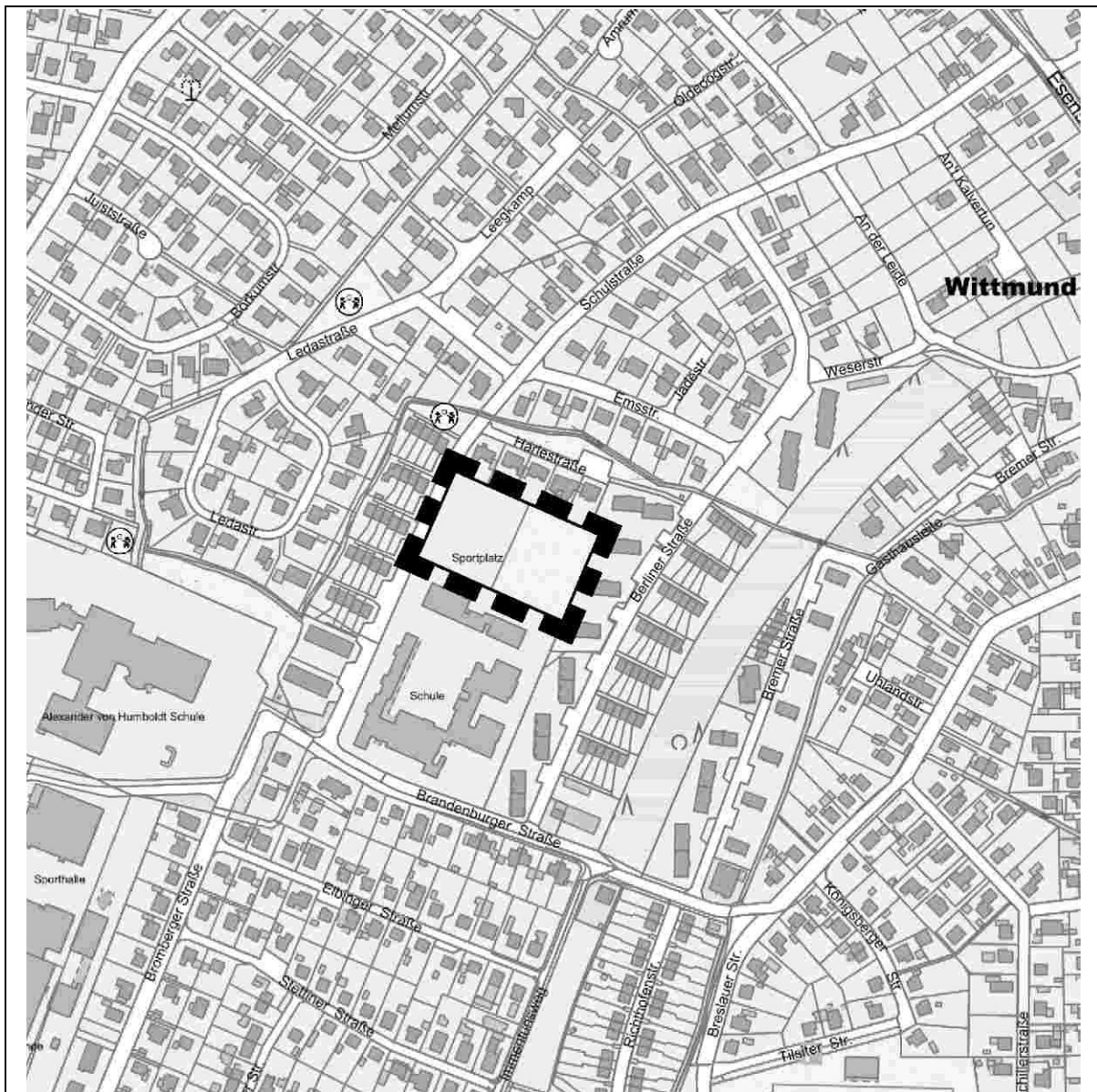


Stadt Wittmund

Bebauungsplan Nr. 6.1/B 6/4 „Berliner-, Schul- und Brandenburger Straße“

Begründung

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch



INHALT

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....	3
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	3
1.2	BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG.....	3
1.3	GELTUNGSBEREICH.....	4
1.4	VERFAHRENSVERMERKE.....	4
2	PLANERISCHE VORGABEN.....	5
2.1	RAUMORDNUNG.....	5
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	5
2.3	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6.1/B 6.....	7
3	BESTAND.....	8
3.1	NUTZUNGEN.....	8
3.2	ERSCHLIEBUNG.....	8
3.3	FLUGLÄRM.....	8
4	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	9
4.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	9
4.2	BAULICHE NUTZUNG.....	9
4.3	VERKEHRSLÄCHEN.....	9
4.4	BEGRÜNUNG.....	9
5	UMWELTVORPRÜFUNG.....	10
5.1	SCHUTZGEBIETE.....	10
5.2	SCHUTZGÜTER.....	10
5.3	ARTENSCHUTZ.....	11
5.4	FAZIT.....	11
6	VER- UND ENTSORGUNG.....	13
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	13
6.2	SCHMUTZWASSER.....	13
6.3	STROM- UND GASVERSORGUNG.....	13
6.4	ABFALLENTSORGUNG.....	13
6.5	TRINKWASSERVERSORGUNG.....	13
6.6	TELEKOMMUNIKATION.....	13
7	HINWEISE.....	14
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	14
7.2	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE.....	14
7.3	ALTLASTEN.....	14
7.4	ARTENSCHUTZ GEMÄß §§ 39 UND 44 BNATSCHG.....	14
7.5	ÜBERDECKUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN.....	14

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Es ist am jetzigen Standort der provisorischen Kindertagesstätte Schulstraße der Neubau einer Kindertagesstätte geplant. Der Bedarf zeigt, dass der Standort ganz wesentlich für die Abdeckung der Nachfragesituation im westlichen Stadtgebiet sorgen wird.

Der Standort liegt unmittelbar angrenzend an bestehende schulische Anlagen auf dem bisherigen Schulgelände. Die Vornutzung ist durch eine Sportplatznutzung geprägt. Eine bestehende provisorische Kindertagesstätte ist am Standort mit Wohncontainern bereits errichtet.

Um einen dauerhaften Neubau zu ermöglichen, wird ein Teil des bisher geltenden Bebauungsplanes Nr. 6 geändert, dieser umfasst im Wesentlichen alle bisher als Sportfreiflächen genutzte Bereiche. Der Bebauungsplan setzt eine Fläche für den Gemeinbedarf - Sportplatzfläche fest.

