

Stadt Wiesmoor

Bebauungsplan Nr. D 16 „Hauptstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

-Entwurf-

- Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenwicklung -



INHALTSVERZEICHNIS

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....	3
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	3
1.2	PLANGEBIET.....	3
1.3	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS.....	3
2	PLANERISCHE VORGABEN	4
2.1	REGIONALE RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP).....	4
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	4
3	BESTAND	6
3.1	STÄDTEBAULICHE SITUATION	6
3.2	VERKEHRLICHE ERSCHLIEBUNG	6
3.3	VERKEHRSLÄRM.....	6
4	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	7
4.1	MISCHGEBIETE MI.....	7
4.1.1	<i>Einzelhandel.....</i>	<i>7</i>
4.2	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE.....	7
4.2.1	<i>Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2</i>	<i>7</i>
4.3	WEITERE KENNZIFFERN	8
4.4	ERHALTUNGSSATZUNG - ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA2	9
4.4.1	<i>Ziele der Erhaltungssatzung</i>	<i>10</i>
4.4.2	<i>Örtliche Bauvorschriften im WA2-Gebiet.....</i>	<i>10</i>
4.5	VERKEHRLICHE ERSCHLIEBUNG	12
4.6	GRÜNFLÄCHEN.....	12
4.7	VERKEHRSLÄRM.....	12
4.8	FLÄCHENBILANZ	13
5	BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG UND VORPRÜFUNG.....	14
5.1	ANGABEN ZUM STANDORT	14
5.2	ART UND UMFANG DER PLANUNG.....	14
5.3	FLÄCHE - BEDARF AN GRUND UND BODEN	14
5.4	SCHUTZGÜTER.....	14
5.5	VERSIEGELUNG	15
5.6	VERMEIDUNG, VERRINGERUNG, AUSGLEICH.....	16
5.7	FAZIT.....	16
6	VER- UND ENTSORGUNG.....	17
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	17
6.2	SCHMUTZWASSERENTSORGUNG	17
6.3	ABFALLENTSORGUNG.....	17
6.4	TRINKWASSERVERSORGUNG	17
6.5	ENERGIEVERSORGUNG	17
6.6	TELEKOMMUNIKATION.....	17
7	HINWEISE.....	18
7.1	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	18
7.2	BODENFUNDE	18
7.3	ALTABLAGERUNGEN / ALTSTANDORTE	18
7.4	ABFÄLLE	18
7.5	BODENSCHUTZ	19
7.6	LAGE DER VERSORGUNGSLEITUNGEN	19
7.7	OBERFLÄCHENWASSER UND GRÄBEN.....	19
7.8	BRANDSCHUTZ.....	20
7.9	UMWELT- UND TIERFREUNDLICHE BELEUCHTUNG.....	20
7.10	SORTIMENTE DER WIESMOORER LISTE.....	21

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Südöstlich der Hauptstraße (B 436) plant die Stadt Wiesmoor eine Nachverdichtung der Bebauung. Es ist eine planungsrechtliche Sicherung bestehender Bauflächen vorgesehen.

Das Plangebiet liegt südlich des Stadtkerns von Wiesmoor, es ist bereits weitgehend bebaut und wird direkt über die Hauptstraße (B 436) sowie einige Wohnstraßen erschlossen. Das Planverfahren dient der Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung.

Es ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Eine Bebauung gemäß § 13a BauGB ist somit aus Sicht der Stadt Damme zulässig. Die Fläche des zulässigen Versiegelungsgrades liegt unter 20.000 m², somit entfällt das Erfordernis zur Umweltprüfung, die primäre Aufstellungsvoraussetzung für das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB ist somit gegeben. Nach einer überschlägigen Prüfung, unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien, ist festzustellen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (vgl. Kap. 5 Bebauungsplan der Innenentwicklung und Vorprüfung).

Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Berichtigung anzupassen.

1.2 Plangebiet

Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich der Hauptstraße (B 436), von der „Ritterspornstraße“ bis nach Süden auf die Höhe des Erikaweges. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,5 ha.

1.3 Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Wiesmoor in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. D 16 beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am .. . 2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .. . 2024 bis .. . 2024 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Wiesmoor in seiner Sitzung am .. . 2024 den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

