

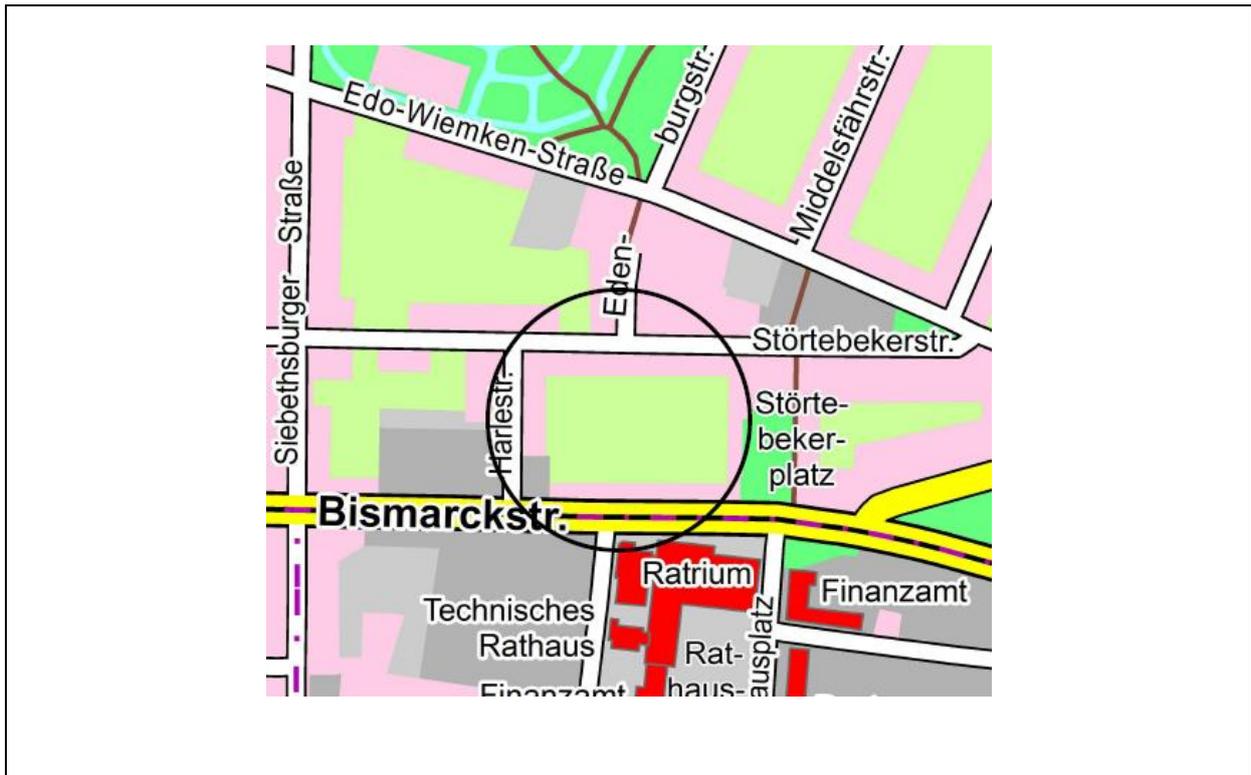


## Bebauungsplan Nr. 226

HARLESTRASSE / STÖRTEBEKERSTRASSE  
Begründung gemäß § 9(8) BauGB (Baugesetzbuch)

E N D F A S S U N G

Stand: 16. Februar 2023



## INHALTSVERZEICHNIS:

|           |  |                  |
|-----------|--|------------------|
| <b>1.</b> | <b><u>PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL .....</u></b>  | <b><u>4</u></b>  |
| <b>2.</b> | <b><u>DAS PLANGEBIET .....</u></b>   | <b><u>5</u></b>  |
| 2.1.      | LAGE, GRÖÖE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES .....  | 5                |
| 2.2.      | STÄDTEBAULICHE SITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNGEN .....  | 5                |
| 2.3.      | KARTENMATERIAL .....   | 5                |
| 2.4.      | PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN .....  | 6                |
| 2.4.1.    | RAUMORDNUNG .....  | 6                |
| 2.4.2.    | FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....  | 7                |
| 2.4.3.    | DENKMALSCHUTZ.....   | 8                |
| 2.5.      | ENTWÄSSERUNG .....   | 9                |
| 2.6.      | ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES / VERKEHR .....   | 9                |
| 2.7.      | TECHNISCHE INFRASTRUKTUR .....   | 9                |
| 2.8.      | SOZIALE INFRASTRUKTUR / VERSORGUNG .....   | 9                |
| 2.9.      | ALTLASTEN UND SONSTIGE BODENBELASTUNGEN.....   | 10               |
| 2.10.     | KAMPFMITTEL .....  | 10               |
| <b>3.</b> | <b><u>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES .....</u></b>   | <b><u>11</u></b> |
| 3.1.      | BAUFLÄCHEN.....  | 11               |
| 3.1.1.    | BESTAND.....   | 11               |
| 3.1.2.    | NEUBAU .....   | 12               |
| 3.1.3.    | ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....  | 12               |
| 3.1.4.    | MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, GRUNDSTÜCKSGRÖÖSE.....   | 12               |
| 3.1.5.    | ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN .....  | 13               |
| 3.1.6.    | ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE / HÖHE.....   | 13               |
| 3.1.7.    | BAUWEISE .....   | 13               |
| 3.1.8.    | NEBENANLAGEN .....   | 13               |
| 3.2.      | VERKEHRSLÄRM.....  | 13               |
| 3.3.      | VER- UND ENTSORGUNG.....   | 14               |
| 3.3.1.    | VERSORGUNG .....   | 14               |
| 3.3.2.    | SCHMUTZ- UND OBERFLÄCHENWASSER .....   | 14               |
| 3.3.3.    | VERWERTBARER ABFALL .....  | 14               |
| <b>4.</b> | <b><u>BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT.....</u></b>  | <b><u>14</u></b> |
| 4.1.      | EINLEITUNG .....   | 14               |
| 4.2.      | UMWELTSCHUTZZIEL AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG .....   | 14               |
| 4.2.1.    | VOGELSCHUTZRICHTLINIE.....   | 15               |
| 4.2.2.    | FLORA-FAUNA HABITAT-RICHTLINIE.....  | 15               |
| 4.2.3.    | ARTENSCHUTZ.....   | 15               |
| 4.2.4.    | GESCHÜTZTE TEILE VON NATUR UND LANDSCHAFT .....  | 16               |
| 4.2.5.    | LANDSCHAFTSRAHMENPLAN (LANDSCHAFTSRAHMENPLAN/ LANDSCHAFTSPLAN) DER STADT WILHELMSHAVEN (LRP/LP), ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN AUSSAGEN ..... | 17               |
| 4.3.      | BESTAND UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT.....  | 17               |

|                   |  |                  |
|-------------------|--|------------------|
| 4.3.1.            | ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN.....                                    | 17               |
| 4.3.2.            | ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD.....   | 18               |
| 4.3.3.            | BODEN, HISTORISCHE DEICHLINIEN UND WASSER.....                         | 18               |
| 4.3.4.            | KLIMA UND LUFT.....  | 19               |
| <b>4.4.</b>       | <b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, EINGRIFFSREGELUNG.....</b>                | <b>19</b>        |
| <b>4.5.</b>       | <b>GRÜNPLANERISCHE ZIELSETZUNGEN IM RAHMEN DER BAULEITPLANUNG.....</b> | <b>20</b>        |
| <b><u>5.</u></b>  | <b><u>FLÄCHENBILANZIERUNG.....</u></b>                                 | <b><u>20</u></b> |
| <b><u>6.</u></b>  | <b><u>KOSTEN.....</u></b>  | <b><u>20</u></b> |
| <b><u>7.</u></b>  | <b><u>VERFAHRENSVERMERKE.....</u></b>                                  | <b><u>20</u></b> |
| 7.1.              | RECHTSGRUNDLAGEN.....  | 20               |
| 7.2.              | BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT.....                                    | 21               |
| 7.3.              | BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN.....  | 21               |
| <b><u>8.</u></b>  | <b><u>UNTERSCHRIFTEN / VERFASSER.....</u></b>                          | <b><u>22</u></b> |
| <b><u>9.</u></b>  | <b><u>ANHANG.....</u></b>  | <b><u>23</u></b> |
| <b><u>10.</u></b> | <b><u>HINWEISE.....</u></b>  | <b><u>24</u></b> |

## **1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL**

Die Bauverein Rüstringen eG beabsichtigt, im Blockinnenbereich der Harlestraße, Störtebekerstraße und Bismarckstraße drei Minihäuser zu errichten.

