

# **Stadt Jever**

## **Bebauungsplan Nr. 28, Teilbereich I**

### **„Stadtmitte/ Alexanderstraße“**

#### **- 2. Änderung-**

**- (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB) -**

**Veröffentlichung des Entwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

**und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

**im Zeitraum vom 13.05.2024 bis 14.06.2024**

**hier: Auswertung der vorgetragenen Anregungen mit Abwägungsvorschlägen**

**Ausgearbeitet von:**

**HWPLan - Stadtplanung**

**10.07.2024**



## I. Ergebnis aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

1. Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.05.2024 bis zum 14.06.2024 durch Veröffentlichung im Internet und durch Aushang des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 28, Teilbereich I „Stadtmitte/ Alexanderstraße“ 2. Änderung beteiligt.
2. Im Zuge der öffentlichen Auslegung ging aus der Öffentlichkeit eine Stellungnahme mit Anregungen und Hinweisen ein.

## II. Stellungnahme der Bürger mit Abwägungsvorschlägen:

B 1	Stellungnahme einer Bürgerin vom 13.06.2024	Anregungen, Hinweis
	<p><b>Originalstellungnahme:</b> Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Hagedstedt, ich beziehe mich auf Ihre Mitteilung vom 03.05.2024 (S.11-15) zum Az. 4612602-28 1.2 und auf die Veröffentlichung des o.g. überarbeiteten Bebauungsplans mit der Begründung zur Abwägung der öffentlichen und privaten Belange. In der Begründung wird unter 4. ausgeführt: "Im Zuge der Grundlagenermittlung zum Änderungsverfahren wurden keine dem Planungsziel entgegenstehende öffentlichen Belange identifiziert... in Anbetracht des bestehenden Planungsrechts wird dem Aspekt der innerörtlichen Nachverdichtung der Vorrang gegenüber privaten und z. T. subjektiven Bedenken der Öffentlichkeit gegeben und mithin die vorgetragenen Bedenken nicht anerkannt. Eine rechtssichere Abwägung bezüglich des „bestehenden Planungsrechts“ mit den einzelnen Punkten der eingereichten Stellungnahmen sowie eine inhaltliche Auseinandersetzung mit einer Begründung für deren Ablehnung, wird für mich nicht ersichtlich. <b>Daher erhebe ich nachfolgende Einwände.</b> Der bestehende B-Plan wurde 1984 - also vor 40 Jahren - unter anderen rechtlichen Vorgaben aufgestellt, insbesondere was das Verkehrsaufkommen, die wasserrechtlichen Vorgaben und Klimaziele und deren Auswirkungen betrifft. Es wird darauf hingewiesen, dass „lediglich ein geltender Bebauungsplan im Innenbereich geändert wird“ (S.13). Daher stelle ich die von Ihnen getroffenen</p>	<p><b>Abwägungsvorschläge:</b></p> <p>Die Stadt vertritt auch weiterhin, nach eingehender Prüfung der öffentlichen und privaten Belange, die Auffassung, dass die beabsichtigte, geringfügige, innerörtliche Nachverdichtung unter Aspekten des demographischen Wandels und den allgemein gültigen Stadtentwicklungszielen (Innenverdichtung statt Zersiedlung des Außenbereichs) dem nach § 1 Abs. 7 BauGB gefordertem Abwägungsgebot entspricht. Den aufgeführten rechtlichen Anforderungen, Verkehr, Wasserrecht und Klimaschutz kann gerade durch das beabsichtigte Ziel im vollen Umfang entsprochen werden. Das Angebot an innerstädtischen Wohnraum führt weder zur Zersiedlung wertvoller Außenbereichsflächen noch wird das innerstädtische Verkehrsaufkommen erhöht; aber auch die Ausnutzung bestehender technischer Infrastruktur wie Verkehrsanlagen und Anlagen zur Entwässerung garantieren eine ressourcenschonende Stadtentwicklung. Insofern hält die Stadt an ihrem Planungsziel fest.</p>

Aussagen in Frage was die Anpassung an die heutigen Lebensumstände und Rechtslage betrifft, insbesondere da keine Ausgangslage beschrieben wird, worauf sich die jetzt geplante Weiterung des Bauumfangs (Größe, Höhe, Anzahl der Einzelwohnungen bzw. die Baugenehmigung) bezieht.