Die Zielsetzung der Planung ist, dass zukünftig eine maximal zweigeschossige Kindertagesstätte errichtet werden kann.

1.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Planungsabsicht erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die Planung dient der Nachverdichtung im Stadtbereich. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- Die überbaubare Grundstücksfläche hat weniger als 20.000 Quadratmetern Grundfläche zu betragen,
- 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Der Bebauungsplan umfasst etwa 7.700 m². Bei einer Grundflächenzahl von 0,6 liegt die Versiegelung (Grundflächenzahl I) für den § 13a BauGB bei 4.600 m² abzüglich der ca. 1.000 m² Bestandsversiegelung durch das provisorische Kindergartengebäude. Somit liegt die anzurechnende Versiegelung bei etwa 3.600 m². Sie liegt somit deutlich unter der zulässigen Versiegelung von 20.000 m². Somit ist das grundlegende Kriterium für das Verfahren gemäß § 13a BauGB erfüllt.

1.3 Geltungsbereich

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Eckbereich nördlich des Schulgeländes der Alexander-von-Humboldtschule (KGS Wittmund) und ist im Norden, Osten und Westen von Wohnbebauung umgeben.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 7.700 m².

1.4 Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wittmund hat in seiner Sitzung am 30.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6.1/B 6/4 „Berliner-, Schul- und Brandenburger Straße“ gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 09.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf in der Zeit vom 01.11 2022 bis 02.12. 2022 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Wittmund in seiner Sitzung am ... 2022 den Bebauungsplan Nr. 6.1/B 6/4 „Berliner-, Schul- und Brandenburger Straße“ als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Raumordnung

Das regionale Raumordnungsprogramm 2006 des Landkreises Wittmund legt Wittmund als Mittelzentrum mit der „Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ und als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“ fest. Diese zentralörtlichen Funktionen wurden der Ortschaft Wittmund zugewiesen.

