



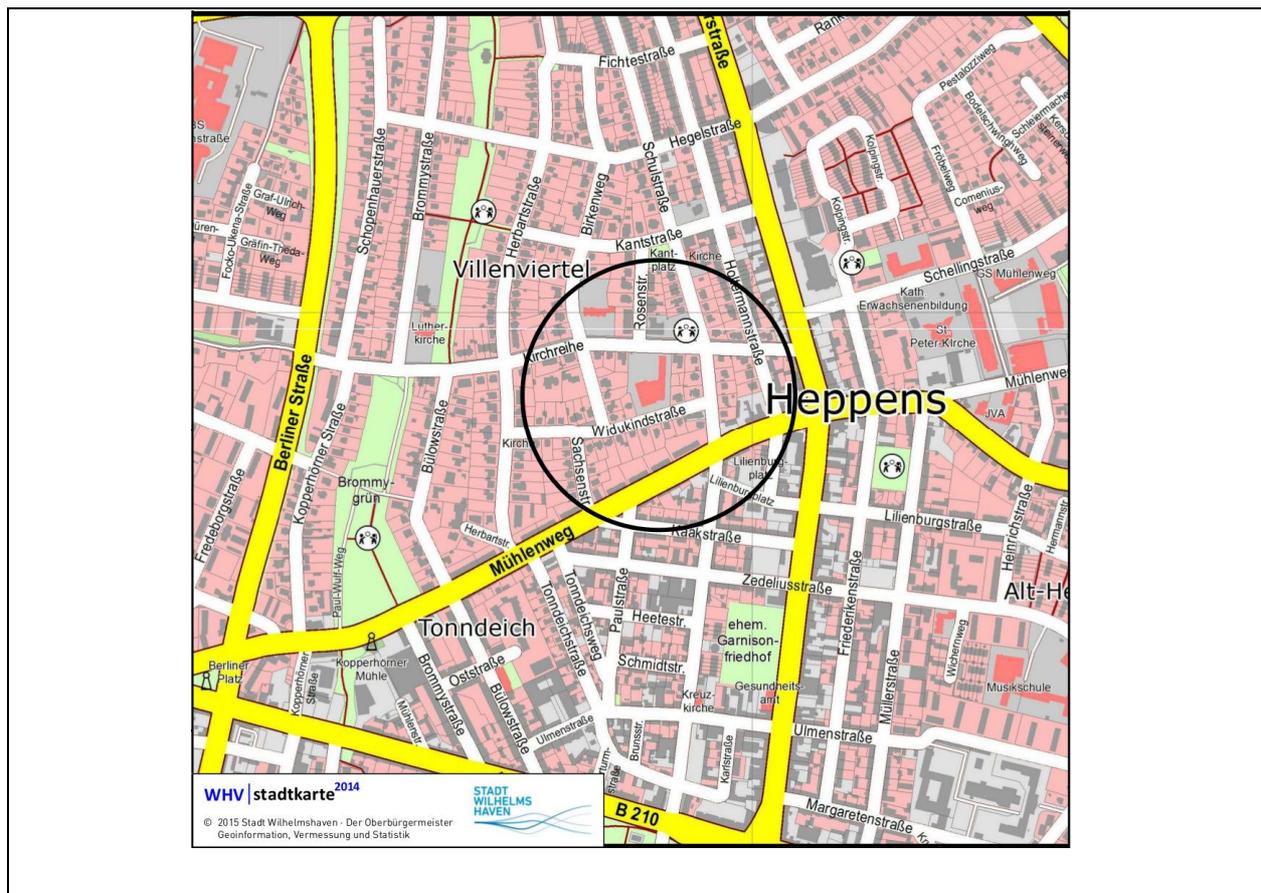
Bebauungsplan Nr. 190

KIRCHREIHE / WIDUKINDSTRASSE

– mit örtlichen Bauvorschriften –
gem. § 13 a BauGB

B E G R Ü N D U N G
gemäß § 9 (8) BauGB (Baugesetzbuch)
E N D F A S S U N G

Stand: 18. Februar 2019



Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441/97 174 - 0
Telefax 0441/97 174 -73

Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für
räumliche Planung
und Forschung



INHALTSVERZEICHNIS :

<u>BEGRÜNDUNG</u>	<u>4</u>
<u>1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL.....</u>	<u>4</u>
<u>2. DAS PLANGEBIET</u>	<u>4</u>
2.1. LAGE, GRÖÖE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES.....	4
2.2. STÄDTEBAULICHE SITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNGEN	5
2.3. KARTENMATERIAL	7
2.4. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	7
2.4.1. RAUMORDNUNG	7
2.4.2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	8
2.4.3. DENKMALSCHUTZ.....	9
2.4.4. BAUMSCHUTZSATZUNG STADT WILHELMSHAVEN	10
2.5. ENTWÄSSERUNG	10
2.6. ERSCHLIEÖUNG DES PLANGEBIETES / VERKEHR	10
2.7. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	11
2.8. SOZIALE INFRASTRUKTUR.....	11
2.9. ALTLASTEN	11
<u>3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</u>	<u>12</u>
3.1. BAUFLÄCHEN	12
3.1.1. BESTAND	12
3.1.2. NEUBAU.....	12
3.1.3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	13
3.1.4. MAÖ DER BAULICHEN NUTZUNG	13
3.1.5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN.....	13
3.1.6. ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE / HÖHE.....	14
3.1.7. BAUWEISE	14
3.1.8. NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE	15
3.1.9. ANZAHL DER WOHNEINHEITEN/GRUNDSTÜCKSGRÖÖEN	15
3.1.10. BESONNUNG.....	15
3.2. VERKEHRSLÄCHEN.....	16
3.2.1. PLANSTRAÖE	16
3.2.2. ERSCHLIEÖUNG DER GRUNDSTÜCKE	16
3.3. GRÜNFLÄCHEN	16
3.3.1. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN.....	16
3.3.2. SPIELPLATZ	16
3.4. VER- UND ENTSORGUNG	17
3.4.1. VERSORGUNG.....	17
3.4.2. SCHMUTZ- UND OBERFLÄCHENWASSER.....	17
3.4.3. VERWERTBARER ABFALL	17
3.5. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	18

<u>4.</u>	<u>BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT / UMWELTPRÜFUNG</u>	<u>19</u>
4.1.	VERTRÄGLICHKEIT MIT FFH-GEBIETEN UND EU-VOGELSCHUTZGEBIETEN	19
4.2.	SONSTIGE NATURSCHUTZRECHTLICHE SCHUTZGEBIETE UND SCHUTZOBJEKTE	19
4.3.	BELANGE DES ARTENSCHUTZES.....	19
4.4.	EINGRIFFSREGELUNG.....	21
4.5.	AUSSAGEN DER LANDSCHAFTSPLANUNG	21
<u>5.</u>	<u>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....</u>	<u>22</u>
5.1.	GELTUNGSBEREICH	22
5.2.	DACHFORM/ DACHNEIGUNG/DACHEINDECKUNG	22
<u>6.</u>	<u>FLÄCHENBILANZIERUNG</u>	<u>23</u>
<u>7.</u>	<u>KOSTEN.....</u>	<u>23</u>
<u>8.</u>	<u>BODENORDNENDE MAßNAHMEN.....</u>	<u>23</u>
<u>9.</u>	<u>VERFAHRENSVERMERKE.....</u>	<u>23</u>
9.1.	RECHTSGRUNDLAGEN	23
9.2.	VERFAHRENSÜBERSICHT	23
9.3.	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	24
9.4.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN	24
<u>10.</u>	<u>UNTERSCHRIFTEN / VERFASSER.....</u>	<u>26</u>
	<u>ANLAGE BERICHTIGUNG NR. 11 DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS 1973 GEM. §13A(2) NR. 2</u>	
	<u>BAUGB (BAUGESETZBUCH)</u>	<u>27</u>

BEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL

Anlass der Planung ist die Neuordnung der Flächen der Grundschule Kirchreihe – hier Grundstück Sporthalle, südlich Kirchreihe. Die Grundschule wurde zum 31.07.2014 geschlossen und an den Mühlenweg verlagert. Die zur Schule gehörende Sporthalle wird noch bis zum Ende Februar 2019 für den Sportunterricht, als Archiv genutzt und für die Vereine benötigt. Dieser Zeitraum wird seitens der Stadt Wilhelmshaven zur Sanierung anderer Sporthallen genutzt. Daher dient die Sporthalle Kirchreihe als Ausweichquartier.

Auf dem ca. 6.070 m² großen Grundstück ist die Schaffung eines Wohngebietes im Rahmen der Nachverdichtung vorgesehen. Es soll qualitativ hochwertiger Wohnraum für verschiedene Bautypen realisiert werden, um verschiedenen Nutzeransprüchen gerecht zu werden.

Die Entwicklung einer Wohnbaufläche im städtischen Bereich entspricht den städtebaulichen Entwicklungszielen der Innenentwicklung der Stadt Wilhelmshaven und schont Ressourcen im Außenbereich. Des Weiteren wird durch diese Planung das städtebauliche Ziel der verträglichen Nachnutzung erfüllt.

Aufgrund der Zielsetzung der Nachnutzung von Flächen sowie der Innenentwicklung gilt es die vorhandenen Grundstücksressourcen in optimaler Weise auszunutzen. Die Stadt Wilhelmshaven schätzt auch Grünflächen als eine gute Form einer Folgenutzung ein. Aufgrund der Lage und eines konkreten städtebaulichen Entwurfes wird an diesem Standort die Nachnutzung in Form von Wohngebäuden in Verbindung mit dem Erhalt eines ortsbildprägenden Einzelbaumes angestrebt.

Dem Bebauungsplanentwurf liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, welches nach derzeitigem Planungsstand (Juni 2018) insgesamt neun Einzelgebäude zur Wohnnutzung mit ca. 20 Wohneinheiten umfasst.

Bei dieser Bauleitplanung handelt es sich um eine Innenentwicklung von Flächen, die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO ist kleiner als 20.000 m² (Geltungsbereich ca. 6.070 m²). Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht und es gibt keine Anhaltspunkte, für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Natura 2000-Gebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes.