2 Planerische Vorgaben

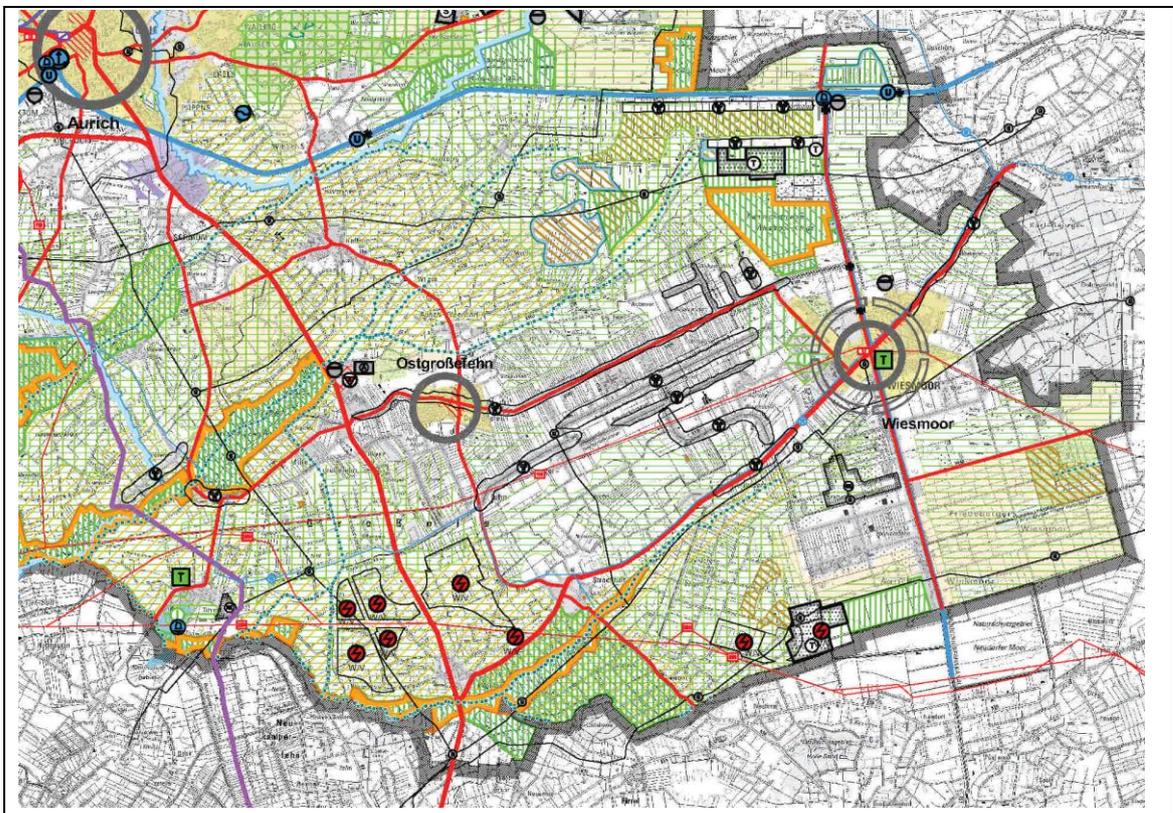
2.1 Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Aurich hat am 20.07.2006 seine Gültigkeit verloren. Das neue Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) trat am 25.10.2019 in Kraft.

Die Stadt Wiesmoor wird im Regionalen Raumordnungsprogramm als Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion festgelegt. Der Entwurf des regionalen Raumordnungsprogramms stellt das Plangebiet als Teil des zentralen Siedlungsbereichs von Wiesmoor dar.

Die B 436 ist als Hauptverkehrsstraße festgelegt.