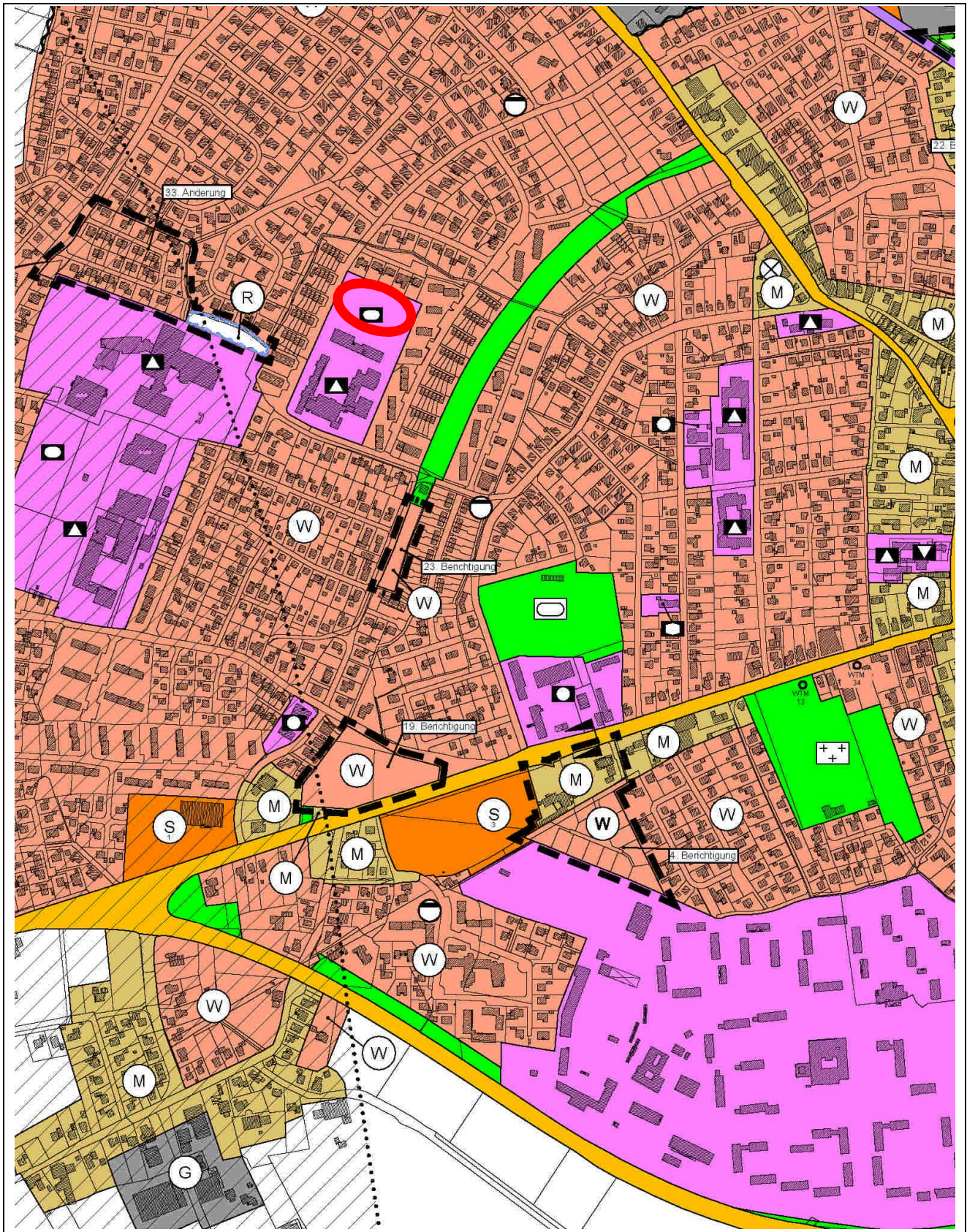
Die Planung einer Kindertagesstätte ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich eine Fläche für den Gemeinbedarf Sportplatzfläche dar. Die im Änderungsbereich dargestellten Flächen stimmen mit dem Planungsziel der Bebauungsplanänderung überein.

Es wird davon ausgegangen, dass die Planung somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan



3 Bestand

3.1 Nutzungen

Auf dem Plangebiet an der Schulstraße befindet sich derzeit das provisorische Gebäude des Kindergartens aus Wohncontainern mit den entsprechenden Freiflächen. Der östliche Teilbereich wird derzeit als Grün-/Sportfläche genutzt. Randlich wird das Gebiet zur Wohnbebauung im Norden und Osten teilweise durch Gehölze und auch Bäume eingegrünt.

Die Nachbarschaft zeichnet sich im Norden durch eine eingeschossige Siedlungsbebauung aus. Im Osten und Westen befinden sich zweigeschossige Mehrfamilienhäuser. Im Süden grenzt das Schulgelände mit den Schulgebäuden und -anlagen an.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Schulstraße erschlossen.

3.3 Fluglärm

Das Plangebiet liegt in der Nähe des militärischen Flugplatzes Wittmundhafen, für den ist ein Lärmschutzbereich nach § 4 Abs. 1 Nr. 3 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm am 04.08.2015 festgesetzt und am 16.10.2015 veröffentlicht worden.