Das Planverfahren kann gemäß § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt werden.

Ziel der Planung:

- Entwicklung einer Wohnbaufläche,
- Regelung des ruhenden Verkehrs,
- Unterbringung von Nebenanlagen (Fahrradabstellanlagen/ Mülltonnen),
- Berücksichtigung eines ortsbildprägenden Gehölzes.

2. DAS PLANGEBIET

2.1. LAGE, GRÖÖE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet befindet sich auf dem Grundstück der ehemaligen Sporthalle der Grundschule Kirchreihe. Es umfasst eine Größe von 6.070 m² und liegt in innerstädtischer Lage von

Wilhelmshaven an der Kirchreihe. Das Plangebiet ist umgeben von Wohnbebauung entlang der Schulstraße, der Widukindstraße sowie der Rosenstraße. Die Erschließung für die Mehrfamilienhäuser erfolgt von Norden, über die Kirchreihe, während sieben Einfamilienhausgrundstücke über die Widukindstraße erschlossen werden sollen.

2.2. STÄDTEBAULICHE SITUATION UND DERZEITIGE NUTZUNGEN

Das Plangebiet ist dem sog. Villenviertel zuzuordnen, welches einen Stadtteil kennzeichnet, der zwischen Friedenstraße im Norden, Gökerstraße im Osten, Mühlenweg im Süden und Berliner Straße im Westen reicht. Gegründet wurde das Viertel als „Heppenser Viertel“ bzw. als Landhauskolonie Heppens im gleichnamigen Stadtteil Heppens, bebaut ab 1909 bis ca. in die 30-er Jahre hinein. Gemäß den ursprünglichen Kaufverträgen mussten die Bauwilligen binnen 2 Jahre nach Kauf das Grundstück in einer offenen Bauweise bebauen und mindestens 5 m für Vorgärten freigelassen werden, wovon bei Verbreiterung der Straße 2 m unentgeltlich an die Stadt hätte abgetreten werden müssen. Die Geschossigkeit der Gebäude war mit zwei Stockwerken begrenzt. Die Fassadengestaltung unterlag der Genehmigung durch die Stadt, es dominieren Elemente der Jugendstilbauweise.

Die nähere Umgebung des Plangebiets ist durch eine überwiegend höherwertige Wohnnutzung gekennzeichnet. Die Bautypologien der direkt angrenzenden Nachbarschaften reichen über eingeschossige Wohngebäude entlang der Widukindstraße bis hin zu zweigeschossigen Stadtvillen entlang der Straßen Kirchreihe, Schulstraße und Birkenweg.

Die Gesamtgebäudehöhen entlang der Widukindstraße betragen zwischen 10,9 m und 12,1 m.



Typische Gebäudetypen entlang der Kirchreihe, Birkenweg und Schulstraße (westliche Seite)



Gebäudetypen entlang der Widukindstraße Richtung Angerplatz

Die Gebäude- bzw. Firsthöhen bezogen auf NHN (Normalhöhennull) betragen in der Kirchreihe, Nordseite 11,6 m (dreigeschossiger Flachdachbau), 15,5 m (Ärztzimmer Niedersachsen) und entlang der Südseite von 12,4 m bis 13,7 m bei den zweigeschossigen Gebäu-

den. Direkt an das Plangebiet angrenzend befindet sich zu jeder Seite ein eingeschossiges Gebäude mit Firsthöhen von 8,0 m bzw. 10,8 m, siehe hierzu nachfolgende Abbildung:

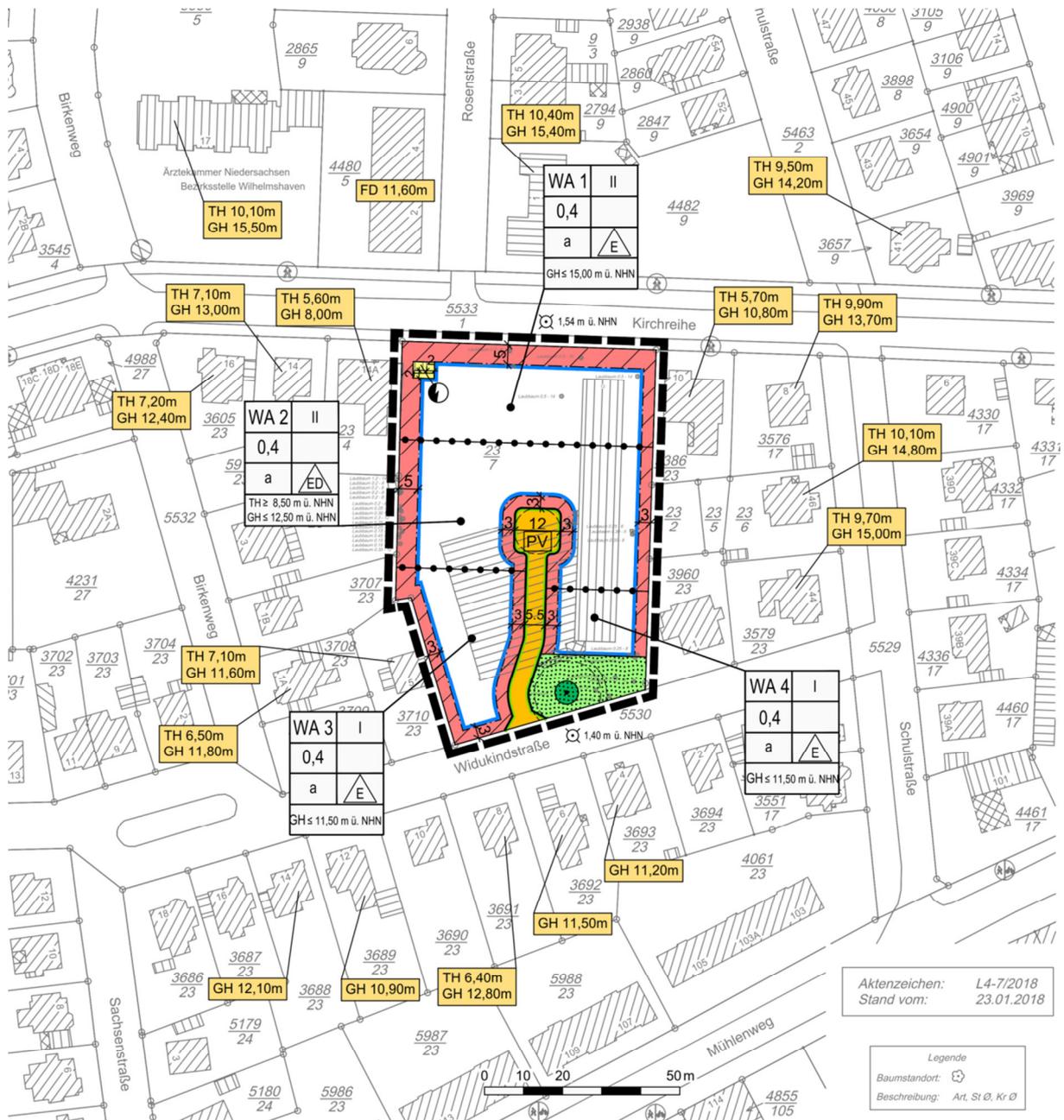


Abbildung 1: Vergleich Höhen Bestandsgebäude / Planungshöhen der Gebäude.

Die Abbildung zeigt die vergleichbaren Höhenstrukturen im Plangebiet zu seiner Umgebung auf. Lediglich im Bereich der Kirchreihe befinden sich in direkter Nachbarschaft zwei eingeschossige Wohngebäude, die in der Höhenentwicklung nicht dem typischen städtebaulichen Bild in der Kirchreihe und dem Villenviertel entsprechen. Um jedoch der höheren Gebäudestruktur beidseitig der Kirchreihe zu entsprechen und das Siedlungsbild wieder aufzunehmen werden die Gebäude im WA 1 mit vergleichbaren Höhen festgesetzt. Die Abstufung der Gebäudehöhen des Plangebietes erfolgt in Richtung Süden zur Widukindstraße, wo beidseitig des Straßenraumes das eingeschossige Gebäude siedlungsbildbestimmend ist.

In der Umgebung befinden sich in fußläufiger Entfernung Dienstleister und Nahversorgungseinrichtungen (u.a. Einzelhandel, Restaurants, Apotheke, Frisör, Fitnessstudio).

Die naherholungsrelevante große Grünfläche, das „Brommygrün“ befindet sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung.

Auf dem Grundstück stehen mehrere ortsbildprägende Gehölze (Platane, Linde u.a.). Die vorhandenen Bäume im Plangebiet sind im Rahmen der Planung entsprechend der Baumschutzsatzung zu berücksichtigen.



2.3. KARTENMATERIAL

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 190 – „Kirchreihe/ Widukindstraße“ wurde unter Verwendung der amtlichen Liegenschaftskarte der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung – des LGLN Landesamtes für Geoinformation 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

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) wird der Stadt Wilhelmshaven die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen. Oberzentren haben die Aufgabe, zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des spezialisierten Bedarfs bereitzustellen. Entsprechend der zeichnerischen Darstellung des Landesraumordnungsprogramms liegt das Plangebiet der Bebauungsplanänderung innerhalb des Ordnungsraumes Wilhelmshaven, in dem

Maßnahmen durchzuführen sind, die dazu beitragen, diese Räume in ihrer Leistungsfähigkeit zu erhalten. (Siehe Abb. 1).

