke | 134 | 134 |
| 22 | Birke | 137 | 137 |
| 23 | Esche | 88+73+67+50+67+100 | 445 |
| 24 | Esche | 119 | 119 |
| 25 | Esche | 147 | 147 |
| 26 | Feldahorn | 150 | 150 |
| 27 | Mehlbeere | >150 (mehrstämmig) | >150 |
| 28 | Esche | 111 | 111 |
| 29 | Feldahorn | 196 | 196 |
| 30 | Ahorn | 153 | 153 |
| 31 | Esche | 117 | 117 |
| 32 | Esche | 120 | 120 |
| 33 | Esche | 112 | 112 |
| 34 | Ahorn | 124 | 124 |
| 35 | Mehlbeere | 130+156+90 | 376 |
| 37 | Mehlbeere | 78+51+30 | 159 |
| 38 | Mehlbeere | 78+51+30 | 159 |
| 39 | Mehlbeere | 78+51+30 | 159 |
| 40 | Mehlbeere | 78+51+30 | 159 |
| 41 | Mehlbeere | 78+51+30 | 159 |
| 42 | Mehlbeere | 78+51+30 | 159 |
| 43 | Mehlbeere | 78+51+30 | 159 |
| 44 | Mehlbeere | 78+51+30 | 159 |
| 45 | Mehlbeere | 78+51+30 | 159 |

Abbildung 4.5.1:

Lage der gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven betroffenen Bäume:



5. FLÄCHENBILANZIERUNG

| Art der baulichen Nutzung | Flächengröße ca. in m ² | Anteil an Gesamtfläche in % |
|---|------------------------------------|-----------------------------|
| Urbanes Gebiet (MU) | 24.730 | 60,1 % |
| <i>davon</i> | | |
| - MU1 | 11.540 | |
| - MU2 | 6.470 | |
| - MU3-Nord | 3.470 | |
| - MU3-Süd | 3.250 | |
| Verkehrsfläche | 13.350 | 32,5 % |
| <i>davon</i> | | |
| - Uferpromenade | 4.090 | |
| Grünfläche | 3.030 | 7,4 % |
| Gesamtfläche | 41.110 | 100 % |
| Zum Vergleich: Stadtgebiet Wilhelmshaven | 10.691,0 (ha) | |

6. KOSTEN

Die Planungs- und Erschließungskosten sowie die Kosten für die Altlastensanierung werden auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages von der Spar+Bau Wohnungsbaugenossenschaft Wilhelmshaven getragen. Die endgültig hergestellten öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen werden der Stadt übertragen.

Die spätere Unterhaltung der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen erfolgt durch die Stadt Wilhelmshaven, dabei entstehen die üblichen Unterhaltungskosten.

7. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Bodenordnende Maßnahmen werden zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

8. VERFAHRENSVERMERKE

8.1. RECHTSGRUNDLAGEN

| | |
|-------------|---|
| BauGB | (Baugesetzbuch), |
| BauNVO | (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung), |
| BBodSchG | (Bundesbodenschutzgesetz) |
| PlanzV | (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung), |
| NBauO | (Niedersächsische Bauordnung), |
| NAGBNatSchG | (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz), |
| BNatSchG | (Bundesnaturschutzgesetz), |
| NKomVG | (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz). |

8.2. VERFAHRENSÜBERSICHT

| Verfahrensschritt | Datum | Beteiligte / Ausführende |
|---|-------------------------|--------------------------|
| Aufstellungsbeschluss | 20.09.2017 | Rat |
| Entwurfsbeschluss / Beschluss über die öffentliche Auslegung | 20.09.2017 | Rat |
| Veröffentlichung der öffentlichen Auslegung | 23.09.2017 | Wilhelmshavener Zeitung |
| Öffentliche Auslegung gem.§3(2) BauGB | 04.10.2017 – 06.11.2017 | FB61 |
| Veröffentlichung der eingeschränkten öffentlichen Auslegung | 17.02.2018 | Wilhelmshavener Zeitung |
| Eingeschränkte öffentl. Auslegung gem.§4a(3) BauGB | 27.02.2018 – 13.03.2018 | FB61 |
| Satzungsbeschluss und Beschluss über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken | 20.06.2018 | Rat |
| Veröffentlichung der Satzung am | 30.06.2018 | Wilhelmshavener Zeitung |
| Rechtskraft des Bebauungsplanes | 30.06.2018 | Stadt Wilhelmshaven |

8.3. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum vom 04.10.2017 bis 06.11.2017 sowie erneut jedoch mit Einschränkung vom 27.02.2018 – 13.03.2018 statt.

Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung

Bei der Behördenbeteiligung (gem. § 4(2) BauGB) haben 20 Behörden und Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben.

Die Stellungnahmen der IHK Oldenburg und des Handelsverbandes Nordwest beinhalteten Anregungen zur Steuerung des Einzelhandels, die für die Planung zu berücksichtigen waren, weshalb der Entwurf geändert wurde und mit Beschluss des Rates vom 14.02.2018 nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut zur öffentlichen Auslegung beschlossen wurde.

Da sich die Änderungen im Wesentlichen auf zwei Festsetzungen beschränkten, ist die erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB mit Einschränkungen der Anregungen auf die geänderten Teile erfolgt. Dies galt gleichermaßen für die Einholung der Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Der geänderte Entwurf ist für die verkürzte Dauer von 2 Wochen vom 27.02.2018 bis einschließlich 13.03.2018 öffentlich ausgelegt worden.

Im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung haben 12 Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben.

Die Stellungnahme der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG wurde durch Aufnahme eines Hinweises zu einer Richtfunktrasse berücksichtigt.

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (gem. § 3 Abs.2 BauGB) sowie der erneute öffentlichen Auslegung mit Einschränkung (gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB) sind keine Stellungnahmen eingegangen.

9. UNTERSCHRIFTEN / VERFAHRENSLEITUNG

Wilhelmshaven, den 21.06.2018
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Im Auftrage

gez. Amerkamp
Städt. Baudirektor

gez. Bauer
Dipl.-Geogr.

Baudezernat

gez. Leinert
Stadtrat

STADT WILHELMSHAVEN

gez. Wagner
Oberbürgermeister

ANHANG

1. Spezielle Artenschutzprüfung (SAP)
2. Berichtigung des FNP
3. Verkehrsprognose
4. Schalltechnisches Gutachten
5. Untersuchungsbericht Altlasten
6. Städtebaulicher Entwurf



Spezielle Artenschutzprüfung (SAP)

Anhang 1 zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 146 - 1. Änderung Deichbrücke /Jadestraße (Wiesbadenbrücke)

Bearbeitung:

Dipl.-Biol. Torsten Troschke
Bismarckstraße 179
26382 Wilhelmshaven
Tel. 04421-136071

1 Einleitung

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 146 der Stadt Wilhelmshaven ist zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen gem. § 44 BNatSchG eine spezielle Artenschutzprüfung (SAP) durchzuführen.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

In § 44 Abs. 5 BNatSchG ist geregelt, wie bei nach § 15 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie bei Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 vorzugehen ist. Danach sind die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur erfüllt, sofern davon gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten betroffen sind:

- Europäische Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie)
- Anhang IV Arten (FFH-Richtlinie)
- Arten besonderer Verantwortlichkeit Deutschlands gem. § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Bundesartenschutzverordnung).

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt für solche Vorhaben grundsätzlich kein Verstoß gegen die Verbotstatbestände vor.

2 Prüfungsrelevante Arten

Für das Plangebiet bzw. im Zusammenhang mit der geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 146 ist lediglich für die Artengruppe der Vögel und der Fledermäuse von einer grundsätzlich möglichen Betroffenheit hinsichtlich der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG auszugehen. Prüfungsrelevante Arten anderer Gruppen sind im Plangebiet aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen auf der einen, sowie der Lebensraumansprüche und Verbreitung der in Frage kommenden Arten auf der anderen Seite, nicht zu erwarten.^{1,2}

3 Prüfung Verbotstatbestände

3.1 Vögel

Die innerhalb des Plangebietes aktuell vorhandenen Habitatstrukturen sind nur bedingt als Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätte für Vögel geeignet. Der weitaus überwiegende Teil des Plangebietes ist versiegelt. Ein Großteil der ursprünglich vorhandenen Gebäude wurde bereits bis auf die Fundamente abgetragen und der überwiegende Teil des ehemals vorhandenen Baum- und Strauchbestandes wurde unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften beseitigt. Nur an wenigen Stellen im Plangebiet finden sich noch kleinere Baum- und Strauchbestände, die als Lebensraum einiger Vogelarten in Frage kommen. Auch Strukturen an den vorhandenen Gebäuden kommen für bestimmte Arten als Lebensraum in Frage, wie eine kleine Kolonie der Mehlschwalbe am Gebäude des Restaurants „Pier 24“ zeigt. Zu erwarten sind in erster Linie in ihrem Bestand nicht gefährdete und für den Siedlungsbereich typische Arten wie z.B. Amsel, Bachstelze, Elster, Hausrotschwanz, Mehlschwalbe, Rabenkrähe, Ringeltaube, Türkentaube, Zaunkönig oder Zilpzalp.