Der neue Wohntrend „Minihäuser“ soll einen weiteren Baustein des experimentellen, genossenschaftlichen Wohnens bilden und das erste Mal in Wilhelmshaven realisiert werden. Bei den Minihäusern handelt sich um die bislang kleinste Form von Wohngebäuden. Man kann sie auch „Klein-, Kleinst-, Mikro- oder Single-Häuser“ nennen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen unbeplanten Bereich (gem. §34 Baugesetzbuch (BauGB)) für den es keinen Bebauungsplan gibt. Für die Realisierung des Vorhabens wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB aufgestellt werden, da im Rahmen der innerstädtischen Nachverdichtung die Nutzungsmöglichkeiten eines bestehenden Siedlungsbereiches verbessert werden. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Aufgrund des geringen Planumfangs und der innerörtlichen Lage liegen die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren vor. Erhaltungsziele oder Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.

Für ein Vorhaben, wie die Entwicklung von Wohngebieten, ist eine planungsrechtliche Sicherung erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicherzustellen. Aus diesem Grund hat der Rat der Stadt Wilhelmshaven in seiner Sitzung am 15.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 226 - Harlestraße / Störtebekerstraße - beschlossen.

### Ziele der Planung sind:

- Entwicklung eines Wohngebietes für Kleinsthäuser
- Unterbringung von Nebenanlagen (Fahrradabstellanlagen / Mülltonnen)
- Absicherung der Umgebungsbebauung

### Planverfahren:

Die Planung erfolgt unter der Maßgabe der Innenentwicklung im Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die Flächengröße der festgesetzten zulässigen Grundflächen gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) liegt unterhalb des in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>. Durch diesen Bebauungsplan wird zudem keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erfordern.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Für das beschleunigte Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. So wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Eine Überwachung (Monitoring) nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Der Bebauungsplan kann nicht aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) BauGB berichtigt.

## **2. DAS PLANGEBIET**

### **2.1. LAGE, GRÖÖE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES**

Das Plangebiet hat eine Größe von 11.729 m<sup>2</sup> und liegt in innerstädtischer Lage der Stadt Wilhelmshaven innerhalb des Stadtteils Siebethsburg. Es wird von der Harlestraße und von der Störtebekerstraße begrenzt. Das Plangebiet ist umgeben von Wohnbebauung entlang der Harlestraße, der Störtebekerstraße sowie gewerblicher Nutzung an der Bismarckstraße. Die Bauungen entlang der Harlestraße und der Störtebekerstraße sind bereits über die jeweiligen Straßen erschlossen. Die Erschließung für die Minihäuser erfolgt von Westen über die Harlestraße.

### **2.2. STÄDTEBAULICHE SITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNGEN**

Das Plangebiet ist dem Stadtteil „Siebethsburg“ zuzuordnen, welcher im Norden an die tom-Brok-Straße im Stadtteil „Rüstringer Stadtpark“, im Osten an die Berliner Straße in Hepens, im Süden an die Bismarckstraße in der Innenstadt und im Stadtteil Bant und im Westen an die Friedrich-Paffrath-Straße in Neuende grenzt.

Der Stadtteil Siebethsburg entstand aus dem Gelände rund um die mittelalterliche Siebethsburg. Diese Burg des Häuptlings Edo Wiemken des Älteren und von Sibet wurde 1383 erbaut. Ab 1903 wurde mit der Errichtung von Wohnhäusern als Arbeiterwohnkolonie durch die Bauverein Rüstringen eG begonnen. Der Stadtteil ist noch heute geprägt von Mehrfamilienhäusern in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise in charakteristischem Arbeitervillen-Stil und großzügigen Grünstrukturen. Der Baustil ist angelehnt an den Baustil einer englischen Gartenstadt. Aufgrund des großen Anteils an Gartenflächen ist der Stadtteil auch als „Gartenstadt Siebethsburg“ bekannt. Auf einen Klinkersockel folgt weiß verputztes Geschossmauerwerk und ein rotes Dach. Die Gebäude haben viele Vor- und Rücksprünge sowie in Grün gehaltenen Fenster und in die Giebel ist Fachwerk eingebracht.

Der zweite Abschnitt der Gartenstadt wurde in den Jahren 1936 bis 1939 im Stil des norddeutschen Backsteinexpressionismus erbaut. In weniger als vier Jahren entstanden 1.600 Wohneinheiten in traditioneller norddeutscher Optik. Im zweiten Weltkrieg wurde Wilhelmshaven zu 60 Prozent zerstört – darunter auch die Gartenstadt Siebethsburg. Nach dem Krieg wurden Schlichtbauten auf noch vorhandene Fundamente gesetzt und die Schäden Schritt für Schritt behoben. Ende der 1970er Jahre wurde die Gartenstadt unter Denkmalschutz gestellt.

### **2.3. KARTENMATERIAL**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 226 – Harlestraße / Störtebekerstraße - 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. Die Daten sind georeferenziert gemäß ETRS 89\_UTM.