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

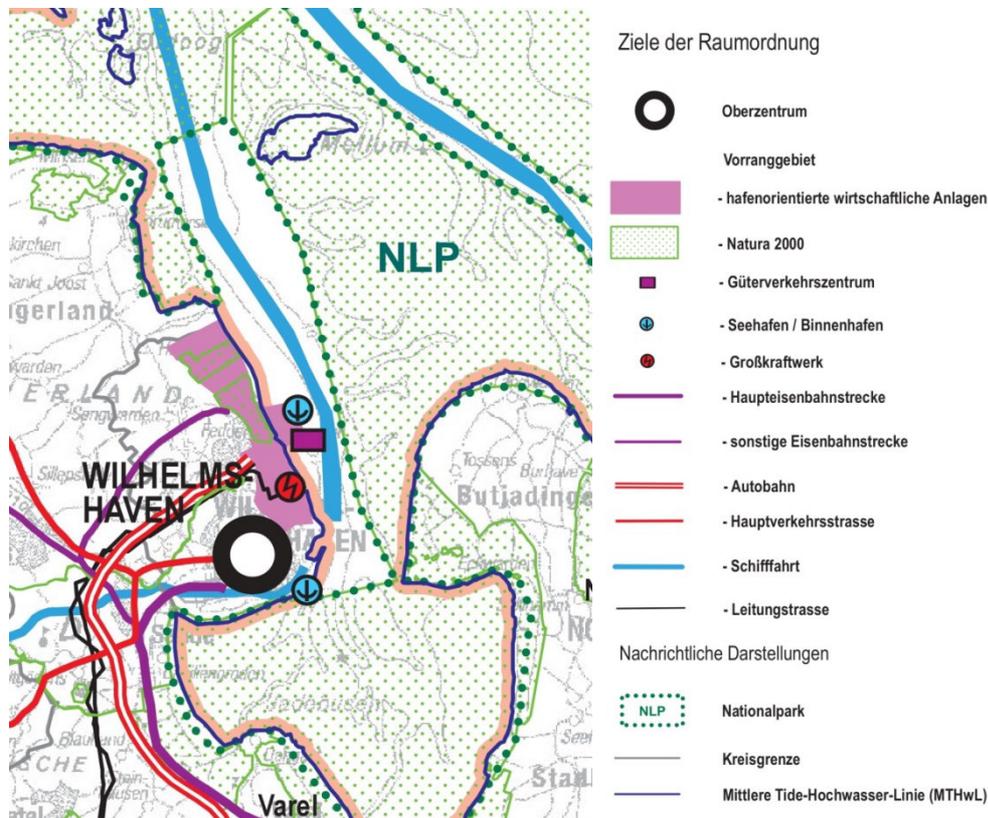


Abbildung 2: Auszug aus dem LROP 2012]

Regionales Raumordnungsprogramm:

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

2.4.2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1973 (mit Veröffentlichung der Änderungen bis zum 19.04.2017) stellt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dar. Auf dieser Darstellung des Flächennutzungsplanes aufbauend können die formulierten Ziele der Schaffung von Wohnbauland des Bebauungsplanes Nr. 190 nicht realisiert werden.

Im Zuge einer Berichtigung gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB wird die Flächennutzungsplandarstellung der Gemeinbedarfsfläche an die geänderten städtebaulichen Ziele der Stadt angepasst. Geplant ist für diese Flächen die Darstellung einer Wohnbaufläche, so dass eine zusammenhängende Fläche mit der vorbereitenden Plandarstellung Wohnen erreicht wird.

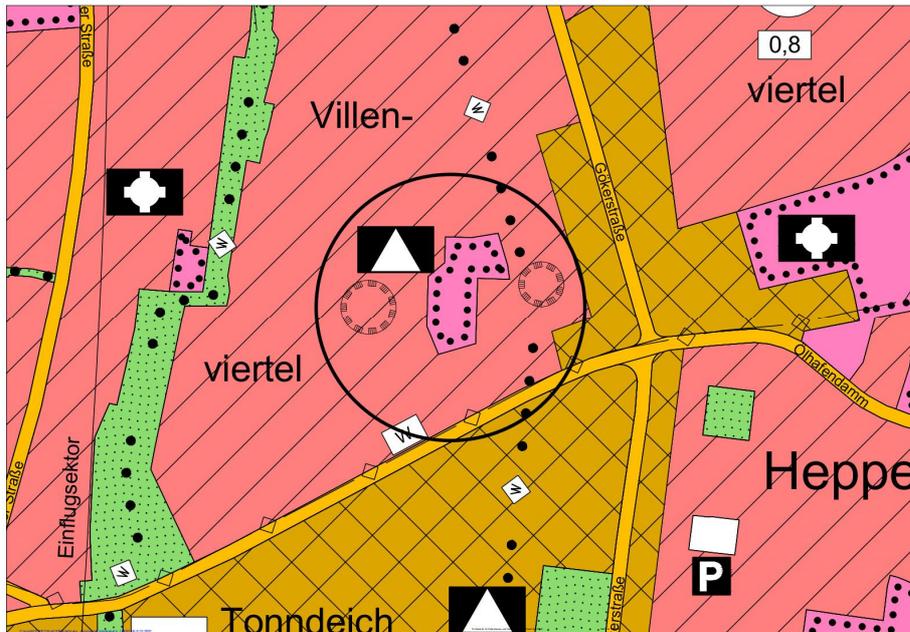


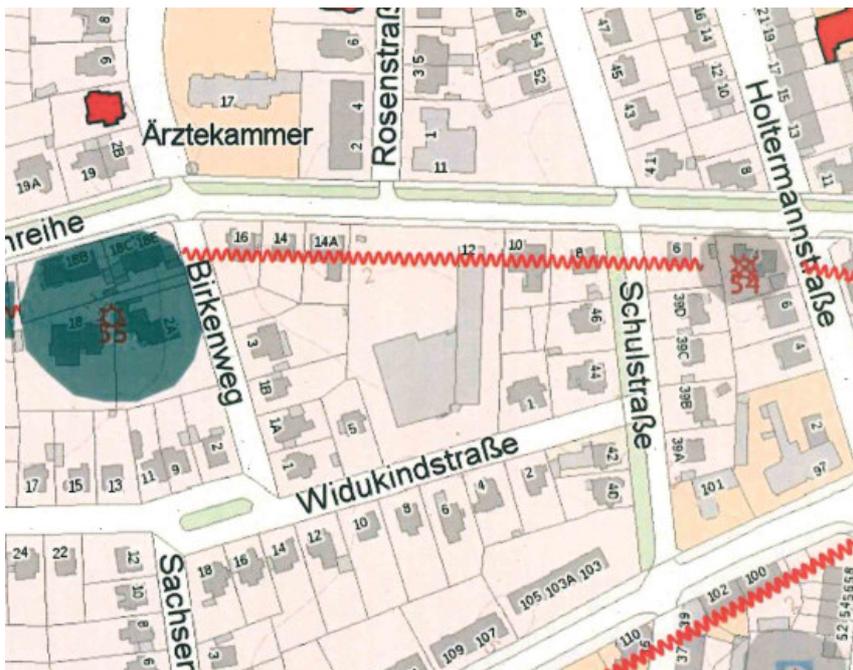
Abbildung Nr. 3 : Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wilhelmshaven 1973

2.4.3. DENKMALSCHUTZ

Das Plangebiet wird im Norden von einer denkmalgeschützten historischen Deichlinie gequert (Rüstringen, FStNr. 1). Dieser Deichzug ist nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch in weiten Bereichen abgetragen und auch im Plangebiet räumlich nicht mehr wahrnehmbar. Dieser Deichzug ist im Katalog der archäologischen Denkmale enthalten. ¹

Eine Tafel am jetzigen Gebäude der Sporthalle weist auf diesen historischen Deichzug hin. In den Planhinweisen wird auf diesen Deichzug Bezug genommen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Gebäude vorhanden, die als Baudenkmale gesichert bzw. in der Liste der denkmalgeschützten Gebäude geführt werden.



¹ Archäologische Denkmale in der Kreisfreien Stadt Wilhelmshaven, Friedrich-Wilhelm Wulf 1996

Abbildung 4: Auszug aus der Stadtkarte Wilhelmshaven ergänzt durch Informationen archäologische Bodendenkmale

Foto: Hinweistafel zum Deichstandort (Foto NWP)

2.4.4. BAUMSCHUTZSATZUNG STADT WILHELMSHAVEN

Die Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven vom 21.09.2016 stellt Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung sowie rechtskräftig festgesetzte Bäume (z.B. gemäß B-Plan-Festsetzungen) unter Schutz. Von den Schutzbestimmungen der Baumschutzsatzung können Ausnahmen erteilt werden, beispielsweise wenn eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung des Grundstücks sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann. Es sind im Regelfall Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Innerhalb des Plangebietes sind mehrere Laubbäume (Linde, Platane, Esche, Bergahorn, Vogelkirsche und Walnuss) vorhanden, die unter die Schutzbestimmungen der Baumschutzsatzung fallen. Von diesen Gehölzen wird ein markanter Baum im Süden des Plangebietes zum Erhalt festgesetzt. Es handelt sich hierbei um eine markante und stadtbildprägende Linde, die einschließlich des Wurzelbereiches und allen oberirdischen Teilen (definiert als Kronentraufbereich zzgl. 1,50 m) unter Schutz steht, sh. Kapitel 3.5.

2.5. ENTWÄSSERUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Anschluss an das Mischsystem der Stadt Wilhelmshaven. Das abgeleitete Schmutz- und Regenwasser wird über die öffentlichen Kanäle zum Pumpwerk Ost und von da aus weiter über eine Abwasserdruckrohrleitung zur Zentralen Kläranlage geleitet.²

² Anpassung nach § 3 (2) BauGB, Stellungnahme Stadt Wilhelmshaven, technische Betriebe WHV, 08.10.2018

2.6. ERSCHLIEßUNG DES PLANGEBIETES / VERKEHR

Das Plangebiet ist durch seine innerstädtische Lage im Stadtteil Heppens an das örtliche Straßennetz an die „Kirchreihe“ im Norden und die „Widukindstraße“ im Süden erschlossen. Die Anbindungen an das überörtliche Straßenverkehrsnetz sind ebenfalls gegeben.

Die nächstgelegenen ÖPNV-Haltestelle ist die Haltestelle Mühlenweg der Linie Nr. 1 (Hauptbahnhof ZOB/Voslapp Süd/AltVoslapp).

Die Verkehrsbelastungen sind ausschließlich über die Anliegerverkehre gegeben.

2.7. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Die Ver- und Entsorgung der ehemaligen Bestandsnutzung der ehemaligen Sporthalle der Schule Kirchreihe befindet sich weiterhin im Straßenkörper. Die technische Infrastruktur des Plangebietes kann für eine Umnutzung in ein Allgemeines Wohngebiet herangezogen werden.