Es ist ortsgebunden mit Flugverkehr im An- und Abflugverfahren zum Flugplatz zu rechnen. Diese Flugereignisse sind für das Stadtgebiet Wittmund typisch und hinzunehmen.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf „Kindergarten“ sind den Zwecken dienende Gebäude, Einrichtungen und Anlagen zulässig.

4.2 Bauliche Nutzung

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 bei II Vollgeschossen festgesetzt.

Wegen des Hochwasserschutzes wird Folgendes festgesetzt: Die Höhen der Oberkanten der Fertigfußböden müssen mindestens Normalhöhenull (NHN) 1,0 m einhalten, dies gilt auch für die Oberkanten Verkehrsflächen.

Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen Oberkante Fahrbahnmitte der Schulstraße und der oberen Kante des Gebäudes, gemessen in Fassadenmitte. Die Gebäudehöhe darf nur durch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen, Aufzüge, ...) überschritten werden.

Da Kindergärten i.d.R. relativ lange Gebäude aufweisen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise können Gebäude ohne Längenbeschränkung errichtet werden, der seitliche Grenzabstand bestimmt sich nach den Baugrenzen bzw. nach Landesrecht (NBauO).

4.3 Verkehrsflächen

Es wird davon ausgegangen, dass die Kinderbetreuungen der Gruppen im 15-Minutentakt beginnen. Bei geschätzt 125 Kindern von denen ca. 50 - 75% mit dem Auto gebracht werden, resultieren daraus alle 15 Minuten 15 – 25 Pkw-Ankünfte und 15 – 25 Pkw-Abfahrten mit entsprechenden Halte- bzw. Parkvorgängen.

Die erforderlichen Stellplätze und Verkehrsflächen sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche anzulegen, ihre Erschließung erfolgt über die Schulstraße.

4.4 Begrünung

Zur Eingrünung und Abgrenzung zur nördlich und östlich gelegenen Wohnbebauung wird hier eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die gekennzeichneten Pflanzflächen sind vollflächig mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Strauch 2xv 80/100. Es sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden.

Innerhalb der gekennzeichneten Pflanzfläche ist ein 1,5 m hoher Erdwall zur besseren Abschirmung zur Nachbarschaft anzulegen. Zaunanlagen zur Abgrenzung sind innerhalb der Pflanzfläche zulässig.

5 Umweltvorprüfung

Der Änderungsbereich ist derzeit mit dem provisorischen Kindergartengebäude aus Wohncontainern und einer Grün-/Sportfläche belegt, das Grundstück ist somit bereits z.T. versiegelt.

Der Bebauungsplan umfasst etwa 7.700 m². Bei einer Grundflächenzahl von 0,6 liegt die Versiegelung (Grundflächenzahl I) für den § 13a BauGB bei 4.600 m² abzüglich der ca. 1.000 m² Bestandsversiegelung durch das provisorische Kindergartengebäude. Somit liegt die anzurechnende Versiegelung bei etwa 3.600 m². Sie liegt somit deutlich unter der zulässigen Versiegelung von 20.000 m². Da die geplante Grundfläche deutlich unter 20.000 m² liegt, entfällt die Umweltprüfung.

Im Folgenden werden die Umweltauswirkungen skizziert.

5.1 Schutzgebiete

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes liegen keine Schutzgebiete und auch keine Natura-2000 Gebiete. Somit kann eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten durch die Planung ausgeschlossen werden.

5.2 Schutzgüter

Die Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt werden im Folgenden skizziert. Betroffen sind vor allem die Gärten.

Tiere

Das Plangebiet erfüllt nur z.T. unterschiedliche Lebensraumfunktionen für Vertreter verschiedener Tiergruppen, da die Fläche z.T. versiegelt ist und ansonsten als Grünland/Sportfläche genutzt werden. Zudem ist innerhalb des Plangebietes aufgrund der siedlungsbezogenen Lage und der Wohnnutzung nur mit solchen Arten zu rechnen, die keine speziellen Ansprüche an Ausprägung und Qualität ihrer Habitate stellen.

Durch die Bebauung des Plangebietes und den damit verbundenen Auswirkungen geht geringfügig Lebensraum verloren. Da nicht mit dem Vorkommen gefährdeter bzw. an Sonderstandorte gebundene Tierarten zu rechnen ist, kann zugrunde gelegt werden, dass die vorkommenden Arten auf nahe gelegene Habitate mit vergleichbaren Standortbedingungen ausweichen werden.

Fläche

Das Plangebiet stellt sich als bebauter Bereich und östlich als Grün-/Sportfläche dar.

Boden

Die zusätzliche Versiegelung des Bodens stellt eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dar, zum einen durch den Verlust des Bodens an sich, zum anderen durch die hiermit verbundenen Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt.