## 2.4. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

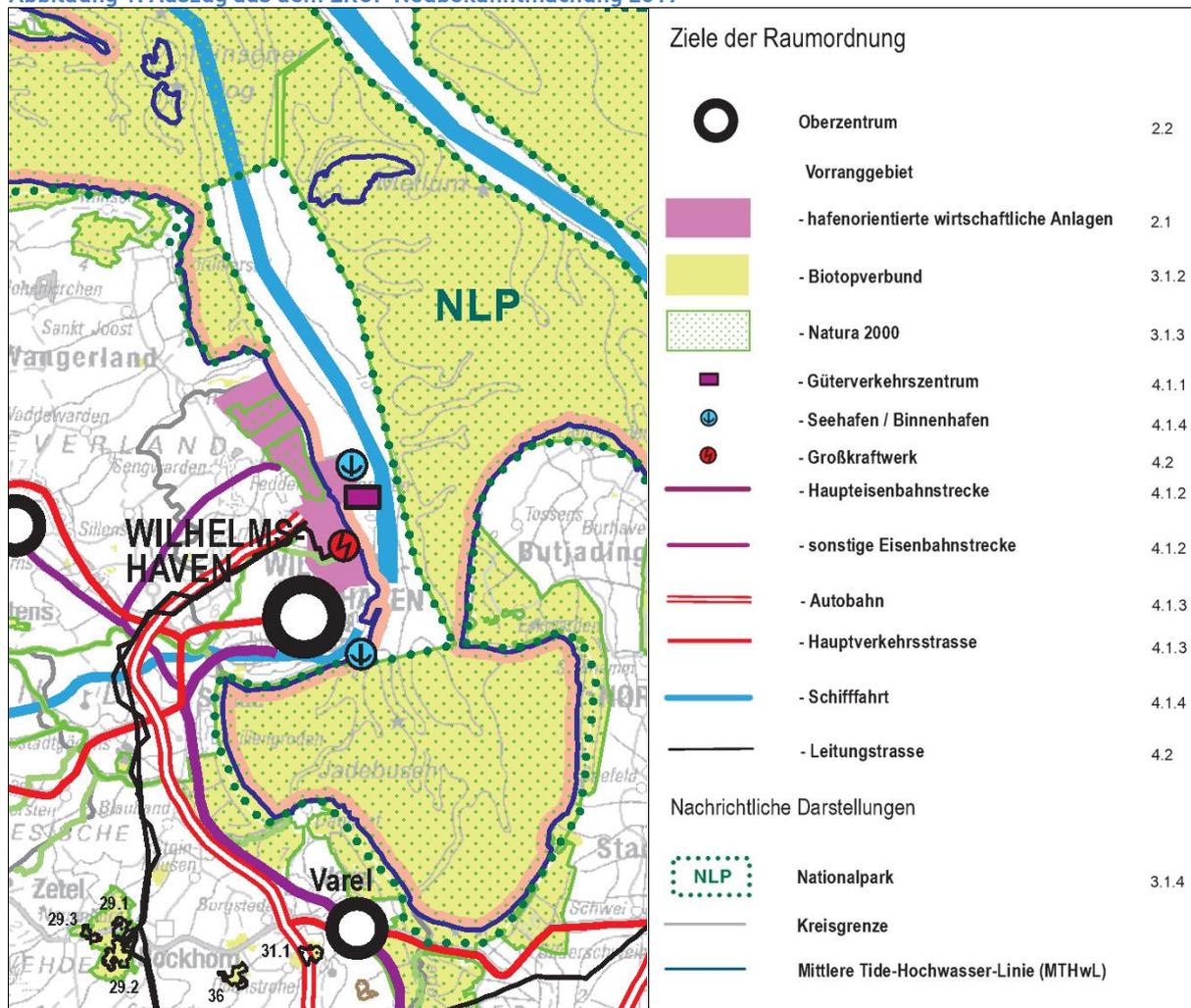
### 2.4.1. RAUMORDNUNG

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planung ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Nach dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) liegt das Plangebiet innerhalb des Ordnungsraumes Wilhelmshaven.

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) wird der Stadt Wilhelmshaven die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen. Die Entwicklung von Wohnstätten 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. 06 und 07).

Hervorzuheben ist außerdem die Kennzeichnung als Seehafen / Binnenhafen. Entsprechend der zeichnerischen Darstellung des Landesraumordnungsprogramms liegt das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung innerhalb des Ordnungsraumes Wilhelmshaven. In diesem Ordnungsraum sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, diese Räume in ihrer Leistungsfähigkeit zu erhalten.

Abbildung 1: Auszug aus dem LROP Neubekanntmachung 2017



Vollumfänglich kann das LROP im Raumordnungsportal Niedersachsen eingesehen werden:  
<https://sla.niedersachsen.de/raumordnung/FIS-RO/>

### Regionales Raumordnungsprogramm

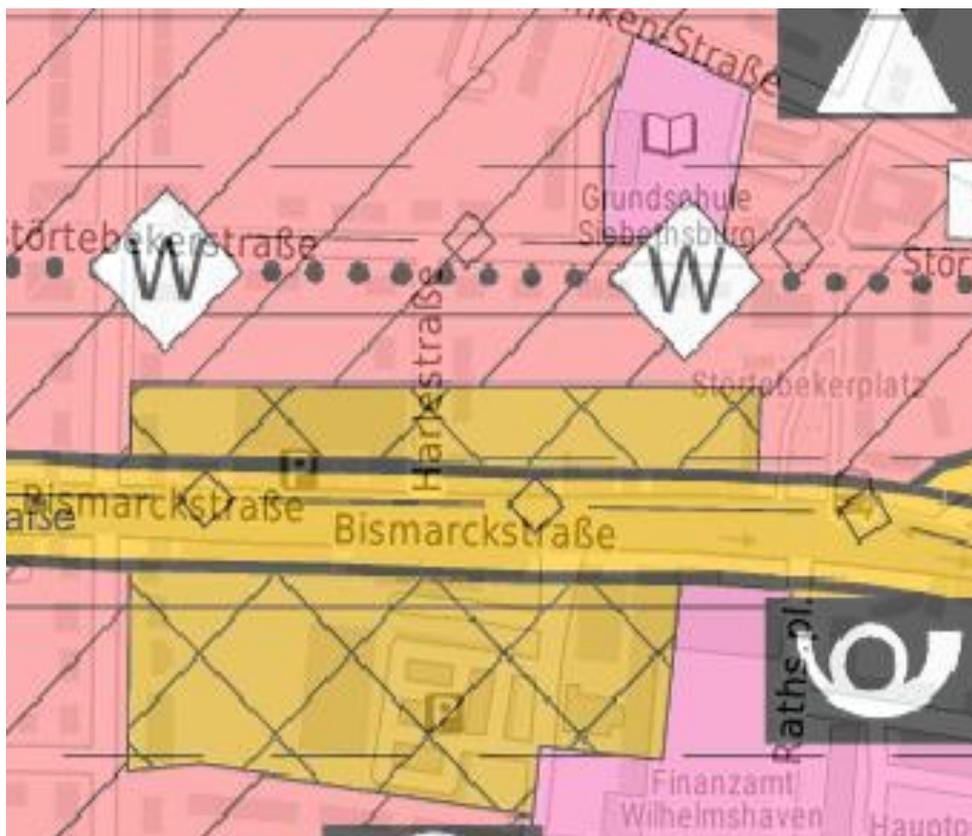
Im Niedersächsischen Raumordnungsgesetz (NROG) werden die Regelungen für die Aufstellung zum Regionalen Raumordnungsprogramm getroffen. §5(2) NROG lässt für kreisfreie Städte wie Wilhelmshaven die Option zu, dass von der Aufstellung eines Regionalen Raumordnungsprogrammes abgesehen werden kann. Hiervon macht die Stadt Gebrauch.

### **2.4.2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1973 samt seinen Änderungen stellt das Plangebiet teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als gemischte Baufläche dar. Auf dieser Darstellung des Flächennutzungsplanes aufbauend können die formulierten Ziele der Schaffung von Wohnbauland des Bebauungsplanes Nr. 226 nicht realisiert werden.

~~Im Zuge einer Berichtigung gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB wird die Flächennutzungsplandarstellung einer gemischten Baufläche an die geänderten städtebaulichen Ziele der Stadt angepasst, Quelle Metropolplaner. Geplant ist für diese Flächen die Darstellung einer Wohnbaufläche, so dass eine zusammenhängende Fläche mit der vorbereitenden Plandarstellung Wohnen erreicht wird.<sup>1</sup>~~

Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



---

<sup>1</sup> Nach dem Satzungsbeschluss redaktionell angepasst; keine Berichtigung erforderlich

### 2.4.3. DENKMALSCHUTZ

Das Plangebiet wird mittig von einer denkmalgeschützten historischen Deichlinie gequert (Gemarkung Wilhelmshaven, FStNr. 26). Dieser Deichzug ist nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch in weiten Bereichen zerstört bzw. verschliffen und somit auch im Plangebiet räumlich nicht mehr wahrnehmbar. In Deichlage liegt die Dorfwurt Kopperhörn (FStNr. 45).<sup>2</sup>

Darüber hinaus befindet sich nordwestlich des Plangebietes unmittelbar östlich der Siebethsburger Straße die Gehöftwurt „Sibetsburg“ (FStNr. 57). Diese stammt aus dem 13. bis 14. Jahrhundert und ist gleichzeitig mit dem Burghügel angelegt worden. Die Burg „Sibetsburg“ wurde laut historischer Überlieferung im Jahre 1384 unter Häuptling Edo Wiemken d. Ä. erbaut (FStNr. 20). Die Burgstätte ist zusammen mit ihrer Umgebung durch die Stadt Wilhelmshaven zu einer Parkanlage ausgestaltet worden.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind zwei Gebäude (Harlestraße 3 und Störtebekerstraße 22) vorhanden, die als Baudenkmale gesichert bzw. in der Liste der denkmalgeschützten Gebäude geführt werden.

**Abbildung 3: Auszug aus der Stadtkarte Wilhelmshaven ergänzt durch Informationen archäologischer Bodendenkmale**



<sup>2</sup> Vgl. Wulf, F.-W. 1996: Archäologische Denkmale in der kreisfreien Stadt Wilhelmshaven. Materialhefte zur Ur- und Frühgeschichte Niedersachsens Reihe B 1. 1996. bes. 112 Kat.Nr. 184

## **2.5. ENTWÄSSERUNG**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Anschluss an das Mischsystem der Technischen Betriebe Wilhelmshaven (TBW). Das abgeleitete Schmutz- und Regenwasser wird über die öffentlichen Kanäle zum Pumpwerk Süd in der Deichstraße und von da aus weiter über die Abwasserdruckrohrleitung in die Zentralstation geleitet.