Im Norden des Plangebietes ist eine Transformatorstation zur Versorgung des Wohngebietes sowie der umliegenden Gebiete vorhanden, die lagemäßig in die Planzeichnung aufgenommen wird. *Entlang dieser Transformatorstation wird ein 2 m breiter Bereich definiert, der frei von Bebauung und Bepflanzung bleiben muss. Die Planung nimmt mit einer nicht überbaubaren Fläche hierauf Bezug.*

Zugleich sind die Leitungstrassen der GEW zuzüglich eines Streifens von 1,40 m freizuhalten von Bepflanzung und dem Schutzbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven.³

2.8. SOZIALE INFRASTRUKTUR

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 berufsbildende Schule und eine Volkshochschule. Die nächsten Kindergärten befinden sich am Mühlenweg sowie an der Zedeliusstraße. Auch medizinische Einrichtungen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Einzelhandelsorientierte Versorger sind Gökerstraße in einer Entfernung von ca. 300 Metern vorhanden.

2.9. ATTLASTEN / KAMPFMITTEL

Nach derzeitigem Kenntnisstand (02.2019) sind im Plangebiet keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt bzw. benannt worden.

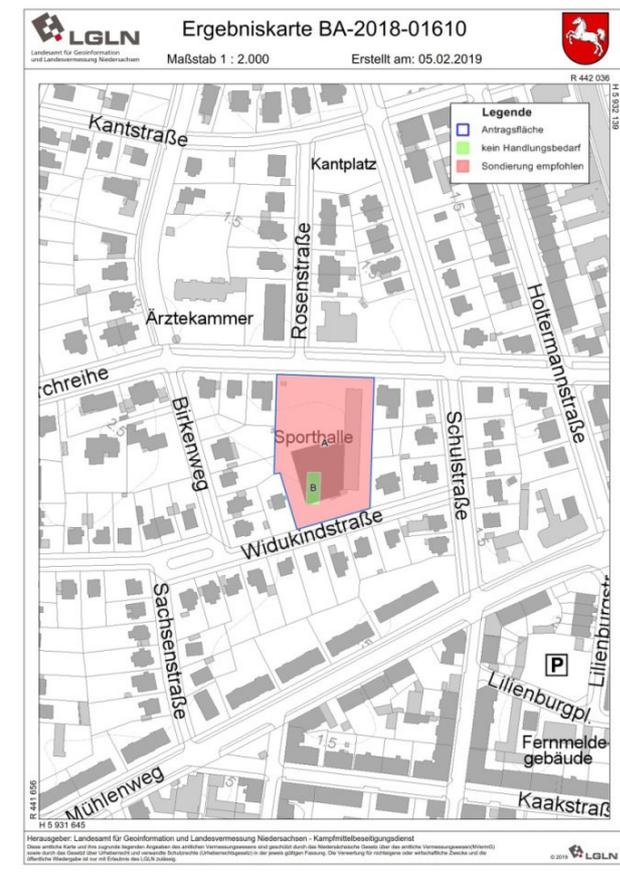
Im Beteiligungsverfahren wurde ein Hinweis auf die Mitteilungspflicht bei möglichen Boden-/Grundwasserkontaminationen abgegeben, der in den Planhinweisen ergänzt wurde.⁴

Im Verfahren wurde eine Luftbildauswertung über eine mögliche Kampfmittelbelastung durchgeführt. Im Ergebnis wird, mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche des Bestandsgebäudes (grüne Markierung), für das gesamte Plangebiet eine Kampfmittelbelastung vermutet und eine Sondierung empfohlen (rote Markierung). Die Überprüfung fand hinsichtlich von Abwurfkampfmitteln statt, sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel gefunden werden, sind die zuständigen Fachämter zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzusprechen. Die Planunterlagen (Planhinweise) werden um diesen Hinweis hin ergänzt.⁵

³ Anpassung nach § 3 (2) BauGB, Stellungnahme GEW Wilhelmshaven GmbH, 12.10.2018

⁴ Anpassung nach § 3 (2) BauGB, Stellungnahme Stadt Wilhelmshaven, Wasserwirtschaft, Küsten- und Bodenschutz, 15.10.2018

⁵ Anpassung nach § 3 (2) BauGB, Stellungnahme LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 05.02.2019

**Empfehlung: Sondierung****Fläche A**

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird eine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel.

Hinweis:

Da bei den Sondierungen auch Munition aufgefunden werden kann, deren Entsorgung aus Billigkeitsgründen kostenfrei erfolgt, sollten im Interesse eines eventuellen Erstattungsanspruches die Sondierungen erst nach einer erfolgten Preisabfrage (drei Firmen) vergeben werden.

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf**Fläche B**

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. (Gebäude nicht zerstört.)

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Hinweis:

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

3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

3.1. BAUFLÄCHEN

Für das nicht mehr genutzte Areal der Schule (Sporthallengrundstück) 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 ein innenstadtnahes Wohnquartier bereitgestellt werden.

Das Vorhaben bedient den Bedarf an modernen Wohneinheiten, die dem neuesten Energiestandard entsprechen und verschiedenste Wohneinheiten und –größen zur Verfügung stellt und somit ein Potenzial für verschiedene Nutzerstrukturen schafft.

3.1.1. BESTAND

Innerhalb des Plangebiets befindet sich derzeit die Sporthalle der ehemaligen Grundschule Kirchreihe, während sich das Schulgebäude auf der Nordseite der Kirchreihe befindet. (siehe Kapitel 1)

3.1.2. NEUBAU

Dem Bebauungsplanentwurf liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, welches nach derzeitigem Planungsstand (Juni 2018) insgesamt neun Einzelgebäude zur Wohnnutzung mit ca. 20 Wohneinheiten, inklusive dazugehörigen ebenerdigen Stellplätzen und Freianlagen umfasst. Gemäß des städtebaulichen Konzeptes sind im Norden zwei zweigeschossige Mehrfamilienwohnhäuser mit jeweils fünf Wohneinheiten, im mittleren Bereich vier zweigeschossige Gebäude mit jeweils maximal zwei Wohneinheiten sowie im Süden drei eingeschossige

Einfamilienhäuser mit jeweils einer Wohneinheit geplant. Die bauliche Verdichtung nimmt auf die umliegenden Grundstücke und Gebäudetypen Bezug und nimmt entsprechend von Norden (Kirchreihe) nach Süden (Widukindstraße) hin ab. Somit fügt sich das Vorhaben städtebaulich auch mit der Baumasse in die vorhandene Nutzung und in das Ortsbild ein.

Die bestehenden Gehölze auf dem Grundstück werden nach Maßgabe des Artenschutzes berücksichtigt und soweit es die städtebaulichen Erfordernisse ermöglichen in die Planung integriert.

3.1.3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Nutzung entspricht auch der tatsächlichen, angrenzenden Nutzung des Plangebiets. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht zulässig. 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. Vereinzelte Dienstleitungen und nicht störendes Gewerbe, wie Frisör, Floristik, Versicherungen etc. sind innerhalb einer Allgemeinen Wohnnutzung allgemein zulässig und auch zur Belebung des Gebietes erwünscht.

3.1.4. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Grundflächenzahl von 0,4 zulässig. Diese Festsetzung ermöglicht die höchstmögliche Verdichtung gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung und entspricht somit der allgemeinen Zielsetzung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung und Nachverdichtung gemäß § 13 a BauGB.

In Ergänzung der Festsetzung der Geschossigkeiten (abgestuft I-II) ist eine für die Umgebung verträgliche und intensive Ausnutzung der innerstädtischen Fläche erreichbar.

Im Plangebiet sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete Einzelhäuser vorgesehen, ergänzend sind im WA 2 auch Doppelhäuser zulässig. Im Bereich der Kirchreihe sollen die Einzelhäuser in Form von Stadtvillen für Mehrfamilienhäuser und im Bereich der Widukindstraße für Einfamilienhäuser entwickelt werden. Somit wird es den Bauherren ermöglicht, aktuelle Bauformen zu realisieren.

3.1.5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

Die Festsetzung der großzügigen überbaubaren Fläche ist für die Errichtung der geplanten neun Gebäudekörper ausreichend dimensioniert.

Die nicht überbaubaren Flächen werden zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Kirchreihe“ mit einem Abstand von 5,0 m gewählt. Zu den privaten Straßenverkehrsflächen sowie der östlichen Plangebietsgrenze wird dieser Abstand auf 3,0 m reduziert, um eine optimale Grundstücksausnutzung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu ermöglichen. Im Bereich der westlichen Plangebietsgrenze wird ein Grenzabstand von 5 m gewählt um den Kronentraufbereich der vorhandenen Gehölze auf den Nachbargrundstücke zu würdigen und eine mögliche Beeinträchtigung durch Bebauungen zu vermindern.

Die Standorte der erforderlichen Nebengebäude für Fahrräder und Geräte befinden sich in direkter Nähe zum jeweiligen Hauptgebäude. Gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl zu 50 % durch die Nebenanlagen, privaten Erschließungsflächen zulässig. Diese Obergrenze gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO wird im Plangebiet insgesamt aber auch grundstücksbezogen eingehalten.

Zur Wahrung eines offenen und sicheren Straßenraumes sind in den allgemeinen Wohngebieten Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Privatstraße und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.

Die privaten Stellplätze werden den jeweiligen Grundstücken im Nachweis im Baugenehmigungsverfahren zugewiesen.

3.1.6. ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE / HÖHE

Die Anzahl der Vollgeschosse im Plangebiet wird von Norden nach Süden hin abnehmend festgesetzt. Entlang der Straße Kirchreihe, Ecke Rosenstraße wurden in den letzten Jahren einige zweigeschossige Neubauten bzw. ein dreigeschossiges Flachdachgebäude errichten, die das umliegende Gebiet mitprägen. Dementsprechend werden in dem Bereich des WA 1 zwei Vollgeschosse und einer maximalen Gesamthöhe von maximal 15,0 m NHN und für das WA 2 ebenfalls zwei Vollgeschosse aber mit einer verringerten Gesamthöhe von maximal 12,5 m NHN geplant und festgesetzt. Die verringerte Gesamthöhe ermöglicht noch ein zweites Vollgeschoss aber keinen Ausbau mehr über ein vollständig ausgebautes Dachgeschoss.