Auszug: Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), Landkreis Aurich

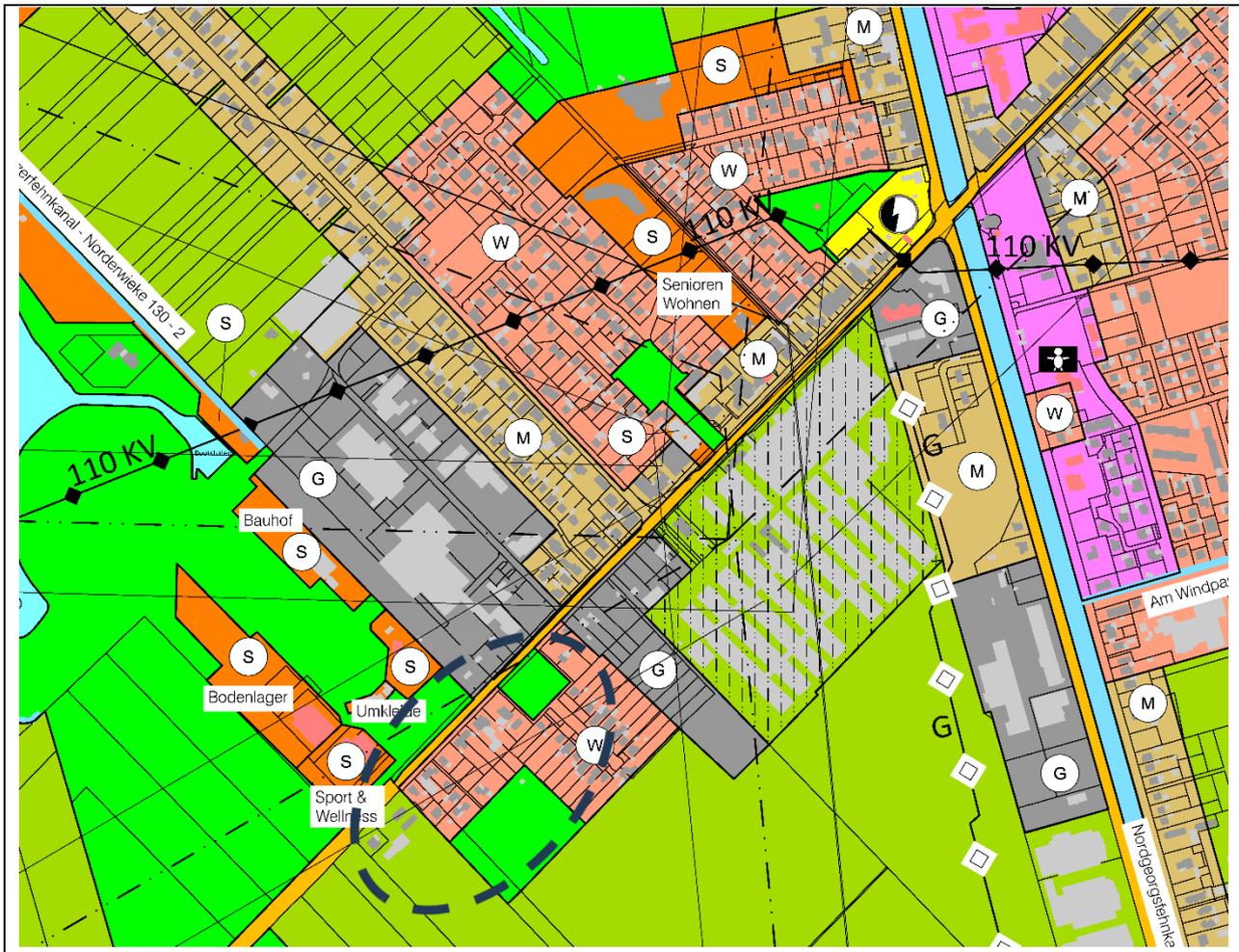


Der Planung stehen keine raumordnerischen Belange entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen W und eine Grünfläche dar. Im Süden liegen Teilbereiche des Plangebietes im nicht überplanten Außenbereich.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wiesmoor



Die Entwicklung von Mischgebieten entlang der B 436 ist nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt, lediglich die allgemeinen Wohngebiete und die Grünfläche entsprechen den Darstellungen.

Daher wird der Flächennutzungsplan im Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im Zuge der Berichtigung angepasst.

3 Bestand

3.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt direkt an der Hauptstraße (B 436) und ist fast vollständig bebaut. Im Norden befindet sich an der Hauptstraße eine öffentliche Grünfläche. Hier erfolgt eine beidseitige Erschließung für die hinter dem Park gelegene Siedlung Ritterspornstraße.

Bei dem Plangebiet handelt es sich straßenseitig bebaute Grundstücke teilweise mit gewerblicher Freiflächennutzung teilweise mit Gärten. Die bestehende Bebauung ist baurechtlich genehmigt. Es werden nur untergeordnet Flächen neu überplant bzw. überformt. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und Bodenversiegelungen auf das notwendigste Maß begrenzt werden.

3.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Hauptstraße (B 436) bereits an das Hauptverkehrsstraßennetz angeschlossen. Größere Bereiche des Plangebietes werden im Nordosten über die Ritterspornstraße erschlossen. Der Fingerhutweg und der Erikaweg erschließen Grundstücke in 2. und 3. Baureihe zur Hauptstraße.

3.3 Verkehrslärm

Das Plangebiet ist von dem Verkehrslärm der Hauptstraße (B 436) betroffen, es gehen Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet nieder (vgl. Schalltechnische Immissionsprognose Bebauungsplan D 16 „Hauptstraße“ – Verkehrslärm, 02.01.2024, Oldenburg)

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden im straßenseitigen Bereich (etwa 1 Grundstückstiefe) überschritten. Der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) tags werden im straßenseitigen Bereich überschritten. Nachts sind die Überschreitungen deutlicher, der Nachtwert von 50 dB(A) wird weitgehend überschritten.

Daher sind im Bebauungsplan Maßnahmen zum passiven Schallschutz gemäß Schallgutachten umzusetzen. (vgl. Kap. 4.7 und Immissionsprognose im Anhang).

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Mischgebiete MI

In den straßenseitigen Teilbereichen liegt der Schwerpunkt auf Wohnnutzung mit Gewerbenutzung.

In den Mischgebieten MI sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

In den Mischgebieten MI gilt die offene Bauweise. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,6, eine Geschossflächenzahl von 1,0 bei 2 zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Es wird eine Gebäudehöhe von 12,0 m festgesetzt. Die überbaubaren Bereiche werden im Plangebiet großzügig ausgelegt, um eine optimale Grundstücksnutzung zu ermöglichen.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie zur Hauptstraße (B 436) und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgärten) nicht zulässig, um hier den Vorgartencharakter zu sichern.

4.1.1 Einzelhandel

Das Einzelhandelskonzept ist vom Rat der Stadt beschlossen und somit im Rahmen dieser Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Um die Planung konform mit dem Einzelhandelskonzept zu gestalten, wird Einzelhandel in den Mischgebieten ausgeschlossen: In den Mischgebieten MI ist Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß „Wiesmoorer Liste“ nicht zulässig.