**Verkehr:**

„Der Ausbaustandard der Alexanderstr. entspricht den üblichen straßenbautechnischen Regelwerken und ist insgesamt als ausreichend anzusehen... Da durch die anstehende Bauleitplanung keine spürbare Zunahme des Verkehrs gegenüber dem Status Quo zu erwarten ist, kann...auf die Abhandlung verzichtet werden.“

Wie ist denn der „StatusQuo“, der zur Annahme führt, dass der Verkehr nicht spürbar zunimmt? Wie sieht die aktuelle Verkehrsbelastung- auch im Hinblick auf die bisherige „Nachverdichtung der Alexanderstraße“- aus? Welche Anforderungen müssten hinsichtlich zu erwartender Verkehrsmenge, Ausbaustandard etc. nach heutigen Vorgaben erfüllt werden?

Entspricht der Ausbauzustand der Alexanderstraße tatsächlich noch den heutigen Verkehrsanforderungen, wenn sich seit 1984 die Lebensumstände geändert haben, fast jeder Haushalt verfügt heute über 1-2 PKW? Wurde der zunehmende Verkehr mit E-Rädern betrachtet? Wurde der Verkehr gezählt? Eine rechtssichere Abwägung ist m.E. nur möglich, wenn die bestehende Verkehrsbelastung zahlenmäßig bekannt ist und mit der zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbelastung abgeglichen wird.

**Wilkensche Allee und Naherholung:**

„Nachteilige Auswirkungen auf den angrenzenden Landschaftsbestandteil sind durch die Planänderung nicht zu erwarten ....Da der Bauteppich nicht wesentlich geändert wird, ändert sich nichts am bislang zulässigen Eingriffsumfang...“

Das geplante Bauvorhaben wird- abweichend vom derzeit bestehenden B-Plan- dichter an die Wilkensche Allee angrenzen und weicht damit vom derzeitigen BPlan ab. Wann wäre dies denn eine „wesentliche Änderung“ und wann eine „ähnliche räumliche Ausdehnung“ (S.14)?

**Verkehr:**

Die Alexanderstraße stellt sich als innerstädtische Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehre dar.

Die mit 8,5 m festgesetzte Straßenparzelle bietet hinreichend Raum für den dort umgesetzten, verkehrsgerechten Ausbau einer Anliegerstraße (4,5 m breite Fahrgasse mit Längsparkbuchten, Fußweg und Baumscheiben).

Ferner ist darauf hinzuweisen, dass durch die geringfügige Nachverdichtung die Zahl der dort bisher ca. 6 möglichen Wohnungen nur unwesentlich auf nunmehr 10 kleinere Wohneinheiten erhöht wird.

Hierdurch wird keine unverhältnismäßige Zunahme der Anliegerverkehre erwartet. Nicht zuletzt wäre auf die zentrale Lage des Quartiers zu verweisen, wodurch PKW-Verkehre reduziert werden können.

**Wilkensche Allee und Naherholung:**

Der Abstand der rückwärtigen Baugrenze zur festgesetzten Grünfläche (Willkensche Allee) wird lediglich von aktuell 5,0 m auf künftig 4,0 m reduziert.

Somit können nennenswerte Auswirkungen auf den Naturraum ausgeschlossen werden. Im Übrigen wurden auch seitens der Unteren Naturschutzbehörde keine Beeinträchtigungen durch diese geringfügige Reduzierung des Abstandes zum geschützten Landschaftsbestandteil erkannt und diesbezüglich keine Anregungen zur Planänderung vorgetragen. Insofern kann die Stadt davon ausgehen, dass diese Änderung mit den Zielen des Naturschutzes vereinbar ist.

Das Bauvorhaben rückt in der Fläche und auch in Höhe an den geschützten Landschaftsteil heran. Dass darin keine Beeinträchtigung der Vegetation und auch keine Beeinträchtigung der Naherholung gesehen wird, kann ich nicht nachvollziehen: Allein durch Beschattung und Platzmangel wird es Beeinträchtigungen des Bewuchses geben. Diese Auswirkungen müssen m.E. benannt und naturschutzrechtlich bewertet werden.

Wurde dahingehend eine Abwägung vorgenommen?

**Ver- und Entsorgung:**

Es wird angegeben, „Engpässe der Kanal- und Leitungssysteme sind nicht bekannt...Es ist davon auszugehen, dass durch die Planänderung keine Kapazitätsengpässe auftreten“ (S.15).