Zugleich wird die Traufhöhe im WA 2 auf mindestens 8,50 m NHN festgelegt, was bei einer Zweigeschossigkeit Gebäudeformen ermöglicht, die dem zweigeschossigen städtischen Villentyp entsprechen. Für das WA 1 wurde auf die Festsetzung einer Traufhöhe verzichtet, um die Gestaltungsspielräume der Bauherren nicht einzuschränken.

Für das WA 3 und WA 4 wird bei einer Eingeschossigkeit der Gebäude eine maximale Gebäudehöhe von 11,50 m NHN m vorgesehen. Das ermöglicht die Errichtung der typischen Einfamilienhäuser mit geneigten Dachlandschaften.

Durch die Abstufung der Gebäudehöhen wird eine verträgliche Höhenentwicklung und Eingliederung in die nachbarschaftlichen Strukturen ermöglicht.

Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der dem jeweiligen Baugrundstück nächst gelegenen, öffentlichen Erschließungsstraße, hier Kirchreihe und Widukindstraße. Es werden jeweils zwei Punkte definiert, die in der Planzeichnung gekennzeichnet sind. Die festgesetzten Gebäudehöhen können durch notwendige technische Bauteile (z.B. Klimaanlage) ausnahmsweise um bis zu 3 m überschritten werden (§ 31 (1) BauGB).

3.1.7. BAUWEISE

Um die Kleinteiligkeit der Siedlungsstruktur wiedererkennbar abzubilden, werden die Gebäudelängen der Einzelbaukörper in den einzelnen Teilflächen entsprechend des städtebaulichen Entwurfes begrenzt. Dementsprechend wird gemäß § 22 (4) BauNVO die Bauweise als abweichend festgesetzt, mit der Maßgabe, dass im WA 1 Gebäudelängen bis zu 20 m zulässig sind (maßgeblich Außenhaut der Außenwand). Im WA 2, WA 3 und WA 4 sind Gebäudelängen von 14 m bzw. 12 m zulässig (maßgeblich Außenhaut der Außenwand). Nebenanlagen sind nicht auf diese Längen anzurechnen.

Innerhalb der Baufelder sind seitliche Grenzabstände der einzelnen Gebäude zueinander sowie zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Eine Ausnahme hiervon ist für das WA 4 festgesetzt. Hier ist entlang der südlichen Grundstücksgrenze zur öffentlichen Grünfläche eine Grenzbebauung möglich, um unter Wahrung des Baumschutzes eine optimale Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen. Die Schutzfläche des Baumes wird vollumfänglich berücksichtigt.

3.1.8. NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE

In den allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Privatstraße und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig. Durch den Ausschluss möglicher baulicher Anlagen wird die Einsehbarkeit des Verkehrsraumes und der vorderen Grundstücksbereiche offen und somit sicherer gestaltet.

Für den „Hol- und Bringdienst“ der Abfallentsorgung wird entlang der südlichen Grenze des WA 3 zur Widukindstraße eine Aufstellfläche für Abfall- und Wertstoffbehälter der allgemeinen Wohngebiete „WA 2 WA 3 und WA 4 für den Zeitraum der Abholtag textlich festgesetzt.

3.1.9. ANZAHL DER WOHN EINHEITEN/GRUNDSTÜCKSGRÖßEN

Im Sinne einer nachbarschaftsverträglichen Nachverdichtung wird die Anzahl der der Wohnungen pro Gebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB beschränkt, um die mit der Ausnutzung des Gebietes verbundenen Folgen wie Zunahme des Verkehrsfluss, Stellplatznachweis und Besucherverkehre in einem gebietsverträglichen Rahmen zu halten. Demzufolge ist pro Wohneinheit eine bestimmte Grundstücksgröße nachzuweisen, die der Zielsetzung für Einzelhausbebauung sowie verdichten Bauformen im Mehrfamilienhausbau entsprechen.

Diese Festsetzung begrenzt die maximal möglichen Wohneinheiten im Plangebiet und sichert zugleich die gewünschten Verdichtungsabsichten ab. So sind im allgemeinen Wohngebiet WA 1 mindestens 160 m² pro Wohneinheit, in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 mindestens 250 m² und im allgemeinen Wohngebiet WA 4 450 m² Grundstücksfläche pro Wohneinheit nachzuweisen.

3.1.10. BESONNUNG

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB sicherzustellen. Aufgrund der stärkeren städtebaulichen Verdichtung im Bereich der Mehrfamilienhäuser wird anhand der Überprüfung der Besonnung nachfolgend die Eignung aufgezeigt.

Zur Bewertung der Relevanz von Verschattungen existieren keine eindeutigen rechtlichen Regelungen in Form von Grenzwerten für eine Mindest-Besonnungszeit. Maßgeblich benennt die technische Regel der DIN 5034 als Voraussetzung für Gesundheit und Wohlbefinden eine Mindestzeit der Besonnung von Aufenthaltsräumen zu bestimmten Stichtagen. Demnach ist am 17.01. mindestens 1 Stunde, zur Tag- und Nachtgleiche sind mindestens 4 Stunden direkte Sonneneinstrahlung einzuhalten.

Diese Stichtagregelung wird als Beurteilungsgrundlage zur Bewertung herangezogen wird aber der Komplexität jedes Einzelfalls oft nicht gerecht. Insbesondere in bereits bebauten Lagen können diese Vorgaben oftmals schon in Bestandssituationen nicht eingehalten werden, bei vergleichsweiser offener Bebauung greifen diese Anforderungen der DIN dahingehend kaum.

Ergänzend wird daher in der Rechtsprechung der letzten Jahre auf eine Zumutbarkeit der relativen Veränderung von Besonnung und Verschattung geachtet. In verdichteten Lagen kann die Unterschreitung der Stichtagswerte hinnehmbar sein (OVG Berlin 27.10.2004, 2 S 43.4); In weniger verdichteten Lagen wird dahingegen auf die Zumutbarkeit der relativen Veränderung geachtet. Die Beeinträchtigung der Wohnqualität ist nicht grundsätzlich bis zur Schwelle der Gesundheitsgefahren (DIN 5034) hinzunehmen (Niedersächsisches OVG 16.01.2014, 1 KN 61/2).

Sofern die bauordnungsrechtlichen Vorgaben als Maßstab bei der Dimensionierung der Baukörper berücksichtigt werden, ist im allgemeinen Verständnis und der Rechtsprechung hierzu eine Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Belange sowie gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse als zu berücksichtigender Grundsatz bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu konstatieren.

Im Bereich der Kirchreihe befinden sich in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet zwei eingeschossige Gebäude, die von der Gebäudetypik von den ansonsten hier vorhandenen zweigeschossigen Gebäuden in diesem Bereich stark abweichen. Die Neuplanung nimmt mit einem Gebäudegrenzabstand von 8 m bzw. 4,5 m hierauf Bezug und hält die erforderlichen Abstandsbestimmungen ein. Durch die Nachverdichtung werden die Abstandsbestimmungen der niedersächsischen Bauordnung bestimmungsgemäß eingehalten. Die Gebäudetypen entsprechen dem städtebaulichen Gedanken des Villenviertels.

Unter Berücksichtigung der genannten städtebaulichen Zielsetzung der Innenentwicklung und Nachverdichtung werden die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse als ausreichend gewürdigt betrachtet.

3.2. VERKEHRSFLÄCHEN

3.2.1. PLANSTRASSE

Im Süden des Plangebiets ist ein Wohnweg als private Verkehrsfläche in einer Breite von 5,5 m zur Erschließung der in der rückwärtigen Grundstücksfläche liegenden Einzelhäuser vorgesehen. Dieser geht von der Widukindstraße ab und endet mit einem leichten Knick in einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 12,0 m. Der Wendekreis ist mit 12,0 m nicht ausreichend groß bemessen, dass die Ver- und Entsorgungsfahrzeuge in das Plangebiet hineinfahren können bzw. ohne Rückwärtsfahren wieder wenden können.

Aus Gründen des flächensparenden Bauens wird es jedoch für verträglich angesehen, auf eine größere Wendeanlage zu verzichten und die Müllbehälter am Abholtag an die Widukindstraße zu transportieren und auf einer Abstellfläche an der Grundstücksgrenze für die Entsorgung bereitzustellen (siehe Kapitel 3.4.3).

3.2.2. ERSCHLIEßUNG DER GRUNDSTÜCKE

Die einzelnen Grundstücke im WA 2, WA 3 und WA 4 werden von der Planstraße aus über die privaten Grundstücke; die beiden geplanten Mehrfamilienhäuser im Norden von der Straße Kirchreihe aus erschlossen.

3.3. GRÜNFLÄCHEN

3.3.1. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Innerhalb des Plangebiets wird zum Schutz der ortsbildprägenden Linde und unter Einhaltung des erforderlichen Kronentraufbereiches die darunter liegende Fläche als öffentliche Grünfläche sowohl zeichnerisch als auch textlich geschützt. Diese öffentliche Grünfläche dient dem dauerhaften Schutz des Solitärbaumes und steht für eine intensive Nutzung durch die Öffentlichkeit nicht zur Verfügung. Für den Baum und die Grünfläche soll eine Patenschaft organisiert werden.

3.3.2. SPIELPLATZ

Innerhalb des Plangebiets ist kein öffentlicher Spielplatz festgesetzt. Der Spielplatz im Brommygrün ist jedoch fußläufig in einer Entfernung von ca. 600 Metern zu erreichen. Die-

ser Spielplatz der Kategorie 3 (Spielraumplanung Stadt Wilhelmshaven 2011-2016) ist mit einem großen Kombigerät mit Rutsche, einer Spielnetzschaukel sowie einer Sandkiste ausgestattet. Er hat eine Größe von ca. 754 m² und wird von der Stadt Wilhelmshaven betrieben.