Die Sortimente gemäß der „Wiesmoorer Liste“ sind im Hinweis Nr. 10 aufgeführt.

4.2 Allgemeine Wohngebiete

4.2.1 Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und 2 sind die unter § 4 Abs. 2 genannten allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 2 (nicht störende Handwerksbetriebe) und Nr. 3 (Anlagen für sportliche Zwecke) BauNVO nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

In der abweichenden Bauweise a sind Gebäudelängen bis 22 m zulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Anlagen nach § 12 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt. Ansonsten gelten die Grenzregelungen der offenen Bauweise.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 bei einem zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Es wird eine Gebäudehöhe von 10,0 m festgesetzt.

Die überbaubaren Bereiche werden im Plangebiet großzügig ausgelegt, um eine optimale Grundstücksnutzung zu ermöglichen.

4.3 Weitere Kennziffern

Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie zur Hauptstraße (B 436) und der straßenseitigen Baugrenze (Vorärten) nicht zulässig.

Garagen, Carports sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind zwischen den Straßenbegrenzungslinien zu den sonstigen Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorärten) nicht zulässig. Geh- und Radwege sind davon ausgenommen.

Die Höhen der Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden dürfen das Maß von 0,50 m nicht überschreiten. Es gilt das Maß zwischen dem Höhen-Referenzpunkt (unterer Bezugspunkt) und der Oberkante Fußboden (oberer Bezugspunkt). Für die Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen dem Höhen-Referenzpunkt (unterer Bezugspunkt) und der Schnittlinie der Dachflächen (oberer Bezugspunkt).

4.4 Erhaltungssatzung - Allgemeines Wohngebiet WA2

Die Straßen- und Erschließungsstruktur der Siedlung Ritterspornstraße ist regelmäßig und rechtwinklig aufgebaut. Sie ist als WA2-Gebiet festgesetzt und soll zugleich als Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB abgesichert werden (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2).

Der Eingangsbereich der Siedlung ist durch zwei parallel angeordnete Straßenzüge der Ritterspornstraße, die eine rechtwinklige grüne Parkanlage umfassen, geprägt. Die beiden Straßenachsen vereinen sich dann südlich als Erschließungsstraße von die Wohnsiedlung.

Der Siedlungsbereich zeichnet sich durch eine deutlich aufgelockerte Bebauung mit kleineren Wohngebäuden aus. Eine gleichmäßige Reihe von Einzelhäusern die traufständig zur Straße ausgerichtet angeordnet ist. Die eingeschossige Wohnbebauung bildet das Grundelement der Siedlung mit einer breiten begrünten Straßenflucht. Beiderseits sind hier breite Grünstreifen mit offenen Gräben vorzufinden. Die Wohngebäude verfügen über lange Grundstückspartellen mit rückwärtigen Gartenbereichen.

Charakteristisch für die ursprünglich im Gartenstadtstil entworfene Siedlung ist nicht das aufwendig gegliederte und gestaltete Einfamilienhaus, sondern eine einfache Gebäudegestaltung, die sich in meist lineare Siedlungsstrukturen einfügt. Hierbei beschränkte man sich auf wenige Haustypen, die baukastenartig eingesetzt wurden. Auch der Materialeinsatz erfolgte zurückhaltend, da ausschließlich Dachziegel und Vormauerziegel in Rottönen verwendet wurden. Fenster und Türen sind die Elemente der Fassadengliederung, die den Häusern ein „Gesicht“ geben.

Die Siedlung wurde nach dem Vorbild der „Gartenstadt“ entworfen und ist daher eine stark durchgrünte Siedlung, in Form von einer Zentralen Grünfläche und den Vorgartenbereichen. Verstärkt wird dieser Eindruck durch die rückwärtigen freien Gartenbereiche. Die Prägung des Ortes wird, neben den Gebäuden, im Wesentlichen durch die Gestalt und Ausmaße des Straßenraums bestimmt. Dabei besitzen die straßenseitigen Einfriedungen der privaten Grundstücke eine besondere Bedeutung für die Ausprägung des Straßenraums und damit für das Straßenbild.

Entsprechend dem historischen Vorbild soll auf Zaunanlagen weitgehend verzichtet werden und eine Einfriedung durch standortgerechte Hecken erfolgen.

Die Siedlung zeichnet sich durch rotes Ziegelmauerwerk und naturrote und anthrazitfarbene Dachtonpfannen aus, die dem Gebiet bei der Errichtung ein einheitliches Aussehen gaben.

Die Dachform besteht aus Satteldächern mit firstseitigen Krüppelwalmen, wie sie im ostfriesischen Raum typisch ausgeprägt ist.