## **2.6. ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES / VERKEHR**

Das Plangebiet ist durch seine innerstädtische Lage im Stadtteil Siebethsburg an das örtliche Straßennetz an die Harlestraße angebunden, die wiederum in die Bismarckstraße (Bundesstraße B 210) einmündet. Somit ist eine Einbindung in das überörtliche Straßenverkehrsnetz hergestellt.

Der ÖPNV ist ein wichtiger Bestandteil der Urbanität der Stadt und trug zu einem erheblichen Teil an der Auszeichnung mit dem European Energie Award bei. Eines der Ziele ist es, den Anteil des motorisierten Individualverkehrs weiter zu senken (Modal Split, NVP 2014 Punkt 3. „Ziele und Maßnahmen zur Entwicklung des straßengebundenen ÖPNV“). In einer fußläufigen Entfernung von weniger als 150 m befindet sich die Bushaltestelle „Wilhelmshaven-Rathaus“, an der die auf den Stadtverkehr ausgelegten Buslinien 2, 5 und 6 verkehren. Zum anderen wird die Bushaltestelle durch die drei Buslinien des Verkehrsbund Ems-Jade (VEJ) 111, 121 und 251 bedient, die das Plangebiet mit Varel, Schillig und Wiesmoor verbindet.

*Für den ruhenden Verkehr sind bauordnungsrechtlich pro Wohneinheit 1,25 Einstellplätze nachzuweisen. Die Stadt Wilhelmshaven begrenzt die Anzahl auf insgesamt 3 Stellplätze.<sup>3</sup>*

## **2.7. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

Die grundsätzliche Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Gas, Trinkwasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation ist durch die vorliegende bauliche Bestandsnutzung gewährleistet. Die bestehende technische Infrastruktur in der Planumgebung kann für die Erschließung des Plangebietes herangezogen werden.

*Seitens der Stadtentwässerung besteht die Möglichkeit, das anfallende Schmutz- und Oberflächenwasser über den vorhandenen Hausanschluss (DN150) der Harlestraße 1 abzuleiten. Im Weiteren hat der Bauherr nachzuweisen, ob der bestehende Hausanschluss hydraulisch ausreichend ist und die Höhenlage der Leitung den Anschluss zulässt. Gegebenenfalls muss das anfallende Mischwasser über eine Hebeanlage entsorgt werden.<sup>4</sup>*

*Zu Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist das DVGW Arbeitsblatt W 405 zu beachten.<sup>5</sup>*

## **2.8. SOZIALE INFRASTRUKTUR / VERSORGUNG**

Durch die innerstädtische Lage ist das Plangebiet gut an die bestehende soziale Infrastruktur angebunden. In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Grundschulen, weiterführende Schulen sowie eine berufsbildende Schule und eine Volkshochschule. Der nächste Kindergarten befindet sich an der Siebethsburger Straße. Auch medizinische Einrichtungen

---

<sup>3</sup> Ergänzt nach §4(2) Stellungnahme Untere Bauaufsichtsbehörde vom 07.12.2022

<sup>4</sup> Ergänzt nach §4(2) Stellungnahme TBW (Stadtentwässerung) vom 14.12.2022

<sup>5</sup> Ergänzt nach §4(2) Stellungnahme Feuerwehr Wilhelmshaven vom 17.11.2022

(u.a. Allgemeinmediziner) befinden sich in fußläufiger Entfernung. Einzelhandel und Gastronomie (u.a. Lidl, Kik, Bäcker) sind in der Bismarck- / Mitscherlichstraße in einer Entfernung von ca. 100 m und Am Mühlenweg (REWE, Fahrradgeschäft inklusive Reparaturdienst) in einer Entfernung von ca. 650 Metern vorhanden.

## 2.9. ALTLASTEN UND SONSTIGE BODENBELASTUNGEN

Nach derzeitigem Kenntnisstand (23.02.2022) sind im Plangebiet keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt bzw. benannt worden.

## 2.10. KAMPFMITTEL

Für das Plangebiet und seine Umgebung wurde in Teilen eine Luftbilddauswertung durchgeführt. Für die Teilfläche A (Plangebiet) liegt keine Luftbilddauswertung vor – es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Die beiden Teilflächen B und C umfassen die Straßenverkehrsfläche der Störtebekerstraße und eine kleine Teilfläche im Westen. Es wird die Empfehlung einer Sondierung ausgesprochen.

Da diese beiden Teilflächen das Plangebiet sowie die dessen Erschließung nicht betreffen, sieht die Stadt Wilhelmshaven kein Erfordernis einer Sondierung. Die Planunterlagen enthalten den allgemeinen Hinweis zum Umgang mit Kampfmittelfunden.<sup>6</sup>



<sup>6</sup> Ergänzt nach §4(2) Stellungnahme LGLN vom 28.11.2022

### **3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 226 - Harlestraße / Störtebekerstraße - wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Nachverdichtung mit Kleinsthäusern geschaffen sowie die vorhandene Bebauung planungsrechtlich gesichert.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 226 - Harlestraße / Störtebekerstraße - setzt sich aus den Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB und aus den Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 3 BauGB zusammen.

Der einfache Bebauungsplan umfasst das WA sowie die beiden Mischgebietsflächen im Süden und regelt die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß den Bestimmungen des § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Umgebung. In diesem Teilbereich des Bebauungsplanes wird auf die Festsetzungen von städtebaulichen Dichtewerten (Art und Maß der baulichen Nutzung), von überbaubaren Grundstücksflächen und Erschließungsflächen verzichtet, da das Gebiet bereits vollständig bebaut ist und kein weiterer Regelungsumfang gesehen wird.

Für den Bereich des WR hingegen werden sowohl städtebauliche Dichtewerte als auch überbaubare Grundstücksflächen formuliert und auch die Erschließung ist gesichert, so dass dieser Teil die Voraussetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan umfasst.

Im rückwärtigen Bereich der Bestandsbebauung existieren noch kleinteilig Gartenbereiche wie aber auch allgemeine Freiflächen für die Anwohner. Es wird im Sinne einer ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung eine Neubebauung im Sinne der Nachverdichtung und Innenentwicklung vorgesehen. Dieser Standort befindet sich inmitten einer vollständig erschlossenen Siedlungslage und kann ohne größere weitere straßenbauliche Erschließungsmaßnahmen für die kleinteiligen Baumöglichkeiten der Minihäuser bereitgestellt werden.

Das Vorhaben der Minihäuser im WR bedient den Bedarf an modernen, kleinen Wohneinheiten, die dem neuesten Energiestandard entsprechen und ein weiteres Nutzungsspektrum abdecken. Die Festsetzungen sind so gewählt, dass verschiedene Formen an Minihäusern realisiert werden können.

#### **3.1. BAUFLÄCHEN**

Im Geltungsbereich wird der überwiegende Flächenanteil als allgemeines Wohngebiet WA sowie zwei kleinere Mischgebietsflächen im Süden als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB ohne Bauflächendarstellung nur mit der Art der Nutzung festgesetzt.

Der durch die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Knödellinie) als Reines Wohngebiet WR festgesetzte Bereich dient der Nachverdichtung durch Minihäuser. Dieser Bereich bietet das Potenzial für andere Nutzerstrukturen und bedient eine stetig wachsende Nachfrage nach insgesamt kleineren Wohnformen. Insgesamt kann das Vorhaben als zukunftsweisendes Projekt angesehen werden.

##### **3.1.1. BESTAND**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA liegt die Gebäudezeile entlang der Harlestraße sowie weitere Mehrfamilienhäuser entlang der Störtebekerstraße, die im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes liegen. Die Bebauung der Bismarckstraße mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den Obergeschossen (Mischgebiet) liegt außerhalb des Bebauungsplanes. Allerdings befinden sich Teilflächen dieser Grundstücke im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans s.u..

**Abbildung 4: Auszug Wilhelmshaven 3D (Pro) Stadt Wilhelmshaven, Geoinformation, Vermessung u. Statistik 2021**

Innerhalb des Reinen Wohngebietes WR und somit im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes befindet sich derzeit eine Rasenfläche, die einst zu Erholungszwecken bzw. als Gartenland der umliegenden Gebäude diente. Teile dieser Grünfläche betreffen auch das festgesetzte Mischgebiet MI, das an die gemischt genutzten Flächen entlang der Bismarckstraße südlich des Geltungsbereichs grenzt.