3.4. VER- UND ENTSORGUNG

3.4.1. VERSORGUNG

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

Die Strom- und Gasversorgung des Plangebietes erfolgt durch die GEW Wilhelmshaven GmbH. Die innerhalb des Geltungsbereichs befindliche Trafostation wird inkl. eines 2 m breiten Abstandsstreifens in den Planunterlagen dargestellt und gesichert. Die der Trafostation vorgelagerte Fläche des nicht überbaubaren Bereiches des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der GEW Wilhelmshaven GmbH überlagert, um eine dauerhafte Erreichbarkeit dieser Trafostation zu gewährleisten. Die Festsetzung dieser wichtigen Versorgungsstation in Kombination mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht garantiert den späteren Vollzug und die Absicherung in den erforderlichen Vertragswerken.

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.

Eventuelle Erweiterung und Ausbau der Versorgungseinrichtungen werden im Zuge der weiteren Bauumsetzung geprüft und sind nicht Gegenstand des Bauleitverfahrens.

3.4.2. SCHMUTZ- UND OBERFLÄCHENWASSER

Die genaue Ausführung des Entwässerungssystems wird im Baugenehmigungsverfahren in enger Abstimmung mit den technischen Betrieben Wilhelmshaven konkretisiert.

Aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht vorrangiges Ziel bei Neubauvorhaben im Siedlungsbereich.

Das Oberflächen- und Schmutzwasser des Grundstücks ist getrennt abzuführen und erst am Übergabeschacht gemeinsam einzuleiten. Das gemeinsame Mischwasser muss in den Kanal in der Kirchreihe eingeleitet werden. Dort befindet sich ein ausreichend dimensionierter Kanalquerschnitt. In der südlich liegenden Widukindstraße befindet sich ein kleiner Mischwasserkanal der Stärke DN 250.

Die Stellplatzflächen werden ebenfalls an dieses System angeschlossen und in den Nachweis der ordnungsgemäßen Entwässerung einbezogen. Die technische Ausführung erfolgt gemäß den Vorgaben der Technischen Betriebe der Stadt Wilhelmshaven.

3.4.3. VERWERTBARER ABFALL

Im Einmündungsbereich der privaten Erschließungsstraße wird ein Sammelplatz für die Müllbehälter der allgemeinen Wohngebiet WA 2, WA 3 und WA 4 ausgewiesen. Pro Wohneinheit sind 0,5 m² für einen Müllsammelplatz vorgesehen. Für den Sammelplatz an der Widukind ist daher eine Fläche von 10 m² vorzuhalten, der temporär für den Zeitraum der Abhol- tage genutzt werden kann. Ein dauerhaftes Abstellen der Müllbehälter ist nicht vorgesehen und würde auch zu einer unzumutbaren Belastung des betroffenen Einzelgrundstückes führen.

Die Ver- und Entsorgung des allgemeinen Wohngebietes WA 1 erfolgt von der Straße Kirchreihe aus. Die Aufstellflächen für dieses Wohngebiet werden von hier aus organisiert.

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

3.5. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Von den im Plangebiet vorkommenden Gehölzen wird ein markanter Einzelbaum gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB als zu erhalten festgesetzt. Es handelt sich um eine Linde mit einem Kronendurchmesser von derzeit 17 m.

Die Laubgehölze der angrenzenden Grundstücke, deren Kronentraufbereich und Wurzelbereich in das Plangebiet hineinreichen, können aufgrund der zuvor formulierten Ziele der Innenentwicklung nicht gemäß den Vorschriften der Baumschutzsatzung berücksichtigt werden. Weitere Bäume, die aufgrund ihrer Struktur, ihres Wachses sowie ihrer Vitalität nicht für einen dauerhaften Erhalt geeignet sind, wurden ebenfalls von der Festsetzungsoption ausgenommen. Das betrifft insbesondere den gehölzartigen Unterwuchs der großen Linde im Süden wie auch die randlichen stehenden Gehölze entlang der Grundstücksränder. Für diese Gehölze ist eine Ausnahmegenehmigung von den Bestimmungen der Baumschutzsatzung bei der Stadt Wilhelmshaven einzureichen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Baumarten im Plangebiet mit Stammumfang, Anzahl und den zu leistenden Ersatzpflanzungen aufgeführt.

Stammumfang	Baumart	Anzahl	Ersatzpflanzungen
< 100	Esche	3	kein Ausgleich
< 100	Vogelkirsche	1	kein Ausgleich
< 100	Walnuss	1	kein Ausgleich
< 100	Platane	1	kein Ausgleich
< 100	Vogelkirsche	1	kein Ausgleich
100 – 200	Bergahorn	2	2
100 – 200	Esche	3	3
100 – 200	Linde	1	1
100 – 200	Platane	2	2
200 – 300	Linde	1	1
300 – 400	Linde	1	Erhalt-Festsetzung
Summe			9

Gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven ergibt sich für den Verlust der oben genannten Laubbäume eine erforderliche Ersatzpflanzung von insgesamt 9 Laubbäumen. Für die Ersatzpflanzungen kommen nur standortgerechte Laubbäume mit folgenden Pflanzqualitäten in Betracht:

- Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Stammumfang 16 - 18 cm
- Nur für Obstbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, Stammumfang 12 - 14 cm

Die gepflanzten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen; Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Aufgrund der formulierten städtebaulichen Ziele der Innenentwicklung und Nachverdichtung wird zugunsten einer intensiven Ausnutzung der Grundstücksfläche entschieden und die betroffenen weiteren Gehölze nicht erhalten. Ein Baumerhalt macht dauerhaft nur Sinn, wenn auch die zugehörigen Schutzflächen im Wurzelbereich entsprechend geschützt werden können. Ein durchgeführtes Gehölzaufmaß mit Festlegung der zugehörigen Kronentraufbereiche hat ergeben, dass das Plangebiet nur in einem sehr viel geringeren Umfang einer Bebauung zugeführt hätte werden können. Aus diesem Grund wird auf die Festsetzung weiterer Gehölze zugunsten einer optimalen Ausnutzung von innerstädtischen Siedlungsflächen abgewogen.

4. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT / UMWELTPRÜFUNG

Die vorliegende Planung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a 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 § 1 a Abs. 3 f. BauGB in die Abwägung einzustellen.

4.1. VERTRÄGLICHKEIT MIT FFH-GEBIETEN UND EU-VOGELSCHUTZGEBIETEN

FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete sind im Umfeld der Planung nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind das FFH-Gebiet Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer, das (in etwa flächengleiche) EU-Vogelschutzgebiet Niedersächsisches Wattenmeer und angrenzendes Küstenmeer sowie das FFH-Gebiet Teichfledermaus-Habitats im Raum Wilhelmshaven.

Da diese Gebiete eine deutliche Entfernung zum Plangebiet aufweisen (> 2 km) und durch die geplanten Nutzungen keine weitreichenden Wirkungen in die Umgebung verursacht werden, sind nachteilige Auswirkungen auf FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete nicht zu erwarten. Die Verträglichkeit der Planung mit dem Europäischen Schutzgebietssystem Natura 2000 ist gegeben.

4.2. SONSTIGE NATURSCHUTZRECHTLICHE SCHUTZGEBIETE UND SCHUTZOBJEKTE

Als gemäß Naturschutzrecht ausgewiesene oder sonst geschützte Schutzobjekte sind im Plangebiet und dessen Umgebung die nach der Baumschutzsatzung geschützten Bäume relevant. Hierzu sei auf die Ausführungen in Kap. 2.4.4 verwiesen.

Sonstige Schutzgebiete oder Schutzobjekte des Naturschutzrechts (z.B. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, besonders geschützte Biotop) sind durch die Planung nicht betroffen.

4.3. BELANGE DES ARTENSCHUTZES

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Planungsebene, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Systematische Untersuchungen zur Fauna und Flora des Plangebietes liegen nicht vor. Anhand der Habitatstrukturen ist ein Lebensraumpotenzial für Brutvögel und Fledermäuse⁶ anzunehmen. Hierbei sind sowohl die vorhandenen Gebäude als auch die Gehölzbestände von Belang. Vorkommen sonstiger artenschutzrechtlich relevanter Tierarten (z.B. aus den Artengruppen Amphibien und Reptilien) sowie Vorkommen von Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Nachfolgend wird dargelegt, welche artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bei Realisierung der Planung berührt werden können und welche Konfliktlösungsansätze ggf. bestehen.

- **Verbot, geschützte Tiere und ihre Entwicklungsformen zu schädigen und zu töten**

Zur Realisierung der Planung müssen die vorhandenen Gebäude abgerissen und einige Gehölze beseitigt werden. Im Zuge dieser Maßnahmen können Vögel (insbesondere nicht flügge Jungvögel oder Vogeleier) oder Fledermäuse geschädigt werden. Ein Konflikt mit dem Verbotstatbestand lässt sich jedoch vermeiden, indem Gebäudeabriss, Gehölzfällungen und vergleichbare Maßnahmen außerhalb der Brut- und Quartierszeiten durchgeführt werden bzw. vor Umsetzung der Maßnahmen überprüft und sichergestellt wird, dass keine aktuell besetzten Vogelnester und Fledermausquartiere vorhanden sind.

- **Verbot, geschützte Tiere erheblich zu stören**

Nach den gesetzlichen Vorgaben liegt eine erhebliche Störung vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Da das Plangebiet innerhalb des Siedlungszusammenhangs lokalisiert ist und als Schule bereits in der Vergangenheit einer intensiven Nutzung unterlag (bzw. für die Turnhalle noch unterliegt), sind nur solche Tiervorkommen zu erwarten, die keine besondere Empfindlichkeit gegenüber der Anwesenheit von Menschen, Kinderspiel, Verkehr u.ä. aufweisen.

Die geplanten Wohnnutzungen werden tendenziell eher ein geringeres Störpotenzial für Tiere aufweisen. Zwar können bauzeitlich stärkere Störwirkungen entstehen, diese werden jedoch zeitlich eng begrenzt sein, so dass nicht von längerfristigen Auswirkungen auf die örtlichen Populationen von Brutvögeln und Fledermäusen ausgegangen werden muss.