Analog zur Dacheindeckung sind auch die Außenwandflächen mit rot-orangem Ziegelmaterial ausgeführt. Zukünftig wird an den Außenwandflächen der Gebäude im Ziegelsichtmauerwerk die großflächige Verwendung ortsuntypischer Materialien verhindert. Die Absicherung dieser Zielsetzung erfolgt über die gesonderte Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

4.4.1 Ziele der Erhaltungssatzung

Ziel der Satzung ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Siedlung als typische Kleinsiedlung im Gartenstadtstil, Anfang des vorherigen Jahrhunderts, mit seinem Straßen- und Ortsbild mit ihren äußeren Gestaltungsmerkmalen sowie in ihrer baulichen Anordnung.

Die Erhaltungssatzung dient der Erhaltung des Ortsbildes und der strukturellen Gestalt der innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA2 liegenden Siedlung. Sie gilt unbeschadet bestehender Bebauungspläne und der Genehmigungspflicht baulicher Anlagen nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Es bedarf die Errichtung, der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen der Genehmigung. Dies gilt nicht für innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern.

Die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung und der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen darf nur versagt werden, wenn die jeweilige Maßnahme geeignet ist, bauliche Anlagen zu beeinträchtigen, die erhalten werden sollen, weil sie als Bestandteil der Siedlung deren städtebauliche Struktur und Gestalt mitbestimmen und insofern von städtebaulicher Bedeutung sind.

Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt oder Struktur der geschützten Siedlung durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt, wer im Satzungsgebiet eine bauliche Anlage ohne Genehmigung zurückbaut oder ändert.

4.4.2 Örtliche Bauvorschriften im WA2-Gebiet

Die Siedlung Ritterspornstraße zeichnet sich durch rotes Ziegelmauerwerk und naturrote und anthrazitfarbene Dachtonpfannen aus, die dem Gebiet bei der Errichtung ein einheitliches Aussehen gaben. Die Dachform besteht aus Satteldächern mit firstseitigen Krüppelwalmen, wie sie im ostfriesischen Raum typisch ausgeprägt ist.

Die Absicherung dieser Zielsetzung erfolgt über die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften.

Die Satzung für die örtlichen Bauvorschriften gilt für das WA2-Gebiet:

4.4.2.1 Dachneigung

Es sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° und höchstens 45° zulässig. Bei begrünten Dächern sind auch geringere Dachneigungen von mindestens 25° zulässig.

Bei Garagen und Carports gem. §12 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO können Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) mit einer geringeren Dachneigung oder als Flachdach ausgebildet werden.

4.4.2.2 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen - mit Ausnahme von Wintergärten und anderen transparenten Dachflächen - ist aus roten, rotbraunen und schwarzen Dachpfannen herzustellen. Es gelten folgende Farbtöne in Anlehnung an das Farbbregister RAL 840 HR: 2000, 2001, 2002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3012, 3014, 3015, 8019 bis 8022. Geringfügige Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 85 NBauO sind Ausnahmen von der Vorschrift zulässig, wenn diese die Energiegewinnung betreffen und z.B. Sonnenkollektoren eingesetzt werden sollen.

4.4.2.3 Außenwände

Die Außenwände der Hauptgebäude und Garagen sind in Ziegelsichtmauerwerk auszuführen. Es dürfen nur rote und rotbraune unglasierte Vormauerziegel entsprechend den RAL-Farben 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016 8004, 8012, verwendet werden. Für Gliederungs- und Gestaltungszwecke ist die Verwendung von Holz bis zu jeweils 1/3 der einzelnen Gebäude-seiten zulässig. In den zulässigen Anteil werden alle Öffnungen mit eingerechnet.

Diese Bestimmungen gelten nicht für Garten- und Gerätehäuser, sowie transparente Gebäudeteile.

4.4.2.4 Einfriedungen und Gestaltung der Grundstücke

Als Grundstückseinfriedungen sind lebende Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Die unbebauten Vorgartenbereiche zwischen der Erschließungsstraße und der straßenseitigen Gebäudefassade sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) ist nicht zulässig. Beeteinfassungen sind zulässig. Zugänge, Zufahrten sowie Anlagen des ruhenden Verkehrs sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Auch bei sonstigen unbebauten Freiflächen ist die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z.B. Kies) nicht zulässig. Zugänge, Wege sowie Terrassen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

4.4.2.5 Ordnungswidrigkeiten gemäß § 91 NBauO

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der Satzung zu den örtlichen Bauvorschriften entspricht.

Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

4.5 Verkehrliche Erschließung

Die Ritterspornstraße, der Fingerhutweg und der Erikaweg werden als Verkehrsflächen gemäß Bestandsgrundstücken festgesetzt.

Die Ritterspornstraße wird von Müllfahrzeugen angefahren. Dies ist bei dem Fingerhutweg und dem Erikaweg nicht möglich, da hier keine Wendemöglichkeiten bestehen. Da hier keine Müllfahrzeuge wenden können, wird im Eingangsbereich des Stichweges ein Standort für Abfallbehälter vorgesehen. Der festgesetzte Stellplatz für Müllbehälter wird so angelegt, dass es zu keinen Sichtbehinderungen kommt. Bei der Bemessung der Anzahl der Stellflächen für Abfallbehälter ist zu berücksichtigen, dass an einem Abfuhrtag zwei Abfallarten mit bis zu zwei Behältern je Haushalt zur Abfuhr bereitgestellt werden können.