### **3.1.2. NEUBAU**

Dem Bebauungsplanentwurf liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, welches nach derzeitigem Planungsstand (Februar 2022) insgesamt drei Minihäuser zur Wohnnutzung Freianlagen umfasst. Gemäß dem städtebaulichen Konzept sind drei eingeschossige Gebäude mit je einer Wohneinheit geplant.

### **3.1.3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Die Baugebiete im Geltungsbereich werden als Reines Wohngebiet (WR) und als Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie auf zwei Teilflächen als Mischgebiete festgesetzt. Die Nutzungen im WA und dem Mischgebiet entsprechen der tatsächlichen, angrenzenden Nutzung des Plangebietes. Innerhalb des WR sind die normalerweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind damit ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind zumeist mit einem erheblichen Publikumsverkehr verbunden und fügen sich aufgrund der damit verbundenen Belastungen durch erhöhte Verkehre, Geruchs- und Lärmbelastungen nicht in eine gewünschte ruhige Wohnnutzung ein.

Innerhalb des Geltungsbereichs des einfachen Bebauungsplanes gelten für das Allgemeine Wohngebiet WA sowie für das Mischgebiet MI baurechtliche Bestimmungen gemäß § 34 BauGB.

### **3.1.4. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, GRUNDSTÜCKSGRÖSSE**

Im einfachen Bebauungsplan, hier WA und MI, wird auf die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung verzichtet, da kein Regelungsbedarf vorhanden ist. Die Festlegung der Gebietstypik in diesem homogen strukturierten Gebiet reicht aus, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß der Regel „nach Art und Maß der baulichen Umgebung“ zu ermöglichen.

Im Reinen Wohngebiet WR ist eine Grundfläche von maximal 60 m<sup>2</sup> je Gebäude zulässig. Des Weiteren wird die Festsetzung getroffen, dass je Grundstück eine Fläche von mindestens 250 m<sup>2</sup> nachgewiesen werden muss. Diese Festsetzungen ermöglichen eine möglichst kleingliedrige Bebauungsstruktur im Sinne des Minihaus-Konzeptes.

Die Vorgabe einer Mindestgrundstücksfläche von 250 m<sup>2</sup> sichert eine für das Konzept angemessene Grundstücksgröße pro Haus mit einem adäquaten Freibereich. Eine Erweiterung um weitere Häuser ist nicht vorgesehen. Planungsziel ist die Errichtung von drei Minihäusern.

### **3.1.5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN**

Die Festsetzung der überbaubaren Fläche ist für die Errichtung der geplanten drei Gebäudekörper im beschriebenen Maß der baulichen Nutzung ausreichend dimensioniert.

### **3.1.6. ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE / HÖHE**

Der untere Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten Maximalhöhe der baulichen Anlagen von 5,5 m ist gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante der dem jeweiligen Baugrundstück nächstgelegenen, öffentlichen Erschließungsstraße, hier Harlestraße, von der Mitte der Verkehrsfläche ausgemessen. Die festgesetzten Gebäudehöhen können durch notwendige technische Bauteile (z. B. Klimaanlage, Antennen, Anlagen zur Energiegewinnung etc.) geringfügig überschritten werden (§ 31 Abs. 1 BauGB). Damit besteht für die Bauherren ein Spielraum für aktuelle technische Anforderungen.

Für die geplanten Minihäuser wird im WR ein Vollgeschoss (I) festgesetzt. In Kombination mit der maximalen Gebäudehöhe ist die Realisierung der typischen Minihäuser – auch von verschiedenen Anbietern – möglich.

### **3.1.7. BAUWEISE**

Für das Plangebiet wird keine Bauweise festgelegt. Aufgrund der geringen Ausdehnung des Baugebietes wird kein Erfordernis gesehen, die baulichen Anlagen im Längenmaß weiter einzuschränken. Mit der Vorgabe der Mindestgrundstücksgröße in Kombination mit der maximalen Gebäudehöhe sowie der Grundfläche ist ein Spielraum für die möglichen Gebäudetypen auf dem Kleinsthäusermarkt gegeben.

### **3.1.8. NEBENANLAGEN**

Die Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> zulässig. Das umfasst ausschließlich die Nebengebäude zum Unterstellen von Fahrrädern entlang der Hauptgebäude und Grundstücksränder. Dies ermöglicht eine optimale Ausnutzung der baulichen Fläche und sorgt gleichzeitig für ein adäquates Größenverhältnis der Nebenanlagen zu den Hauptgebäuden.

## **3.2. VERKEHRSLÄRM**

Südlich des Plangebietes befindet sich die Bismarckstraße, eine Straße mit überörtlicher Verbindungsfunktion und hohem Verkehrsaufkommen (DTV von 15.402 KFZ/ 24 h<sup>7</sup>). Die vorhandene Gebäudezeile entlang der Bismarckstraße erfüllt eine schallabschirmende Wir-

---

<sup>7</sup> Stadt Wilhelmshaven (2017 u. 2018): Verkehrszählungen; Ingenieurbüro Helmert (2019)

kung, so dass von keiner überdurchschnittlichen Lärmbelastung durch den Verkehrslärm auszugehen ist.

Die im Geltungsbereich liegenden Straßen Harlestraße und Störtebekerstraße weisen die Belastungen von Anlieger bzw. Wohnstraßen auf, die sich lärmtechnisch als nicht wesentlich beeinträchtigend für eine innenstadtnahe Wohnnutzung darstellen.

### **3.3. VER- UND ENTSORGUNG**

#### **3.3.1. VERSORGUNG**

Die Wasserversorgung kann durch den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der GEW Wilhelmshaven GmbH erfolgen.

Die Strom- und Gasversorgung des Plangebietes erfolgt durch die GEW Wilhelmshaven GmbH.

Die Anschlüsse erfolgen über die Harlestraße. Die Versorgungsleitungen für Gas, Wasser Nieder- und Mittelspannung, Telefon und Breitband sowie evtl. Beleuchtung benötigen eine 1,50 m breite Trasse, die innerhalb einer ausreichend breiten Trasse untergebracht werden soll.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen kann durch die Deutsche Telekom AG oder andere private Anbieter erfolgen. Die Wahl des Anbieters wird im weiteren Verfahren bzw. im städtebaulichen Vertrag (Erschließungsvertrag) konkretisiert.

#### **3.3.2. SCHMUTZ- UND OBERFLÄCHENWASSER**

Im geplanten Gebiet besteht die Möglichkeit, an der westlichen Seite in der Harlestraße an eine vorhandene Schmutzwasserleitung anzuschließen.

Die genaue Ausführung des Entwässerungssystems wird im weiteren Verfahren geklärt.

#### **3.3.3. VERWERTBARER ABFALL**

Die Ver- und Entsorgung des Reinen Wohngebietes WR erfolgt von der Harlestraße aus. Die erforderlichen Aufstellflächen für die Entsorgung der Abfallbehältnisse werden an den Abfuhrtagen dort eingerichtet.

Die Abfallentsorgung des Plangebiets erfolgt durch die Technischen Betriebe Wilhelmshaven (TBW) und ihre Eigengesellschaft Wilhelmshavener Entsorgungszentrum und Logistik GmbH (WEL).

## **4. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT**

### **4.1. EINLEITUNG**

Die vorliegende Planung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, so dass von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden kann. Dennoch sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1a Abs. 3 f. BauGB in die Abwägung einzustellen.

### **4.2. UMWELTSCHUTZZIEL AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG**

#### **4.2.1. VOGELSCHUTZRICHTLINIE**

Im Plangebiet und direkt angrenzend befindet sich kein EU-Vogelschutzgebiet. Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet *Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer* (EU-Kennzahl: DE2210-401) liegt rund 2,3 km südlich des Plangebietes. Das Feuchtgebiet internationaler Bedeutung ist ein herausragendes niedersächsisches Brut- und Rastgebiet für über 30 Anhang I-Arten und zahlreiche andere Wasser- und Wattvogelarten. Weiterhin ist die Meeresfläche der 12-Seemeile-Zone ein bedeutsames Rastgebiet für den Sterntaucher.<sup>8</sup> Negative Auswirkungen auf das EU-Vogelschutzgebiet werden durch die Planung voraussichtlich nicht begründet.