3.1.1 Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Es ist davon auszugehen, dass die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Sträucher sowie geeignete Gebäudeteile von der lokalen Vogelpopulation als Fortpflanzungs- und Ruhestätten genutzt werden.

Bei einer Begehung am 21.07.2017 wurde das Gelände auf das Vorhandensein von Habitatbäumen mit regelmäßig nutzbaren Strukturen z.B. in Form von mehrjährig genutzten Baumhöhlen oder Nestern überprüft. Es wurden keine Habitatbäume festgestellt.

Die Zerstörung von aktuell genutzten Nestern kann dadurch vermieden werden, dass Rodungs- und Abrissarbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit durchgeführt werden.

1 NLWKN (2008): Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten. Teil A Wirbeltiere, Pflanzen, Pilze. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 3/2008 (aktualisierte Online-Fassung vom 01.01.2015)

2 NLWKN (2008): Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten. Teil B wirbellose Tiere. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 3/2008 (aktualisierte Online-Fassung vom 01.01.2015)

Ein Verstoß gegen den Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben ist somit nicht erkennbar.

3.1.2 Tötungs- und Verletzungsverbote (§ 44 Abs. Nr. 1 BNatSchG)

Adulte Vögel sind in der Lage, sich der Gefahr, bei Rodungs- und Abrissarbeiten oder auch während der Durchführung von Baumaßnahmen verletzt oder getötet zu werden, durch Flucht zu entziehen. Die Zerstörung bzw. Verletzung oder Tötung von Gelegen oder Jungtieren wird dadurch vermieden, dass die für die Baufeldräumung erforderlichen Rodungs- und Abrissarbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit durchgeführt werden.

Ein Verstoß gegen den Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist daher nicht zu erwarten.

3.1.3 Störungsverbote (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Beunruhigungen und Scheuchwirkungen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG gegenüber der im Plangebiet ansässigen Vogelpopulation können vermieden werden, indem die Rodungs- und Abrissarbeiten außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Dadurch werden die Vögel rechtzeitig gezwungen, für ihr Brutgeschäft auf benachbarte, weniger gestörte, Flächen auszuweichen. Erhebliche Störungen die, zu einer nachhaltigen Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population führen, sind nicht zu erwarten.

Ein Verstoß gegen den Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben nicht erkennbar.

3.2 Fledermäuse

Die Informationen zur Verbreitung von Fledermäusen im Stadtgebiet von Wilhelmshaven gehen im Wesentlichen zurück auf Übersichtskartierungen aus den Jahren 1999 und 2001.^{3,4} Informationen zur allgemeinen Verbreitung von Fledermäusen in Niedersachsen finden sich in den Vollzugshinweisen der Niedersächsischen Strategie zum Arten- und Biotopschutz (NSAB)⁵. Konkrete Hinweise auf Vorkommen von Fledermausquartieren innerhalb des Plangebietes gibt es nicht. Aus den Ergebnissen der genannten Übersichtskartierungen geht hervor, dass das unmittelbare Umfeld des in der Nachbarschaft liegenden Banter Sees eine wichtige Rolle für Fledermäuse in Wilhelmshaven spielt, während die angrenzenden Hafentflächen von eher untergeordneter Bedeutung sind. Diese werden als sehr arten- und individuenarm beschrieben, was auf fehlende Jagdhabitatstrukturen zurückgeführt wird. Hinge-

3 BURKHARDT, P. & L. BACH (1999): Fledermausgutachten im Stadtgebiet Wilhelmshaven als Abwägungsgrundlage für die Flächennutzungsplanung. Unveröff., Stadt Wilhelmshaven.

4 BACH, L., P. BURKHARDT & H.J.G.A LIMPENS (2001): im Stadtgebiet Wilhelmshaven als Abwägungsgrundlage für die Flächennutzungsplanung. Unveröff., Stadt Wilhelmshaven.

5

NLWKN:

http://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/tier_und_pflanzenartenschutz/vollzugshinweise_arten_und_lebensraumtypen/vollzugshinweise-fuer-arten-und-lebensraumtypen-46103.html

wiesen wird noch auf die Bedeutung der offenen Wasserflächen der umliegenden Häfen als Jagdgebiet der Teichfledermaus.