4.6 Grünflächen

Die Parkanlage an der Hauptstraße wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz festgesetzt.

4.7 Verkehrslärm

Wie bereits unter Kap. 3.3 ausgeführt, werden die Orientierungswerte im straßenseitigen Bereich überschritten. Die Orientierungswerte für Misch- und allgemeine Wohngebiete werden an den straßenseitigen Fassaden deutlich überschritten, sodass Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden (vgl. Immissionsprognose im Anhang).

In der Planzeichnung sind die Lärmpegelbereiche gekennzeichnet.

Es sind Maßnahmen zu treffen, die den ungestörten Schlaf bei teilgeöffneten Fenstern gewährleisten. Es ist ein Innenpegel von 30 dB(A) bei einem geöffneten Fenster sicherzustellen.

Es werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

1. Für die gekennzeichneten Bauflächen wird passiver Schallschutz festgesetzt. In den jeweiligen Bereichen sind Vorkehrungen zum Schallschutz bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Die straßenzugewandten Seiten und die senkrecht zur Straßenachse stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in Wohnräumen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben sowie von Büroräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches bzw. der maßgeblichen Außenlärmpegel der DIN 4109 genügen.

2. Innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V ist zur Nachtzeit als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 Baugesetzbuch (BauGB) besonders für schutzbedürftige Wohnräume (Kinderzimmer/ Schlafräume) ein Schalldruckpegel von kleiner/gleich 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Hierzu sind die Fenster der schutzbedürftigen Wohnräume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Alternativ sind schutzbedürftige Wohnräume zur Einhaltung des erforderlichen Schalldruckpegels bei ausreichender Belüftung mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.

3. *Hausnahe Freibereiche (Terrassen und Balkone) von Wohnungen dürfen nicht an den Hausseiten angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall unterliegen. Alternativ ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Herstellung von Wintergärten, verglaste Loggien) sicherzustellen, dass ein Außenpegel 60 dB(A) für die Mischgebiete bzw. 55 dB(A) für die Allgemeinen Wohngebiet eingehalten wird.*

4. *Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallhindernisses mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes bei der Ermittlung des Lärmpegelbereiches in Abweichung zum Bebauungsplan angerechnet werden. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gem. DIN 4109 nachzuweisen. Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile ist gemäß DIN 4109 der Tabelle 8 zu entnehmen. Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen an die Wohnraum-Innenpegel ist ebenfalls im Zulassungsverfahren zu führen. Der ausreichende Lärmschutz ist im Einzelfall durch einen Sachverständigen nachzuweisen.*

4.8 Flächenbilanz

Plangebiet	4,45 ha
Mischgebiete	1,41 ha
Allgemeine Wohngebiete	2,12 ha
Straßenverkehrsfläche	0,48 ha
Grünfläche – Parkanlage	0,41 ha
Wasserfläche (Graben)	0,04 ha

5 Bebauungsplan der Innenentwicklung und Vorprüfung

5.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt direkt an der Hauptstraße (B 436) und ist fast vollständig bebaut. Im Norden befindet sich an der Hauptstraße eine öffentliche Grünfläche.

Hier erfolgt eine Erschließung der hinter dem Park gelegene Siedlung Ritterspornstraße.

5.2 Art und Umfang der Planung

Es ist eine planungsrechtliche Sicherung bestehende Bauflächen vorgesehen.

Das Plangebiet liegt südlich des Stadtkerns von Wiesmoor, es ist wie das Umfeld bereits fast vollständig bebaut. Das Planverfahren dient der Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung.

5.3 Fläche - Bedarf an Grund und Boden

Bei dem Plangebiet handelt es sich straßenseitig bebaute Grundstücke teilweise mit gewerblicher Freiflächennutzung teilweise mit Gärten. Die bestehende Bebauung ist baurechtlich genehmigt. Es werden nur untergeordnet Flächen neu überplant bzw. überformt. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und Bodenversiegelungen auf das notwendigste Maß begrenzt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 4,5 ha. Es werden etwa 2.000 m² an offenen Boden im Bereich Parkanlage/Ritterspornstraße neu überplant. Die Grundflächenzahlen von 0,4 für die allgemeinen Wohngebiete und 0,6 für die Mischgebiete mit 0,6 entsprechen der genehmigten Nutzung.

5.4 Schutzgüter

Tiere

Das Plangebiet wird bietet daher nur geringe Lebensraumfunktionen für Vertreter verschiedener Tiergruppen. Aus der Überplanung resultiert keine erhebliche Versiegelung, somit geht keeinbisheriger Lebensraum verloren.

Mit dem Vorkommen gefährdeter bzw. an Sonderstandorte gebundene Tierarten ist im Plangebiet nicht zu rechnen.