#### **4.2.2. FLORA-FAUNA HABITAT-RICHTLINIE**

Innerhalb des Plangebietes und direkt angrenzend befindet sich kein Flora-Fauna Habitat. Das nächstgelegene Flora-Fauna Habitat *Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer* (EU-Kennzahl: 2306-301) liegt rund 2,3 km südlich des Plangebietes. In dem großflächigen Komplex naturnaher Küstenbiotope mit Flachwasserbereichen, Wattflächen, Sandbänken, Stränden und Dünen kommen zahlreiche seltene und gefährdete Arten vor.<sup>9</sup>

Die Planung verursacht aufgrund der Entfernung und der fehlenden Fernwirkung der Planung keine schädlichen Fernwirkungen, die die Schutzziele und -zwecke beeinträchtigen. Die Flora-Fauna Habitat-Verträglichkeit ist gegeben.

#### **4.2.3. ARTENSCHUTZ**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG die Umsetzung der Planung absehbar und dauerhaft hindern. Hierbei sind die Europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie in den Blick zu nehmen. Da sich die artenschutzrechtlichen Regelungen auf konkrete Handlungen und Individuen beziehen, bleibt die abschließende Feststellung der Artenschutz-Verträglichkeit der Umsetzungsebene vorbehalten.

Vögel: Aufgrund der Gebäude und Bäume innerhalb des Plangebietes kann das Vorkommen von Gehölz- und Gebäudebrüter im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der intensiven Nutzung des Gebietes durch den Menschen sind jedoch lediglich Vorkommen von störungstoleranten Arten anzunehmen. Hinweise auf Vorkommen einer bestimmten Art liegen nicht vor.

Fledermäuse: Mögliche Tagesverstecke für Einzelindividuen, z.B. hinter Fassadenteilen oder an Bäumen lassen sich nicht ausschließen.

Sonstige Artgruppen: Sonstige Vorkommen von Artgruppen gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie, z.B. Säugetiere (ausgenommen Fledermäuse), Amphibien, Libellen, Heuschrecken oder Farn- und Blütenpflanzen sind aufgrund des Habitatpotenzials nicht zu erwarten.

Damit stellt sich die Artenschutz-Verträglichkeit im Planfall wie folgt dar:

Verbot der Tötung und Schädigung von Tieren und ihren Entwicklungsformen:

---

8 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsisches Umweltkarten – Natur [Zugriff: Juni 2022]

9 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur [Zugriff: Juni 2022]

Vogeltötungen können grundsätzlich vermieden werden, indem eine Gehölzbeseitigung sowie Umbauarbeiten an Gebäuden außerhalb der Brutzeit (im Winterhalbjahr von Oktober bis Ende Februar) durchgeführt werden. Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung ist durch eine fachkundige Person zu prüfen, ob eine Nutzung durch Fledermäuse oder Vögel gegeben ist. Sollte dies der Fall sein, sind die Arbeiten zu verschieben, bis die Quartierszeit beendet, bzw. die Brut- und Aufzucht abgeschlossen ist.

#### Verbot der erheblichen Störung von Tieren:

Im Sinne des Artenschutzes liegen erhebliche Störungen vor, wenn sich durch diese der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art erheblich verschlechtert.

Durch den Baubetrieb sind Störungen zu erwarten, die jedoch zeitlich auf die Bauphase beschränkt sind. Ein dann temporäres Ausweichverhalten in die unmittelbare Umgebung ist möglich.

Nach der Fertigstellung des Vorhabens ist durch die Nutzung mit keinem signifikant erhöhtem Störpotenzial für die potenziell vorkommende Tierwelt auszugehen. Potenziell vorkommende Tiere sind aufgrund der intensiven Nutzung durch den Menschen bereits an einen gewissen Störungsgrad gewöhnt. Eine Verschlechterung der lokalen Population einer Art kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

#### Verbot der Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten:

Die Betroffenheit von aktuell genutzten Lebensstätten kann durch die bauzeitliche Anpassung vermieden werden (s. o.). Der Schutz darüber hinaus bezieht sich nur auf dauerhaft wiedergenutzte Lebensstätten. Vor einer Gehölzfällung ist durch eine fachkundige Person eine Überprüfung auf Vorkommen von Fledermäusen sowie Gebäude- und Höhlenbrüter vorzunehmen. Weiterhin bietet die Bauweise der Gebäude kein wertgebendes Habitatpotenzial. Es ist daher davon auszugehen, dass eine potenzielle Population im räumlichen Zusammenhang bestehen bleiben kann.

Zusammenfassend sind keine dauerhaften Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu erkennen. Voraussichtlich werden auf Umsetzungsebene bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

#### **4.2.4. GESCHÜTZTE TEILE VON NATUR UND LANDSCHAFT**

*Im Plangebiet befinden sich keine Bäume. Sollte im Zuge der Erschließung der Flächen vereinzelte Gehölze gerodet werden müssen, sind die Betroffenheiten gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven zu prüfen.<sup>10</sup>*

Es befinden sich keine weiteren geschützten Teile von Natur und Landschaft im Plangebiet. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet *Siebethsburg* (LSG WHV 00020) liegt rund 100 m nördlich des Geltungsbereiches.<sup>11</sup> Im Plangebiet und dessen Umgebung ist bereits Bestandsbebauung vorhanden. Negative Auswirkungen sind nicht ersichtlich.

---

<sup>10</sup> nach § 4 (2) BauGB

<sup>11</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Natur [Zugriff: Juni 2022]

#### **4.2.5. LANDSCHAFTSRAHMENPLAN (LANDSCHAFTSRAHMENPLAN/ LANDSCHAFTSPLAN) DER STADT WILHELMSHAVEN (LRP/LP). ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN AUSSAGEN**

Der Landschaftsrahmenplan der Stadt Wilhelmshaven gibt im Plangebiet eine umweltverträgliche Nutzung vor. Das Plangebiet wird als Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung beschrieben. Dem Landschaftsbild wird eine mittlere Bedeutung zugeordnet.<sup>12</sup>

### **4.3. BESTAND UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

#### **4.3.1. ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN**

Gemäß einer Ortsbegehung im April 2022 befinden sich im Plangebiet Wohnhäuser im Sinne von einzeln stehenden Mehrfamilienhäusern (OE) mit angrenzenden neuzeitlichen Ziergärten (PHZ<sup>13</sup>). Ein Großteil der Fläche wird dabei von artenarmem Scherrasen (GRA) bedeckt. Dabei befinden sich mehrere Einzelbäume des Siedlungsbereichs (HE) in den Gartenflächen. Im Südwesten des Plangebiets ist ein Parkplatz (OVP). Die Wege (OVW) im Plangebiet werden meist von Zierhecken (BZ) begleitet. Südöstlich im Plangebiet befindet sich ein Schuppen.

Ein Teil des vorhandenen Baumbestandes in der Planumgebung fällt unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven. Bei Betroffenheit von Bäumen, welche unter die Schutzbestimmungen der städtischen Baumschutzsatzung fallen, ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wilhelmshaven zu stellen.