Dies deckt sich nicht mit den Eindrücken der Anlieger im Wendehammer Alexanderstr.

Bei Aufstellung des geltenden B-Planes galten vor 40 Jahren andere wasserrechtliche Anforderungen. Wurden diese für eine rechtssichere Abwägung dem heutigen Stand angepasst?

Wie ist aktuell der Schmutzwasserkanal ausgelegt? Liegen entsprechende hydraulische Messwerte für die zukünftigen Einleiter vor?

Wurden Mehrabflüssen des Regenwassers auch durch zusätzliche Versiegelung- berücksichtigt?

Soll die Oberflächenentwässerung in den Graben erfolgen bzw. das Entwässerungssystem das zusätzliche Oberflächenwasser aufnehmen? (s.a. dortige Ausführungen im Flächennutzungsplan 2009 Teil I und II)

Zur weiteren Versiegelung der Flächen, die über den bisherigen BPlan hinausgehen, wird weiter nichts vorgetragen : Die Aussage „gerade innerstädtische Nachverdichtungen kommen dem Ziel des Freiflächen- und Klimaschutz entgegen“, bezieht sich nicht konkret auf die Versiegelung des betroffenen Grundstücks mit der Problematik Oberflächenentwässerung /Grabenschutz Wilkensche Allee (s.a. Ausführungen im Flächennutzungsplan 2009 Teil I und II).

Ich bitte Sie, die von mir angeführten Aspekte zu berücksichtigen und weiterhin um Beteiligung an dem fortlaufenden Verfahren. Vielen Dank!

**Ver- und Entsorgung:**

Der Stadt sind diese vom Bürger angeführten Engpässe bzgl. der Oberflächenentwässerung nicht bekannt. Auch seitens der Unteren Wasserbehörde wurden in den beiden Beteiligungsverfahren bzgl. der Abwasserbeseitigung keine zusätzlichen Handlungsmaßnahmen angeführt.

Seitens des zuständigen Entsorgungsunternehmens (EWE Wasser) wurde in beiden Beteiligungsverfahren auf die ausreichenden Kapazitäten der bestehenden Entsorgungssysteme (Regenwasser- und Schmutzwasserkanal) hingewiesen.

Auch die geringfügige Erhöhung der GRZ von aktuell 0,3 auf 0,4 wirkt sich nur unwesentlich auf das anfallende Regenwasser aus.

Insofern sieht die Stadt diesbezüglich auf Ebene der Bauleitplanung keinen zusätzlichen Handlungsbedarf.

Insgesamt sind die von der Bürgerin vorgetragene möglichen Konfliktpunkte nur den subjektiven Eindrücken geschuldet, die oftmals entstehen, wenn ein lange unbebautes Baugrundstück erstmals bebaut werden soll. Unter objektiver Würdigung der Eingabe werden die Befürchtungen nicht geteilt, so dass im Hinblick der aktuellen städtebaulichen Entwicklungsziele die Planänderung für verträglich gehalten wird.

## Übersicht zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:

1. Im gleichen Zeitraum wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit zur Stellungnahme zu den Planungszielen und -inhalten gem. § 4 Abs. 2 BauGB gegeben.
2. Folgende sieben Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen (z.T. mit Hinweisen zur Planung) abgegeben; es handelt sich überwiegend um allgemeine Hinweise:

Datum	Träger/Behörde	Keine Bedenken	Hinweise	Anregungen	Abwägungsvorschlag, vgl. Punkt II
<b>TÖB 1</b> 13.05.2024	EWE-NETZ	kB	Allem. Hinweise auf Leitungen etc.	-	-
<b>TÖB 2</b> 14.05.2024	LBEG	kB	-	-	-
<b>TÖB 3</b> 30.05.2024	EWE Wasser		Hinweis, dass Ver-/Entsorgungssysteme ausreichend sind		
<b>TÖB 4</b> 05.06.2024	Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege -Abteilung Archäologie-	kB	-	-	-
<b>TÖB5</b> 10.06.2024	Deutsche Telekom	kB	-	-	-
<b>TÖB 6</b> 13.06.2024	OOWV	kB	Verweis auf Stellungnahme vom 28.03.2024 mit allgemeinen Hinweisen zur Versorgungssicherheit und zu Bestandsleitungen	-	-