Boden

Das gesamte Stadtgebiet von Wiesmoor liegt im mittleren Teil des Ostfriesischen Zentralhochmoores. Dieses Moor liegt auf einem Höhenrücken, dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Geestrücken, der von Nordwest nach Südost verläuft.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Bereich mit Böden aus mineralischen Anteilen und Torfen.

Durch die Planung ergibt sich keine erhebliche Versiegelung.

Wasser

Das Schutzgut Wasser stellt einen wichtigen Bestandteil des Naturhaushaltes dar und bildet die Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Auf Basis des Wasserhaushaltsgesetzes gilt es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

Als Oberflächengewässer verlaufen 2 Gräben im Bereich der Ritterspornstraße, sie werden als zu erhalten festgesetzt. Die Situation der Oberflächengewässer innerhalb des Plangebietes kann mit einer geringen Bedeutung eingestuft werden.

Luft und Klima

Angesichts der Lage des Plangebietes durch umgebende Bebauung sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine planungsrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

Landschaftsbild

Das Plangebiet ist von gemischter Nutzung und von Siedlungsflächen umgeben.

Durch die Planung wird das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Die historische Siedlung Ritterspornstraße wird über eine Erhaltungssatzung abgesichert.

Aufgrund der siedlungsbezogenen Lage an der B 436, des bebauten Umfeldes mit starker Versiegelung in erster Baureihe (Mischnutzungen mit gewerblichen Anteilen, Wohnnutzungen) nur mit solchen Arten zu rechnen, die keine speziellen Ansprüche an Ausprägung und Qualität ihrer Habitate stellen.

Mensch und Gesundheit

Von der Planung sind gesundheitliche Belange nicht berührt, die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften und Vorgaben werden eingehalten.

Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

5.5 Versiegelung

Wie bereits ausgeführt, ist das Plangebiet bereits weitgehend bebaut. Durch die Planung ergeben sich hier keine wesentlichen Änderungen.

Somit liegt die anzurechnende Versiegelung (Grundflächenzahl I) unter der zulässigen Versiegelung von 20.000 m². Durch die Planung ergeben sich somit keine erheblichen Umweltauswirkungen.

5.6 Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes zu minimieren werden die Gebäudehöhen im Plangebiet auf 12 m und 10 m begrenzt.

Aus Gründen des Umwelt- und Tierschutzes wird die Beleuchtung im Plangebiet folgende Kriterien berücksichtigen (vgl. Hinweis Nr. 9):

- Zu empfehlen ist die Verwendung von LED-Leuchten mit einem begrenzten, ausschließlich zum Boden gerichteten Lichtkegel. Geeignet sind LED-Leuchten mit warm-weißem Lichtcharakter (2.700 bis 3.000 Kelvin).
- Es sollten nur Leuchten mit geschlossenen, staubdichten Gehäusen eingesetzt werden.
- Freistrahkende Leuchten können durch das Anbringen von Ablendeinrichtungen umwelt- und tierfreundlicher gestaltet werden.
- Die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse sollte unter 60°C liegen.
- Die Leuchtenhöhe sollte möglichst geringgehalten werden. Es sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte, als wenige, starke Lichtquellen auf z. B. hohen Masten, installiert werden.
Die Beleuchtung sollte auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden (z. B. Abschaltung von Leuchten (Verringerung der Beleuchtungsintensität) und Minimierung der Beleuchtungsdauer in den Nachtstunden). Wo möglich, sollten Bewegungsmelder anstelle von Dauerbeleuchtung Verwendung finden. Dabei ist die für die Sicherheit des Menschen notwendige Ausleuchtung zu gewährleisten.
- Bepflanzungen sollten sinnvoll in das Konzept zur Verminderung der Lichtabstrahlung in die Umgebung mit einbezogen werden (Nutzung der Abschirmwirkung).

5.7 Fazit

Die anzurechnende Versiegelung liegt unter der zulässigen Versiegelung von 20.000 m². Durch die Planung ergeben sich ansonsten keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Aufgrund der Regelungen des § 13a BauGB ist keine Kompensation erforderlich.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Oberflächenentwässerung

Durch Planung ergibt keine gewisse Neuversiegelung. Bei entsprechenden Bauvorhaben ist ein jeweils ein Oberflächenentwässerungskonzept vorzulegen.

6.2 Schmutzwasserentsorgung

Das Baugebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

6.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Aurich.

6.4 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des OOWV.

6.5 Energieversorgung

Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG angeschlossen.

6.6 Telekommunikation

Der Anschluss an das zentrale Telekommunikationsnetz erfolgt u. a. durch die Deutsche Telekom AG.

Die weitere Forderung der Telekom Deutschland, eine zusätzliche textliche Festsetzung bzgl. der Sicherung der Telekommunikationsversorgung mit aufzunehmen, wird nicht gesehen, da es bereits heute eine gesetzliche Vorgabe gibt (§ 77 K Abs. 4 Telekommunikationsgesetz).