Es wird nachfolgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

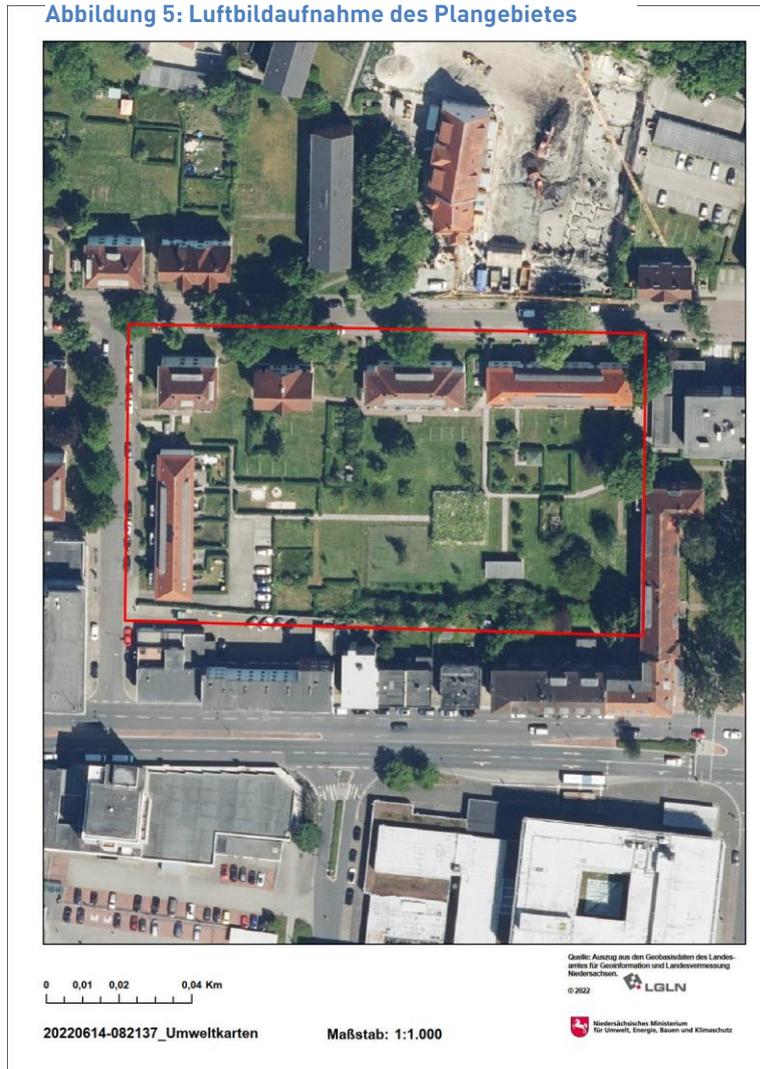
Es sind die gesetzlichen Regelungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz (§§ 39 ff. BNatSchG) sowie die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven zu beachten und verbindlich umzusetzen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass auch der Wurzelbereich der Bäume (die Bodenfläche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

---

12 Landschaftsrahmenplan Wilhelmshaven 2018

13 Biotoptyp gemäß Drachenfels, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand März 2021.

Abbildung 5: Luftbildaufnahme des Plangebietes



In der Umgebung des Geltungsbereiches befinden sich weitere Wohngebäude mit neuzeitlichen Ziergärten. Weiter südlich des Plangebiets schließt eine vielbefahrene Hauptstraße mit Gewerbenutzungen an.

Besondere Biotop-Wertigkeiten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### **4.3.2. ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD**

Das Orts- und Landschaftsbild ist insbesondere durch die Wohnbebauung und die Gartenutzung geprägt.

#### **4.3.3. BODEN, HISTORISCHE DEICHLINIEN UND WASSER**

Das Plangebiet wird dem planungsrechtlichen Innenbereich zugeordnet.

Der Geltungsbereich ist der Bodengroßlandschaft der Küstenmarschen zugeordnet. Der ursprüngliche Bodentyp ist sehr tiefe Kalkmarsch. Das Plangebiet wird nach der BK50 in ei-

nem Suchraum für schutzwürdige Böden dargestellt, da dieser eine hohe bis äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit besitzt.<sup>14</sup> Der Boden ist jedoch bereits durch die Bebauung und Versiegelung überprägt.

Das Plangebiet wird mittig von einer denkmalgeschützten historischen Deichlinie gequert (Gemarkung Wilhelmshaven, FStNr. 26). Dieser Deichzug ist nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch in weiten Bereichen zerstört bzw. verschliffen und somit auch im Plangebiet räumlich nicht mehr wahrnehmbar.

Die Grundwasserneubildung beträgt 50-150 mm/a (30-jährige Jahresmittelwerte 1981-2010). Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als mittel eingestuft.<sup>15</sup> Der Grundwasserkörper *Jade Lockergestein links* wird nach der WRRL sowohl hinsichtlich des mengenmäßigen Zustandes als auch hinsichtlich des chemischen Zustandes als gut bewertet.<sup>16</sup>

Das Plangebiet liegt weder in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet noch in einer Überschwemmungsgebiets-Verordnungsfläche.<sup>17</sup>

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein Oberflächengewässer.

#### **4.3.4. KLIMA UND LUFT**

Die Jahresmitteltemperatur wird für das Plangebiet mit etwa 9 °C angegeben und der durchschnittliche jährliche Niederschlag beträgt rund 824 mm.<sup>18</sup>

#### **4.4. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG, EINGRIFFSREGELUNG**

Mit der Planung wird die bauliche Entwicklung von Minihäusern auf derzeit als Wohngrundstück mit Garten genutzten Grundstücken ermöglicht. Der Bebauungsplan Nr. 226 setzt im Großteil des Plangebiets (einfacher Bebauungsplan) ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet am südlichen Rand des Plangebiets fest. Im qualifizierten Bebauungsplan wird ein Reines Wohngebiet mit einer Grundfläche von 60m<sup>2</sup>/Haus als Höchstmaß festgesetzt. Nebenanlagen sind dort nur bis zu einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> zulässig. Diese umfassen ausschließlich die Nebengebäude zum Unterstellen von Fahrrädern entlang der Hauptgebäude und Grundstücksränder. Die Fläche wurde bereits durch menschliches Einwirken geprägt. Die Versiegelungen beziehen sich auf sehr geringe Flächen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser und Klima/Luft sind nicht ersichtlich.

Die Höhe der baulichen Anlagen und die Anzahl der Vollgeschosse sind den Minihäusern entsprechend geringgehalten, um keinen großen Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild darzustellen. Das Vorhaben bedient den Bedarf an modernen und minimalistischen

---

14 NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkunde. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover (Zugriff: Juni 2022)

15 NIBIS® Kartenserver (2014): Hydrogeologie. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover (Zugriff: Juni 2022)

16 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – WRRL (Zugriff: Juni 2022)

17 Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten – Hydrologie (Zugriff: Juni 2022)

18 NIBIS® Kartenserver (2014): Klima und Klimawandel. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Juni 2022)

Wohneinheiten in Innenstadtlage und kann als zukunftsweisendes Projekt angesehen werden.

#### **4.5. GRÜNPLANERISCHE ZIELSETZUNGEN IM RAHMEN DER BAULEITPLANUNG**

Aufgrund der Lage des Plangebietes, der baulichen Vorbelastung und der geringen Flächenverfügbarkeit werden keine grünplanerischen Festsetzungen getroffen.

### **5. FLÄCHENBILANZIERUNG**

| <b>Art der baulichen Nutzung</b>                       | <b>Flächengröße in m<sup>2</sup></b>      | <b>Anteil an Gesamtfläche in %</b> |
|--|---|------------------------------------|
| Reines Wohngebiet WR<br>= Qualifizierter Bebauungsplan | 883 m <sup>2</sup>                        | 7,52                               |
| Allgemeines Wohngebiet WA<br>= Einfacher Bebauungsplan | 9.498 m <sup>2</sup>                      | 80,98                              |
| Mischgebiet<br>= Einfacher Bebauungsplan               | 381 m <sup>2</sup>                        | 3,24                               |
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche                      | 966 m <sup>2</sup>                        | 8,24                               |
| <b>Gesamtfläche</b>                                    | <b>11.729 m<sup>2</sup></b>               |                                    |
| Zum Vergleich:<br>Stadtgebiet Wilhelmshaven            | 107,05 km <sup>2</sup> (Stand April 2016) |                                    |

### **6. KOSTEN**

Durch die Planung verursachte Kosten werden durch den Vorhabenträger übernommen. Für die Stadt Wilhelmshaven fallen keine Kosten an.