- **Verbot, Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tiere zu beschädigen und zu zerstören**

Hinsichtlich dieses Verbotstatbestandes muss grundsätzlich zwischen temporär genutzten und langfristig genutzten bzw. regelmäßig wiedergenutzten Lebensstätten unterschieden werden.

Bei temporär genutzten Lebensstätten ist vorliegend insbesondere an Vogelnester zu denken, die nur über eine Brutzeit besiedelt sind. Diese verlieren ihren Schutz nach Aufgabe der Nutzung, d.h. am Ende der Brutzeit. Somit können diesbezüglich keine Konflikte entstehen, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern, da regelmäßig zeitliche Vermeidungsmöglichkeiten bestehen.

Bei regelmäßig wiedergenutzten Lebensstätten ist vorliegend sowohl an Nistplätze bestimmter Vogelarten (z.B. Mauersegler, Rabenkrähen, Stare, Waldohreulen) als auch an Fledermausquartiere zu denken. Solche Lebensstätten unterfallen dauerhaft den artenschutzrechtlichen Schutzbestimmungen, auch während Perioden ohne aktuelle Nutzung (z.B. außerhalb der Brutzeit).

Inwieweit durch den Abriss der vorhandenen Gebäude und/ oder die erforderlichen Gehölzfällungen regelmäßig wiedergenutzte Lebensstätten betroffen sind, ist derzeit nicht bekannt und sollte auf Umsetzungsebene fachgutachterlich überprüft werden.

⁶ Aus diesen Artengruppen unterfallen alle einheimischen Arten den Schutzbestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Es erscheint jedoch hinreichend plausibel, dass ggf. betroffene Lebensstätten im Bedarfsfall durch entsprechende Nist- bzw. Quartiershilfen ersetzt werden können, so dass die Lebensraumfunktion für die Tiere innerhalb des Plangebietes aufrecht erhalten werden kann.

Fazit: Zum gegenwärtigen Kenntnisstand sind keine Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden. Auf Umsetzungsebene ist vor Beginn der Baumaßnahmen (z.B. Abrissarbeiten, Gehölzfällungen) durch eine fachkundige Person zu prüfen, ob aktuell genutzte, einjährige Vogelnester und/oder dauerhaft wiederkehrend genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogel- und/oder Fledermausarten betroffen sind. Dementsprechend werden ggf. Maßnahmen zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit (insbesondere bauzeitliche Maßnahmen und ggf. Anbringung von Ersatz-Lebensstätten) erforderlich.

4.4. EINGRIFFSREGELUNG

Da die künftig zulässige Wohnbebauung hinsichtlich Art und Maß der Flächennutzung nicht wesentlich über die bisherige Flächennutzung hinausgeht, werden keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung prognostiziert.

Allerdings kommt es infolge der Baumaßnahmen und der Baufeldfreimachung zu einem Verlust von Laubbäumen, die gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Wilhelmshaven von 2016 geschützt sind. Abgesehen von einer ortsbildprägenden Linde im Süden des Plangebietes, werden keine weiteren Bäume als zu erhalten festgesetzt. Der Ausgleich im Sinne der Baumschutzsatzung ist im Kapitel 2.4.4 näher erläutert.

Ein Erfordernis für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung entsteht im vorliegenden Fall nicht.

4.5. AUSSAGEN DER LANDSCHAFTSPLANUNG

Als kreisfreie Stadt dokumentiert Wilhelmshaven die landschaftsplanerischen Zielsetzungen im Landschaftsrahmenplan. Der Landschaftsrahmenplan wurde fortgeschrieben und vom Rat am 18.04.2018 zustimmend zur Kenntnis genommen. Die derzeitigen Zielaussagen sind unten dargestellt.

Die Zielsetzungen des Landschaftsrahmenplans sehen für das Plangebiet eine umweltverträgliche Nutzung als Siedlungsgebiet mit hohem Anteil an Vegetationselementen vor. Durch die Planung wird die Nutzung im Plangebiet von einer Gemeinbedarfsnutzung in eine Wohnnutzung überführt. Eine relevante Änderung der umweltverträglichen Nutzung durch die Planung wird im Vergleich zur bestehenden Nutzung nicht begründet. Den Zielen des Siedlungsbereichs – hoher Anteil an Vegetationsflächen, Biotopvernetzung – wird durch eine GRZ von 0,4 und durch den Erhalt der ortsbildprägenden Linde im Süden des Plangebietes Rechnung getragen.

Dem Landschaftsbild des Plangebietes wird im Landschaftsrahmenplan aufgrund seiner lockeren Bebauung und einem hohen Anteil unversiegelter Flächen eine mittlere Bedeutung zugewiesen. Das nördliche Plangebiet wird von einer denkmalgeschützten historischen Deichlinie gequert und ist als Kulturlandschaftselement im Landschaftsrahmenplan aufgeführt. Die Deichlinie ist allerdings nachzeitigem Kenntnisstand in weiten Bereichen abgetragen und daher räumlich nicht mehr wahrnehmbar (vgl. Kap. 2.4.3).

Abschließend ist festzuhalten, dass durch die Planung keine Konflikte mit den Zielen der Landschaftsrahmenplanung entstehen.

Zielkonzept:**Zielkategorie**

- Sicherung
- Verbesserung beeinträchtigter Teilbereiche
- Sicherung und Verbesserung
- Vorrangige Entwicklung
- Umweltverträgliche Nutzung, Sicherung der Strukturen
- Umweltverträgliche Nutzung, Sicherung und Verbesserung der Strukturen
- Umweltverträgliche Nutzung

Zielkategorie linear

- Sicherung
- Sicherung und Verbesserung
- Verbesserung von Gewässer und Randbereichen
- Vorrangige Entwicklung von Gewässer und Randbereichen

Beschriftung**Zu entwickelnde Biotopkomplexe, Landschafts- und Nutzungstypen**

- AD Ackergebiet mit hohem Dauervegetationsanteil (gehöhzarme Kulturlandschaft)
- F-Gw Naturnahes Fließgewässer / Fließgewässer mit Habitatfunktion
- G-FG Strukturreiches Grünland-Graben-Areal
- GF Artenreiches Grünland frisch/feuchter Standorte (mesophiles Grünland)
- GN Nassgrünland
- NS Sumpf
- S Siedlungsgebiet mit hohem Anteil an Vegetationselementen
- S-Gw Naturnahes Stillgewässer
- SK Traditionelle Siedlungsstruktur der Kulturlandschaft
- SV Freiflächenverbund im Siedlungsbereich
- VB Wiesenvogel-Brutgebiet
- WF Naturnaher Laubwald feuchter bis frischer Standorte
- WN Naturnaher Laubwald nasser Standorte

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

5.1. GELTUNGSBEREICH

Um eine verträgliche und verlässliche Nachbarschaft - sowohl angrenzend an den Bestand als auch innerhalb des Plangebiets - zu schaffen, werden für das gesamte Plangebiet örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Bauvorhaben erlassen. Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass die Gestaltvielfalt auf ein angemessenes Maß reduziert wird und sich die Neubauten harmonisch in die Nachbarschaften einfügen werden. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit des Einzelnen bleibt trotz der Festsetzungen weitestgehend erhalten. Konkret werden Gestaltungsvorschriften zur Dachform und Dachneigung und Dacheindeckung erlassen, da die Dachlandschaft ein sehr prägendes Element in der Gesamtwahrnehmung darstellt.

5.2. DACHFORM/ DACHNEIGUNG/DACHEINDECKUNG

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind ausschließlich geneigte Dächer zulässig. Dächer, mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten in Form von Dachgauben, müssen eine Neigung von mindestens 12 Grad und maximal 45 Grad aufweisen. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind hiervon ausgenommen.

Als Dacheindeckung sind nur matte Dachziegel oder Dachsteine aus Beton oder Ziegel zulässig. Glasierte Materialien sind unzulässig. Diese Materialvorgaben entsprechen denen der Bestandsumgebung, wodurch sich die neuen Vorhaben optisch in die Umgebung einpassen können.

6. FLÄCHENBILANZIERUNG

Art der baulichen Nutzung	Flächengröße in m²	Anteil an Gesamtfläche in %
(Wohn) - Baufläche	5.160 m ²	86,67 %
Verkehrsfläche	398 m ²	6,68 %
Fläche für Versorgungsanlagen	23 m ²	0,39 %
Öffentliche Grünfläche	373 m ²	6,26 %
Gesamtfläche	5.954 m²	100 %
Zum Vergleich: Stadtgebiet Wilhelmshaven	107,05 km ² (Stand April 2016)	

7. KOSTEN

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

8. BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ist vorgesehen, die Flächen des Plangebietes zu parzellieren und einzelne Grundstücke zu verkaufen.

9. VERFAHRENSVERMERKE**9.1. RECHTSGRUNDLAGEN**

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

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

9.2. VERFAHRENSÜBERSICHT

Verfahrensschritt	Datum	Beteiligte / Ausführende
Aufstellungsbeschluss	19.10.2016	Rat der Stadt Wilhelmshaven
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §(3)1 BauGB – Bürgerversammlung	Entfällt →beschleunigtes Verfahrens §13a BauGB	
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §4(1) BauGB	Entfällt →beschleunigtes Verfahrens §13a BauGB	
Entwurfsbeschluss / Beschluss über die öffentliche Auslegung	29.08.2018	Rat der Stadt Wilhelmshaven
Veröffentlichung der öffentlichen Auslegung	08.09.2018	Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Öffentliche Auslegung gem.§3(2) BauGB	18.09. bis 17.10.2019	Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Satzungsbeschluss und Behandlung der Stellungnahmen	Angemeldet zum 20.03.2019	Rat der Stadt Wilhelmshaven
Veröffentlichung der Satzung am	01.06.2019	Wilhelmshavener Zeitung
Rechtskraft des Bebauungsplanes	01.06.2019	Stadt Wilhelmshaven

9.3. **BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**

Gemäß § 3 (2) BauGB wurde eine öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 18. September bis zum 17. Oktober 2018 durchgeführt. Im Rahmen dieser öffentlichen Auslegung sind zwei Stellungnahmen eingegangen, die hinsichtlich der festgesetzten Maximalhöhen, zu den Abstandsregelungen und einer möglichen Beeinträchtigung durch Verschattung durch die neuen Gebäude Bedenken geäußert hatten.