<p><b>TÖB 7</b> 14.06.2024</p>	<p>Landkreis Friesland</p>	<p>kB</p>	<p><b>Hinweise zu:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Regionalplanung</li> <li>- Klimaschutz</li> <li>- Oberflächenentwässerung</li> <li>- Abfallwirtschaft</li> </ul>	<p>-</p>	<p>Siehe Abwägung</p>
------------------------------------	----------------------------	-----------	--	----------	-----------------------

### III. Abwägungsrelevante Stellungnahme von Trägern öffentlicher Belange

Zur Stellungnahme Nr. 6 werden nachfolgend Abwägungsvorschläge unterbreitet.

TÖB 6	Stellungnahme des Landkreises Friesland vom 14.06.2024	Hinweise
	<p><b><u>Originalstellungnahme:</u></b> Zu der o. g. Bauleitplanung nimmt der Landkreis Friesland wie folgt Stellung: <b>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Regionalplanung:</b> Hinweis: Aus Sicht der Regionalplanung bestehen keine Bedenken. Das Planvorhaben liegt im zentralen Siedlungsgebiet der Stadt Jever. Die fußläufige Einbindung zu Daseinsvorsorgeeinrichtungen (ÖPNV, Lebensmittel-EH, Ärzte...) ist gegeben. Das Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Jever wird perspektivisch fortgeschrieben. Ein Bedarfsnachweis wurde von der Stadt schlüssig dargelegt. Des Weiteren kann der Hinweis gegeben werden, dass das LROP derzeit fortgeschrieben wird. Die allgemeinen Planungsabsichten wurden August 2023 veröffentlicht. <b>Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Klimaschutz und -anpassung:</b> Gegen den Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Es wird auf § 1a Abs. 5 BauGB verwiesen, nach dem bei Aufstellung von Bauleitplänen Klimaschutz und Klimaanpassung berücksichtigt werden sollen.</p>	<p><b>Regionalplanung:</b> Die Hinweise zur Regionalplanung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Klimaschutz und -anpassung</b> Die Erfordernisse des Klimaschutzes wurden bei dieser Innenverdichtung mit einem Mehrfamilienhaus berücksichtigt, da wertvolle Außenbereichsflächen verschont wurden und durch verdichtete Bebauung pro Wohneinheit weniger Fläche versiegelt wird. Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p>

„(5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“

#### *Zu 2.5 Städtebauliche Situation und Bestand*

Es wird empfohlen den Satz „Der auf dem Grundstück vorhandene, randliche Baumbestand soll nach Durchführung gewisser baumpflegerischer Maßnahmen so weit als möglich als randliche Eingrünung erhalten bleiben.(...)“ sinngemäß um die folgende Formulierung zu ergänzen:

„Der vorhandene Gehölzbestand ist zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen.“

#### *Solaranlagen*

Die Belange des Klimaschutzes müssen zukünftig verstärkt berücksichtigt werden. Ziel muss es sein, fossile Energieträger durch erneuerbare Energien zu ersetzen, um so den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu verringern. Eine textliche Festsetzung zu Photovoltaik kann hierzu beitragen. Die textliche Festsetzung kann an § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB & § 32a Abs. 1 Nr. 2 NBauO angelehnt werden.

Nach §9 (1) Nr. 23 b BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen Gebiete festgesetzt werden, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder KraftWärme-Kopplung getroffen werden müssen.

Nach § 32a (1) Nr. 2 NBauO sind bei der Errichtung von Wohngebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m<sup>2</sup> aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auszustatten, wenn für die Baumaßnahme der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 nach dem 31. Dezember 2024 übermittelt wird. Eine passende Formulierung könnte wie folgt aussehen:

#### **Zu 2.5 Städtebauliche Situation und Bestand**

Die Stadt wird hierzu keine zusätzlichen Regelungen aufnehmen, da der Baumbestand im Sinne der Verkehrssicherung zu pflegen ist.

#### **Nutzung von Solarenergie**

Mittels dieser Bauleitplanung soll eine verträgliche, bauliche Nachverdichtung in einem bestehendem Siedlungsbereich ermöglicht werden.

Die Planänderung betrifft lediglich ein Baufeld und somit sieht die Stadt hier keinen zusätzlichen Regelungsbedarf, da bei möglichen Neubauten ohnehin die nach dem Gebäude Energie Gesetz vorgeschriebenen Maßnahmen einzuhalten sind.