7 Hinweise

7.1 Rechtliche Grundlagen

Als gesetzliche Grundlagen in den zurzeit rechtswirksamen Fassungen gelten für diesen Bebauungsplan:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017,
- Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017,
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990,
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009,
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19.02.2010.

7.2 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG; vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Aurich - Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Dieser Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Meldestelle aufzunehmen.

7.3 Altablagerungen / Altstandorte

Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Hoheberger Weg 36, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 16-7014 oder Tel.: 04941 / 16- 7015 unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.

7.4 Abfälle

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.

Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Holtmeedeweg 6, 26629 Großefehn, Tel.: 04941 / 16-

7014 oder Tel.: 04941 / 16-7015 abzustimmen. Ggf. sind Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich, Hoheberger Weg 36, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 16-7014 oder 04941 / 16-7015 unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.

7.5 Bodenschutz

Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) wieder in den Zustand der natürlichen Bodenfunktion zu versetzen.

Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert von bis zu Z 2 der LAGA-Mitteilung 20 ist nur auf Antrag mit Genehmigung nach einer einzelfallbezogenen Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0 - Werte der LAGA - Mitteilung 20 eingehalten werden. Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren.

7.6 Lage der Versorgungsleitungen

Vor Beginn von Baumaßnahmen sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer). Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadtverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

7.7 Oberflächenwasser und Gräben

Es ist sicherzustellen, dass Niederschlagswasser weder auf ein fremdes Grundstück noch in den Straßenbereich geleitet wird. Im Bereich der Grundstückszufahrt ist beispielsweise eine Entwässerungsrinne (Acco-Dränrinne o.ä.) einzubauen, oder es ist eine andere Gefälleausrichtung zur Seite hin zu wählen.

Mit Anpflanzungen (Hecken, Bäume etc.) und baulichen Anlagen jeglicher Art (Wohnhäuser, Carports, Gartenhäuser, Zäune, Pflasterungen etc.) ein Mindestabstand von 1,00 m zu Oberflächengewässern (Gräben etc.) gemessen ab Böschungsoberkante einzuhalten.

7.8 Brandschutz

Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von min. 800 l/Min. bzw. 48 m³/h für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Wiesmoor vorzuhalten. Die Versorgungsleitung ist als Ringsystem zu verlegen. Die Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 200 m nicht überschreiten.

7.9 Umwelt- und tierfreundliche Beleuchtung

Aus Gründen des Umwelt- und Tierschutzes hat die Beleuchtung im Plangebiet folgende Kriterien berücksichtigen:

- Zu empfehlen ist die Verwendung von LED-Leuchten mit einem begrenzten, ausschließlich zum Boden gerichteten Lichtkegel. Geeignet sind LED-Leuchten mit warm-weißem Lichtcharakter (2.700 bis 3.000 Kelvin).
- Es sollten nur Leuchten mit geschlossenen, staubdichten Gehäusen eingesetzt werden.
- Freistrahkende Leuchten können durch das Anbringen von Abblendeinrichtungen umwelt- und tierfreundlicher gestaltet werden.
- Die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse sollte unter 60°C liegen.
- Die Leuchtenhöhe sollte möglichst geringgehalten werden. Es sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte, als wenige, starke Lichtquellen auf z. B. hohen Masten, installiert werden.

Die Beleuchtung sollte auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden (z. B. Abschaltung von Leuchten (Verringerung der Beleuchtungsintensität) und Minimierung der Beleuchtungsdauer in den Nachtstunden). Wo möglich, sollten Bewegungsmelder anstelle von Dauerbeleuchtung Verwendung finden. Dabei ist die für die Sicherheit des Menschen notwendige Ausleuchtung zu gewährleisten.

Bepflanzungen sollten sinnvoll in das Konzept zur Verminderung der Lichtabstrahlung in die Umgebung mit einbezogen werden (Nutzung der Abschirmwirkung).

7.10 Sortimenten der Wiesmoorer Liste

Es gelten die Sortimenten der Wiesmoorer Liste:

Zentrenrelevanz von Sortimenten - „Wiesmoorer Liste“		
nahversorgungsrelevant	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel	Möbel
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	Gesundheits- und Körperpflegeartikel	Heimtextilien
Schreibwaren und Zeitschriften	Schreibwaren und Zeitschriften	Tapeten und Teppiche
Blumen (Schnittblumen und kleine Gebinde)	Blumen (Schnittblumen und kleine Gebinde)	Baumarktspezifische Sortimente
	Bekleidung und Sportbekleidung	Fahrräder
	Schuhe	Leuchten als Teil des Baumarktsortiments
	Uhren, Schmuck und Lederwaren	Blumen und Gartenzubehör
	Hausrat, Glas und Porzellan	Zoobedarf
	Bücher	Elektrogroßgeräte (sog. Weiße Ware)
	PC, Software und PC-Zubehör	Sportgroßgeräte
	Unterhaltungselektronik	Kfz-Handel und Autozubehör

Wiesmoor, den

.....
Bürgermeister

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Wiesmoor

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 / 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 18.04.2024

Dipl.-Ing. M. Lux