Hinsichtlich der Gebäudehöhen wurde in den Stellungnahmen auf die absoluten und nicht auf die NHN-Höhen abgestellt. Bezieht man die tatsächlich möglichen Gesamthöhen der Gebäude auf das NHN-Maß (wie im Bebauungsplan festgesetzt), werden vergleichbare nachbarschaftliche Höhen im Quartier ermöglicht. Die gesetzlichen Abstandsregelungen gemäß der NBauO werden eingehalten, entsprechend sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorausgesetzt.

Durch diese Stellungnahmen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

9.4. **BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**

Gemäß § 4 (2) BauGB wurden vom 07.09.2018 bis zum 17.10.2018 die Behörden sowie die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die folgenden Stellungnahmen enthalten Hinweise zur Planung:

Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover

Das Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover gibt einen Hinweis zur Luftbilddauswertung. Das aktuelle Ergebnis wird in Kapitel 2.9 erläutert.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Ein Hinweis ist bereits in den Planunterlagen enthalten. Aufgrund des bereits durchgeführten Bodenaustauschs im Zuge früherer Baumaßnahmen ist jedoch nicht mit Kampfmittelfunden zu rechnen. Die Stadt sieht aktuell kein Erfordernis weitere Erkundungen durchzuführen.

GEW Wilhelmshaven

Die GEW Wilhelmshaven weist auf eine bestehende Trafostation im Plangebiet und die erforderlichen Schutzbereiche von allseitig 2 m hin.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Fläche wird bereits entsprechend der Vorgaben planerisch gesichert. Die Festsetzungen der überbaubaren Bereiche stehen dem Standort der Trafostation nicht entgegen.

Weiterhin merkt die GEW die Einhaltung von Leitungstrassen in einer Breite von 1,40 m für die Versorgungsanlagen im Bereich der privaten Verkehrsflächen an.

Da die Verkehrsflächen innerhalb des Baugebietes im privaten Eigentum stehen werden, ist es erforderlich, dass die Versorgungsanlagen der GEW durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert werden.

Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Folgende Stellungnahmen enthalten Anregungen bzw. ausschließlich Hinweise, die zur Kenntnis genommen werden:

- Stadt Wilhelmshaven, FB 63 Amt für Umweltschutz und Bauordnung
- Stadt Wilhelmshaven, FB 63-01 Untere Bauaufsichts- u. Denkmalschutzbehörde
- Stadt Wilhelmshaven, FB 63-03 -Bauleitplanung- Wasserwirtschaft, Küsten und Bodenschutz
- Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen - Kampfmittelbeseitigungsdienst
- Deutsche Telekom, T-Com, Technische Infrastruktur – PTI 11
- Ericsson Service GmbH
- Stadt Wilhelmshaven, FB 61-06 – Erschließungsbeiträge
- Stadt Wilhelmshaven, FB 85-T TBW – Betriebsleitung technisch
- Stadt Wilhelmshaven, FB 61-00 – ÖPNV-Koordination/Erschließungsbeiträge
-

Folgende Behörden haben geäußert, keine Bedenken zu haben:

- Stadt Wilhelmshaven, FB 63 Amt für Umweltschutz und Bauordnung
- Stadt Wilhelmshaven, Fachbereich Stadtplanung – FB 63-04
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau u. Verkehr – GB Aurich
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau u. Verkehr, Dez. 33 – Oldenburg
- Bundesaufsicht für Flugsicherung
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Sielacht Rüstringen, Geschäftsstelle der Wasser- und Bodenverbände

10. UNTERSCHRIFTEN / VERFASSER

Wilhelmshaven, den 21.03.2019
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Im Auftrage

gez. Amerkamp
Städt. Baudirektor

gez. Dirks
Dipl.-Ing. Stadtplanerin

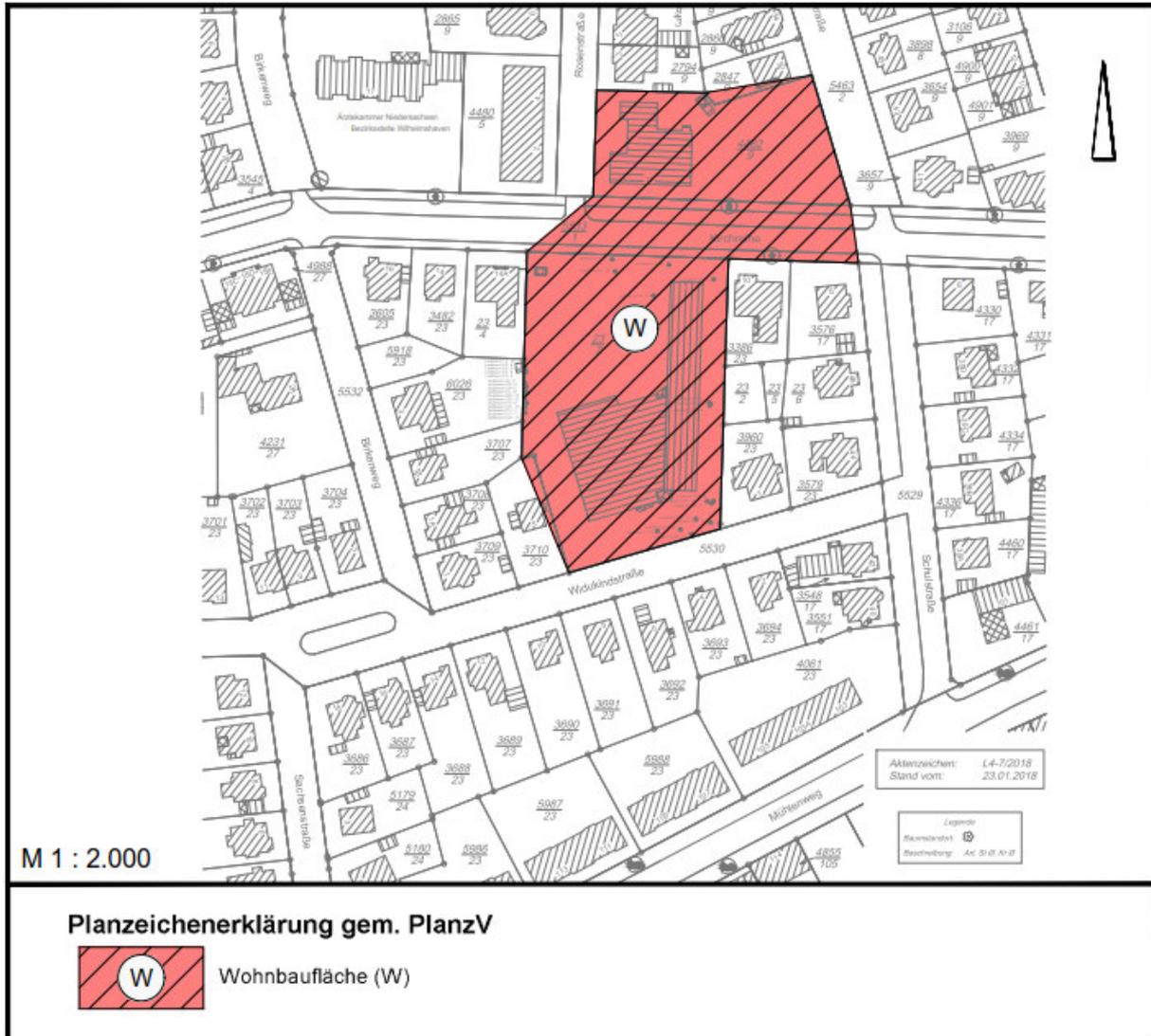
Baudezernat

gez. Leinert
Stadtrat

STADT WILHELMSHAVEN

gez. Wagner
Oberbürgermeister

**ANLAGE: BERICHTIGUNG NR. 11 DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS 1973
GEM. §13A(2) NR. 2 BAUGB (BAUGESETZBUCH)**



BERICHTIGUNG FNP- PRÄAMBEL

Der Rat der Stadt Wilhelmshaven hat in einer Sitzung am 20.03.2019 den Bebauungsplan Nr. 190 „Kirchreihe/Widukindstraße“, aufgestellt und im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB, als Satzung beschlossen.

Der Rat hat gleichzeitig zur Kenntnis genommen, dass der Flächennutzungsplan im Bereich der Bebauungsplanänderung im Wege der Berichtigung Nr. 11 gem. § 13 a BauGB entsprechend der vorliegenden Darstellung angepasst wird.

Wilhelmshaven, den 21.03.2019

.....
gez. Amerkamp
Fachbereichsleitung

STADT WILHELMSHAVEN
DER OBERBÜRGERMEISTER

– Vorlage Satzungsbeschluss-
Stand: 18.01.2019

BEGRÜNDUNG

Der Flächennutzungsplan kann vor formaler Änderung im Wege der Berichtigung angepasst werden, wenn ein Bebauungsplan, dessen Inhalte von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird und die geordnete Entwicklung des Stadtgebiets nicht beeinträchtigt wird, vgl. § 13 a (2) Nr. 2 BauGB.

Die Stadt Wilhelmshaven beabsichtigt die Umnutzung und Nachverdichtung eines ehemals als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellten Bereiches. Die beidseitig der Kirchreihe dargestellten Flächen sollen zu Wohnzwecken genutzt werden. Auf dem südlich der Kirchreihe, ca. 0,59 ha großen, Areal soll ein attraktives Wohnquartier mit hoher Wohnqualität entstehen, welches sich optimal in das angrenzende städtebauliche Umfeld einfügt.

Um das Vorhaben einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 190 „Kirchreihe/Widukindstraße“ im beschleunigtem Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1973 stellt hier bisher eine Wohnbaufläche und Fläche für Gemeinbedarf dar.

Der Bebauungsplan setzt für das Gebiet ein allgemeines Wohngebiet fest und weicht damit von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab. In der Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird daher eine Wohnbaufläche (gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO) dargestellt.