### **7. VERFAHRENSVERMERKE**

#### **7.1. RECHTSGRUNDLAGEN**

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

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

## Verfahrensübersicht

| <b>Verfahrensschritt</b>  | <b>Datum</b>          | <b>Beteiligte / Ausführende</b>                 |
|---|-----------------------|---|
| <b>Aufstellungsbeschluss</b>  | 15.12.2021            | Rat der Stadt Wilhelmshaven                     |
| Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3(1) BauGB – Bürgerversammlung                   | entfällt              | Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung    |
| <b>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</b> gem. §4(1) BauGB                   | entfällt              | Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung    |
| <b>Entwurfsbeschluss</b> / Beschluss über die öffentliche Auslegung                   | 21.09.2022            | Rat der Stadt Wilhelmshaven                     |
| <b>Veröffentlichung</b> der öffentlichen Auslegung                                    | 29.10.2022            | Oberbürgermeister                               |
| <b>Öffentliche Auslegung</b> gem.§3(2) BauGB  | 08.11.2022-07.12.2022 | Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung    |
| <b>Satzungsbeschluss</b> und Beschluss über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken | 15.03.2023            | Rat der Stadt Wilhelmshaven                     |
| <b>Veröffentlichung</b> der Satzung am  | 22.04.2023            | Oberbürgermeister                               |
| <b>Rechtskraft</b> des Bebauungsplanes  | 22.04.2023            | Veröffentlichung in der Wilhelmshavener Zeitung |

**7.2. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde die öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 08.11.2022 bis zum 07.12.2022 zur Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Zur öffentlichen Auslegung wurden die Unterlagen ins Internet eingestellt und eine Beteiligung übers Internet und E-Mail ebenfalls ermöglicht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Gutachten konnte auf der Seite [www.wilhelmshaven.de](http://www.wilhelmshaven.de) ab Beginn der öffentlichen Auslegung eingesehen werden.

Zur öffentlichen Auslegung standen folgende umweltbezogene Informationen zur Verfügung: Neben dem Entwurf des Plans einschließlich des nach Maßgabe der Anlage 1 zum BauGB u.a. nach den Schutzgütern i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gegliederten Berichtsteil zu den Umweltbelangen sind folgende Dokumente verfügbar, die umweltbezogene Stellungnahmen enthalten:

- eine Stellungnahme von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Umweltbezug betreffend folgender Themen: Artenschutz, Baumschutz.
- Eingaben aus der Öffentlichkeit wurden nicht vorgebracht.

**7.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**

§ 4 (2) BauGB: Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden durch das Anschreiben vom 04.11.2022 über die öffentliche Auslegung und Beteiligung gem. §4(2) BauGB informiert. Sie wurden gebeten bis zum 07.12.2022 eine Stellungnahme in Bezug auf die Planung einzureichen. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in die Planung eingearbeitet und durch entsprechende Fußnoten und Kursivschrift kenntlich gemacht.

Es sind Stellungnahmen und Hinweise eingegangen, die im Rahmen der Abwägung zum Satzungsbeschluss durch den Rat behandelt werden. Thematisiert wurden folgende Aspekte:

Stellplätze: Nachweis erforderlich

Infrastruktur: Entsorgung Schmutz- und Oberflächenwasser, Löschwasserversorgung

Umweltbelange: Umgang mit der Baumschutzsatzung

## **8. UNTERSCHRIFTEN / VERFASSER**

Wilhelmshaven, den 18.04.2023  
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
Im Auftrage

---

gez. Amerkamp  
Städt. Baudirektor

gez. Gabriel  
M.A. Geographie

Baudezernat

---

gez. Marušić  
Stadtbaurat

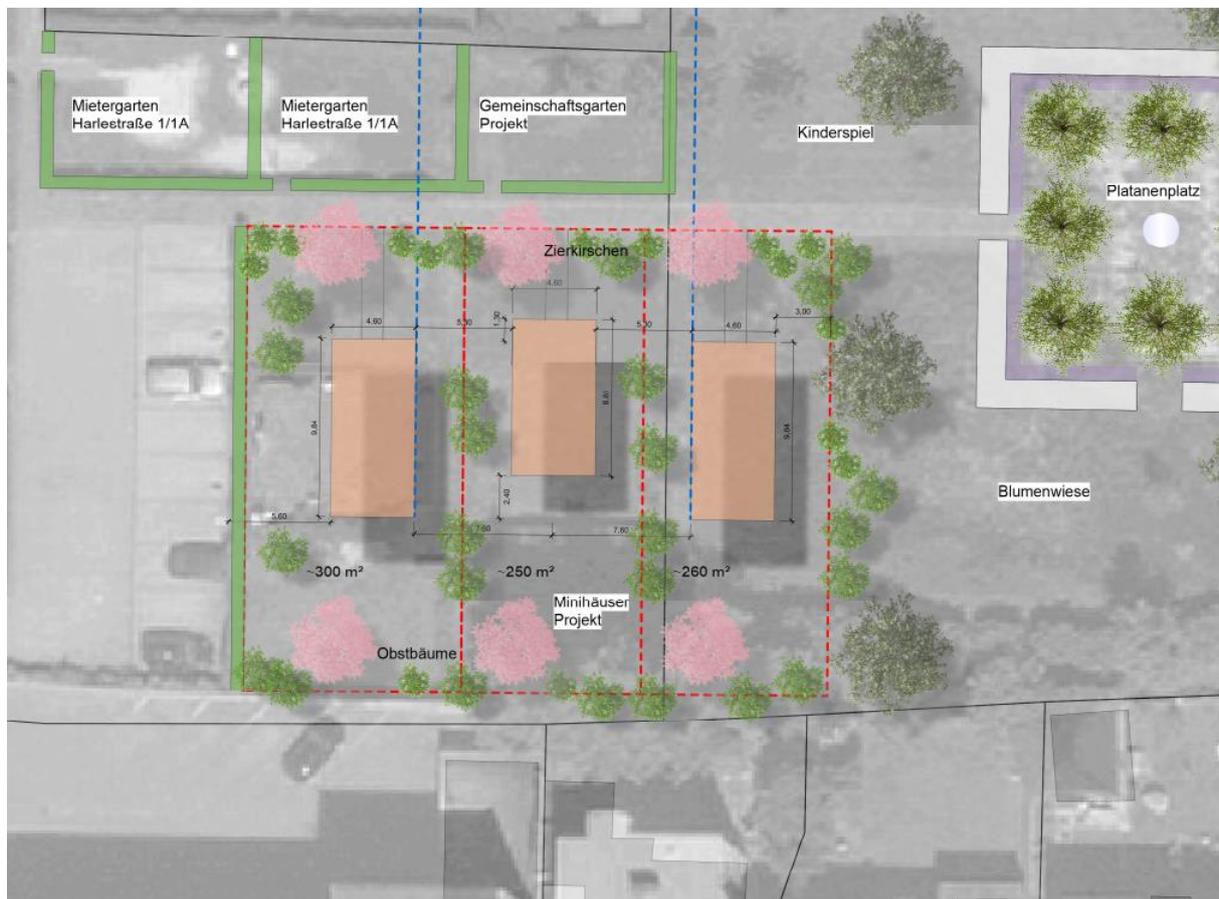
STADT WILHELMSHAVEN

---

gez. Feist  
Oberbürgermeister

## 9. ANHANG

- Unverbindlicher städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 226 - Harlestraße / Störtebekerstraße -, Büro Heimes Stadtplanung + Landschaftsarchitektur, Schortens, 2021



## **10. HINWEISE**

### **1. Versorgungsleitungen / Private Erschließungsfläche:**

Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen. Die Zugänglichkeit der privaten Erschließungsfläche für z.B. Reparaturen an den Versorgungsleitungen ist durch eine beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit zugunsten der Leitungsträger zu sichern.

### **2. Denkmalschutz / Archäologische Denkmalpflege:**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können unter anderem sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des 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.

### **3. Boden- und Grundwasserkontaminationen / Abfallablagerungen:**

Sollten bei Erdarbeiten Boden-/Grundwasserkontaminationen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, ist unverzüglich die Untere Bodenschutz- bzw. Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

### **4. Kampfmittel:**

*Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsens bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.<sup>19</sup>*

### **5. Arten- und Vegetationsschutz:**

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

---

<sup>19</sup> Ergänzt nach §4(2) Stellungnahme LGLN vom 28.11.2022

#### **6. Private und öffentliche Grünflächen:**

Es ist insbesondere darauf zu achten, dass gem. § 9 Abs. 2 NBauO nicht überbaute Flächen von Baugrundstücken Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.