Stichprobenartige Untersuchungen des Naturschutzbeauftragten der Stadt Wilhelmshaven (Börgmann, unveröff.) innerhalb und im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes deuten ebenfalls daraufhin, dass der überplante Bereich für Fledermäuse von untergeordneter Bedeutung ist. An zwei von vier Terminen im Jahr 2016 wurden lediglich eine bzw. zwei jagende Zwergfledermäuse westlich des Plangebietes an einer Gehölzreihe festgestellt. Hinweise auf Quartiere oder wichtige Jagdgebiete innerhalb des Plangebietes ergaben sich nicht. Bei der Zwergfledermaus handelt es sich um die in Wilhelmshaven häufigste Fledermausart, die in allen bisher untersuchten Teilflächen des Stadtgebietes nachgewiesen werden konnte.

Bei einer Begehung am 21.07.2017 wurde das Gelände auf das Vorhandensein von Habitatbäumen mit regelmäßig nutzbaren Strukturen z.B. in Form von Baumhöhlen überprüft. Es wurden keine Habitatbäume festgestellt. Auch an den im Plangebiet vorhandenen Gebäuden bzw. Gebäuderesten ergaben sich keine sichtbaren Hinweise auf für Fledermäuse geeignete Quartierstrukturen bzw. aktuell genutzte Quartiere.

3.2.1 Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Es liegen keinerlei Hinweise auf Fledermausquartiere innerhalb des Plangebietes vor.

Ein Verstoß gegen den Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben nicht erkennbar.

3.2.2 Tötungs- und Verletzungsverbote (§ 44 Abs. Nr. 1 BNatSchG)

Es liegen keinerlei Hinweise auf Fledermausquartiere innerhalb des Plangebietes vor, die darauf schließen ließen, dass Fledermäuse z.B. bei Rodungs- und Abrissarbeiten getötet oder verletzt werden könnten.

Ein Verstoß gegen den Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG liegt daher nicht vor.

3.2.3 Störungsverbote (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Bei der Rodung von Habitatbäumen mit Höhlungen oder dem Abriss von Gebäuden kann es grundsätzlich zu Beunruhigungen und Scheuchwirkungen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG gegenüber Fledermäusen kommen. Da es keinerlei Hinweise auf Fledermausquartiere innerhalb des Plangebietes gibt, kann davon ausgegangen werden, dass es zu keinen entsprechenden Störungen kommt.

Ein Verstoß gegen den Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben nicht erkennbar.

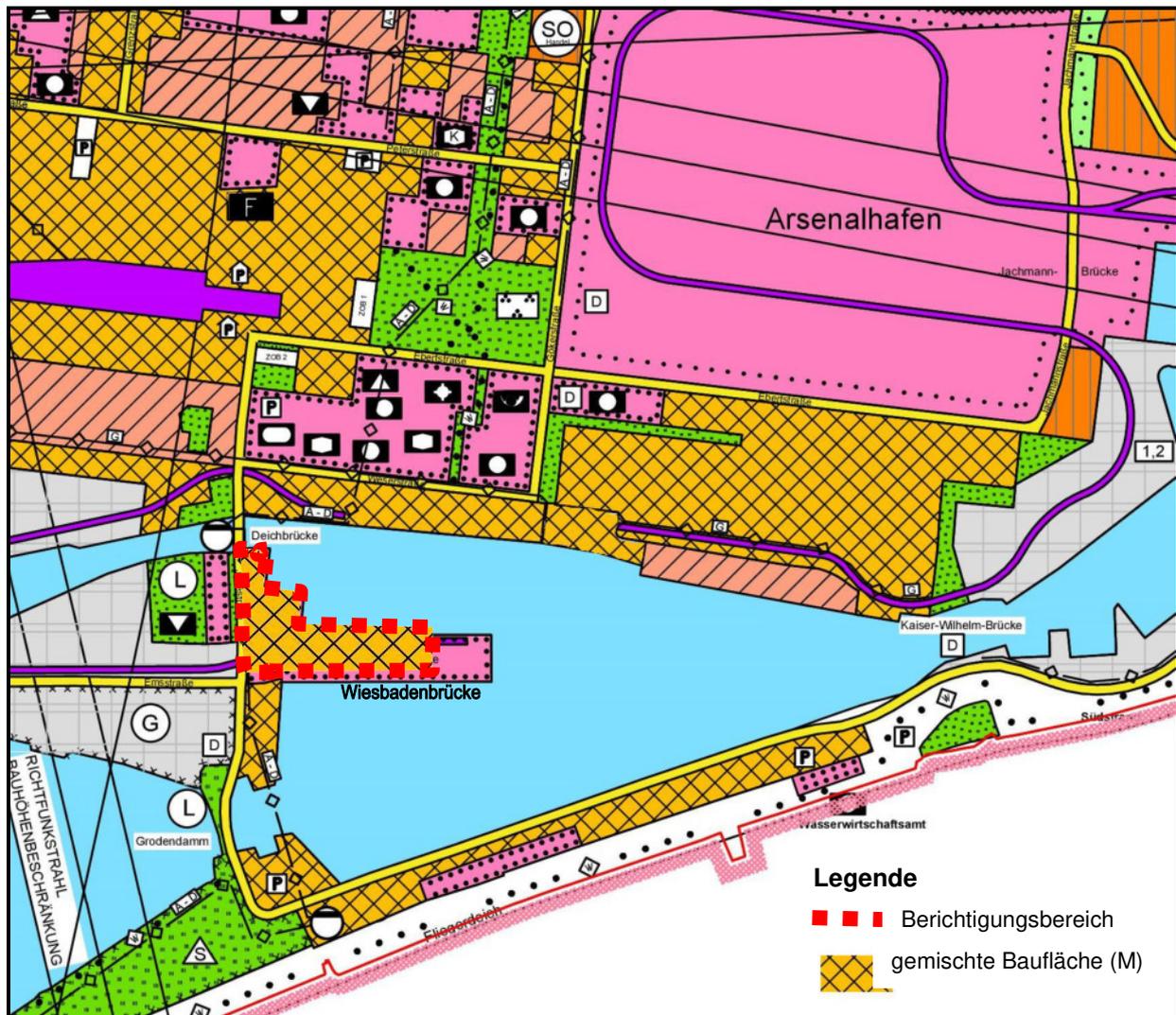
4 Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend wird festgestellt, dass durch das geplante Vorhaben keine Verstöße gegen die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten sind, die eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 erforderlich machen, sofern dafür Sorge getragen wird, dass die im Folgenden genannten Maßnahmen eingehalten werden:

1. Zum Schutz der Brutvögel muss sichergestellt werden, dass Rodungsarbeiten nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, d.h. nicht im Zeitraum vom 1. März bis 30. September, durchgeführt werden.

**Berichtigung Nr. 19. des Flächennutzungsplanes 1973 (e.s.Ä.)
gemäß §13a (2) Nr. 2 BauGB**

FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 146- 1. ÄNDERUNG –
DEICHBRÜCKE/JADESTRASSE (WIESBADENBRÜCKE)



Berichtigung FNP - Präambel

Der Rat der Stadt Wilhelmshaven hat in seiner Sitzung am 20.06.2018 den Bebauungsplan Nr. 146 - 1. Änderung „Deichbrücke/Jadestraße“ (Wiesbadenbrücke), aufgestellt im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB), als Satzung beschlossen. Der Rat hat gleichzeitig zur Kenntnis genommen, dass der Flächennutzungsplan im Bereich der Bebauungsplanänderung im Wege der Berichtigung Nr.19 gem. § 13 a Abs. 2 BauGB entsprechend der vorliegenden Darstellung angepasst wird.

Wilhelmshaven, den 21.06.2018

gez. Amerkamp
Fachbereichsleitung

**Berichtigung Nr. 19 des Flächennutzungsplanes 1973 (e.s.Ä.)
gemäß §13a Abs.2 Nr. 2 BauGB**

FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 146- 1. ÄNDERUNG –
DEICHBRÜCKE/JADESTRASSE
(WIESBADENBRÜCKE)

Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden, wenn ein Bebauungsplan, dessen Inhalte von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird und die geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Die Stadt Wilhelmshaven beabsichtigt mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 146 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung einer überwiegend brachliegenden ehemaligen Fläche für den Gemeinbedarf in ein attraktives Innenstadtquartier mit einer gemischten Nutzungsstruktur aus verdichtetem Wohnen und Gewerbe bzw. Dienstleistung zu entwickeln, welche sich optimal in das angrenzende städtebauliche Umfeld einfügt.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfolgt die Änderung der bisher im Bebauungsplan Nr. 146 „Deichbrücke/Jadestraße“ festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf (BUND) in ein urbanes Gebiet (MU) im beschleunigtem Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1973 stellt in diesem Bereich bisher eine Gemeinbedarfsfläche dar. Der Bebauungsplan weicht damit von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. In der 19. Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird daher eine gemischte Baufläche gem. § 1 Abs.1 Nr.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.