Wasser

Die Versiegelung von Boden durch die Planung kann zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung führen.

Luft und Klima

Angesichts des vorherrschenden, windigen Küstenklimas und der geringfügigen zusätzlichen Versiegelung sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine planungsrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines geschlossenen Siedlungsbereiches im Stadtbereich.

Als naturbetonte Elemente ist der Strauch- und Baumbewuchs im Norden und Osten an den Siedlungsgrenzen, außerhalb des Plangebietes gelegen, zu nennen. In die Gehölzbestände wird nicht eingegriffen. Somit wird das Ortsbild zwar verändert, aber nicht beeinträchtigt.

Biologische Vielfalt

Es ist davon auszugehen, dass die geringe biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes nicht weiter beeinträchtigt wird.

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.

5.3 Artenschutz

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen ein Kindergartengelände und eine Grün-/Sportfläche. Somit kann davon ausgegangen werden, dass artenschutzrechtliche Belange nicht berührt werden.

Bei Bebauung der Grundstücke ist zu beachten:

- Zum Schutz von Lebensstätten sind Gehölzbeseitigungen gem. § 39 BNatSchG nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres durchzuführen.
- Wildlebende Tiere sind allgemein geschützt. Handlungen, die gegen Verbote der §§ 39 und § 44 BNatSchG verstoßen, sind ausnahmepflichtig.

5.4 Fazit

Die anzurechnende Versiegelung liegt mit etwa 3.600 m² deutlich unter der zulässigen Versiegelung von 20.000 m².

Durch die Planung ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen.

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

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet ist bereits weitgehend versiegelt, durch die Planung ergibt sich hier keine Änderung. Im Zuge der konkreten Bauplanungen wird versucht, so viel Oberflächenwasser wie möglich zu versickern, zu nutzen und/oder zurückzuhalten.

Wegen des Hochwasserschutzes müssen alle Fertigfußbodenhöhen mindestens oder oberhalb einer Höhe von NHH 1,00m liegen. Bei öffentlichen Einrichtungen (z.B. Kindergarten oder KITA) sollte z.B. auch die dortige Infrastruktur (Zufahrten, Zugänge, Parkplätze usw.) nicht unterhalb der v.g. Höhe angeordnet werden. Daher wird Folgendes festgesetzt: Die Höhen der Oberkanten der Fertigfußböden müssen mindestens Normalhöhenull (NHN) 1,0 m einhalten, dies gilt auch für die Oberkanten Verkehrsflächen.

6.2 Schmutzwasser

Das Plangebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation der Stadt Wittmund angeschlossen.

6.3 Strom- und Gasversorgung

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

6.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Wittmund.

6.5 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des OOWV. Die Lage der vorhandenen Versorgungsleitungen ist im Rahmen der Bauplanung zu beachten.

6.6 Telekommunikation

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

7 Hinweise

7.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786).

7.2 Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde oder der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26 603 Aurich 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.

7.3 Altlasten

Im Umkreis von 500 m sind keine Kenntnisse über Altlasten vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

7.4 Artenschutz gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG

Wildlebende Tiere sind allgemein geschützt. Handlungen, die gegen Verbote der §§ 39 und § 44 BNatSchG verstoßen, sind ausnahmpflichtig. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert. Entsprechende Ausnahmen sind beim Landkreis Wittmund zu beantragen.

Zum Schutz von Lebensstätten sind Gehölzbeseitigungen gem. § 39 BNatSchG nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres durchzuführen.

Im Plangebiet sind „insektenfreundliche“ Leuchten im Straßenraum und den Stellplatzanlagen zu verwenden. Es müssen warmweiße bis rötlich-gelbe Lampen ohne UV-Anteil verwendet werden wie z.B. Natrium-Niederdruck/ Hochdruck-Dampflampen oder LEDs ohne Blauanteile bis max. 3000 Kelvin /Lichtspektrum um 590 nm. Der Abstrahlwinkel der Lampen muss auf den Boden gerichtet sein. Der maximale Abstrahlwinkel sollte nicht mehr als ca. 30° zur Seite betragen.

7.5 Überdeckung von Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan Nr. 6.1/B 6/4 „Berliner-, Schul- und Brandenburger Straße“ überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 6.1/B 6.

Der überlagerte Teilbereich tritt nach der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 6.6/B 39/4 „Berliner-, Schul- und Brandenburger Straße“ außer Kraft.

Wittmund, den

.....
Bürgermeister

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

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



Oldenburg, den 21.12.2022

M. Lux -Dipl. Ing.-