Insofern erachtet die Stadt an dieser Stelle eine weitergehende Regelung hierzu auf Ebene der Bauleitplanung als verzichtbar.

Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass die Stadt aktuell ein Klimaschutzkonzept und ein Wärmerversorgungskonzept vorbereitet. Dort können dann Maßnahmen definiert werden, welche künftig im gesamten Stadtgebiet anzustreben wären.

Die Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung sind bei der Bauausführung vom Bauherren zu beachten, so dass sich eine zusätzliche Planvorgabe erübrigt.

Nutzung der solaren Strahlungsenergie (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB & § 32a Abs. 1 Nr. 2 NBauO) Nr. ...

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind bei Neubauten oder wesentlichen Änderungen bestehender Gebäude die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 Prozent mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Ausnahmsweise, soweit dies im Einzelfall technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist bzw. anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht, gilt Satz 1 nicht.

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in qm) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) auf dem jeweiligen Baugrundstück des Bebauungsplans errichtet werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die folgenden nicht nutzbaren Teile (in qm) abzuziehen:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Westnordwest bis Ostnordost);
  - erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume,
  - von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie bauordnungsrechtliche Abstandsflächen zu den Dachrändern
- Nr. ...

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Aus Sicht der Klimaanpassung wird auf die positiven Effekte einer Dachbegrünung in Kombination mit Solarenergieanlagen hingewiesen.

Auch in diesem Punkt (Dachbegrünung) verzichtet die Stadt auf weitergehende Regelungen.

Zudem ergeben sich bei einer Dachbegrünung positive Auswirkungen für die Entwässerung und als Puffer bei Starkregenereignissen. Da durch die Vorgaben zur Dachgestaltung der örtlichen Bauvorschriften insbesondere Flachdächer ausgeschlossen werden, können hier nur Garagen und Nebengebäude berücksichtigt werden.

Dabei überwiegen sowohl aus klimatischer sowie aus technischer Sicht die Vorteile (CO<sub>2</sub>-Speicher, Starkregenpuffer, Schutz des Daches vor Witterung) gegenüber den Nachteilen (besondere Anforderungen an die Konstruktion von Gebäude und Dach sowie entsprechende Pflegemaßnahmen)

Es wird zudem empfohlen, im Rahmen der wirtschaftlichen Verhältnismäßigkeit, die Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB zu überprüfen.

Der Paragraph § 9 Abs. 1 Nr. 23b ermöglicht die Festsetzung, dass „bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insb. Solarenergie getroffen werden“. Die Bauleitplanung kann auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB die Ausgestaltung von Gebäuden so vorgeben, dass diese potenziell zur Nutzung von erneuerbaren Energien geeignet sein müssen. Vorgaben z.B. ergänzend zur Dachform auch die Dachneigung und Firstrichtung.

#### *Festsetzungen bzgl. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft*

Es wird angeregt, eine textliche Festsetzung in Bezug auf folgende Formulierungsvorschläge zur insektenfreundlichen Außenbeleuchtung in den Bebauungsplan einzubinden.

Begründung zum BPlan:

im Sinne einer Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, zum Artenschutz (u. a. Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse), zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes, zur Energieeinsparung und zur Rücksichtnahme auf Nachbarschaft und Verkehrsteilnehmer sowie für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse soll auch die private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) nach Möglichkeit energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich gestaltet werden.

#### *Insektenfreundliche Beleuchtung, Vermeidung von Lichtemissionen:*

Da weder eine neue Straßenbeleuchtung beabsichtigt wird, noch größere Bauvorhaben mit Werbeträgern etc. im Allgemeinen Wohngebiet zu erwarten sind, verzichtet die Stadt auch auf solch eine Regelung.

Im Übrigen sind solche Regulierungen für den klassischen Eigenheimbau kaum rechtssicher zu begründen.

Sie soll daher nach Möglichkeit nicht über ihren Bestimmungsbereich wie Wege oder Aufenthaltsflächen hinaus strahlen. Es wird zudem empfohlen, Steuerungsgeräte zur zeitlichen Einschränkung der Beleuchtung einzusetzen. Dunkelräume in Gärten und auf Grünflächen bieten wichtige Räume für die Tierwelt. Leuchten sollen voll abgeschirmt sein gegen Insekten und nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil); Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung, von max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung sind in der Regel für gute Sichtverhältnisse ausreichend; niedrige Lichtpunkthöhen vermindern unnötiges Streulicht; Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED, (Orientierung: Farbtemperatur 1600 bis 2400 Kelvin, max. 2700 Kelvin) verhindern das Anfliegen von Insekten und deren Verenden.

BPlan:

Eine Außenbeleuchtung ist nur mit insektenfreundlichen und insekten-dichten, nach unten gerichteten Lampengehäusen und Leuchtmitteln ohne UV-Anteil mit einer Farbtemperatur bis max. 2.700 Kelvin zulässig.

#### *Niederschlagswasser*

Aus Sicht von Klimaschutz und Klimaanpassung wird darauf hingewiesen, dass zur Entlastung der Kanalisation bei von Starkregenereignissen und zur Grundwasserneubildung Maßnahmen zum Rückhalt und zur Versickerung von Niederschlagswasser in Betracht gezogen werden sollten. Die Art der Versickerung des Niederschlagswassers (z. B. über eine Mulden-Rigolen-Versickerung) kann auf der Grundlage des § 9 Nr. 20 BauGB erfolgen, wobei eine Verbindung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 15 BauGB möglich ist.

#### *Ladeinfrastruktur*

Unabhängig der Gesetzeslage nach GEIG ist der Aufbau einer flächen-deckenden Ladeinfrastruktur wichtig und aus Sicht des Klimaschutzes wird empfohlen diese bei Neubauten zu berücksichtigen.

#### *Niederschlagswasser*

Da das Grundstück bereits heute erschlossen ist, verzichtet die Stadt auf solch eine ergänzende Festsetzung.

Vielmehr hat der Bauherr der Unteren Wasserbehörde eine sachgemäße Oberflächenentwässerung im Zug der Bauantragsstellung nachzuweisen.

#### *Ladeinfrastruktur*

Diese Infrastruktur kann im Zuge der Anlage von Stellplätzen - unabhängig von einer Regelung im B`Plan - vom Bauherren umgesetzt werden.

<p><b>Fachbereich Umwelt – Wasser- und Deichbehörde:</b> Gegen das Vorhaben bestehen seitens der unteren Wasserbehörde keine Bedenken. Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Gewässer III. Ordnung, welches im Urzustand zu erhalten ist. Jegliche Veränderungen am Gewässer einschließlich seiner Ufer bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung.</p> <p><b>Fachbereich Umwelt – Abfallbehörde:</b> Abfallwirtschaft: Bedenken: Die Alexanderstraße gilt bereits jetzt schon als "Problemstraße" ohne ausreichende Wendemöglichkeit. Dort jetzt größere Einheiten mit ggf. Großbehältern zu entsorgen erschwert die Abfuhr erheblich. Eine Durchfahrtsmöglichkeit für die Entsorgungsfahrzeuge (im Bereich der Verengung) durch z.B. einen klappbaren Poller ist hier erforderlich.</p> <p><b>Fachbereich Zentrale Aufgaben, Wirtschaft, Finanzen, Personal:</b> <b>Fachbereich Straßenverkehr:</b> Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Bauplanung: Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Bauordnung: Fachbereich Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement – Denkmalschutz <b>Fachbereich Umwelt – Naturschutz- und Waldbehörde:</b> Es bestehen keine Bedenken. In Vertretung</p>	<p><b>Fachbereich Umwelt – Wasser- und Deichbehörde:</b> Aktuell ist der Erhalt des Grabens beabsichtigt. Dieser Punkt wird im Zuge des erforderlichen Oberflächenentwässerungskonzeptes zum Bauantrag mit der Fachbehörde abgestimmt.</p> <p><b>Fachbereich Umwelt – Abfallbehörde:</b> Diese Maßnahme wäre unabhängig von einer Planänderung zu betrachten. Die Öffnung mittels Poller für Entsorgungsfahrzeuge ist seitens der Stadt durchaus vorstellbar. Die konkreten Maßnahmen wären zwischen der Stadt und der Abfallwirtschaft im Detail abzustimmen.</p>
---	--

**Aufgestellt: Bockhorn den 10.07.2024**

**HWPLAN Stadtplanung**

Herbert Weydringer