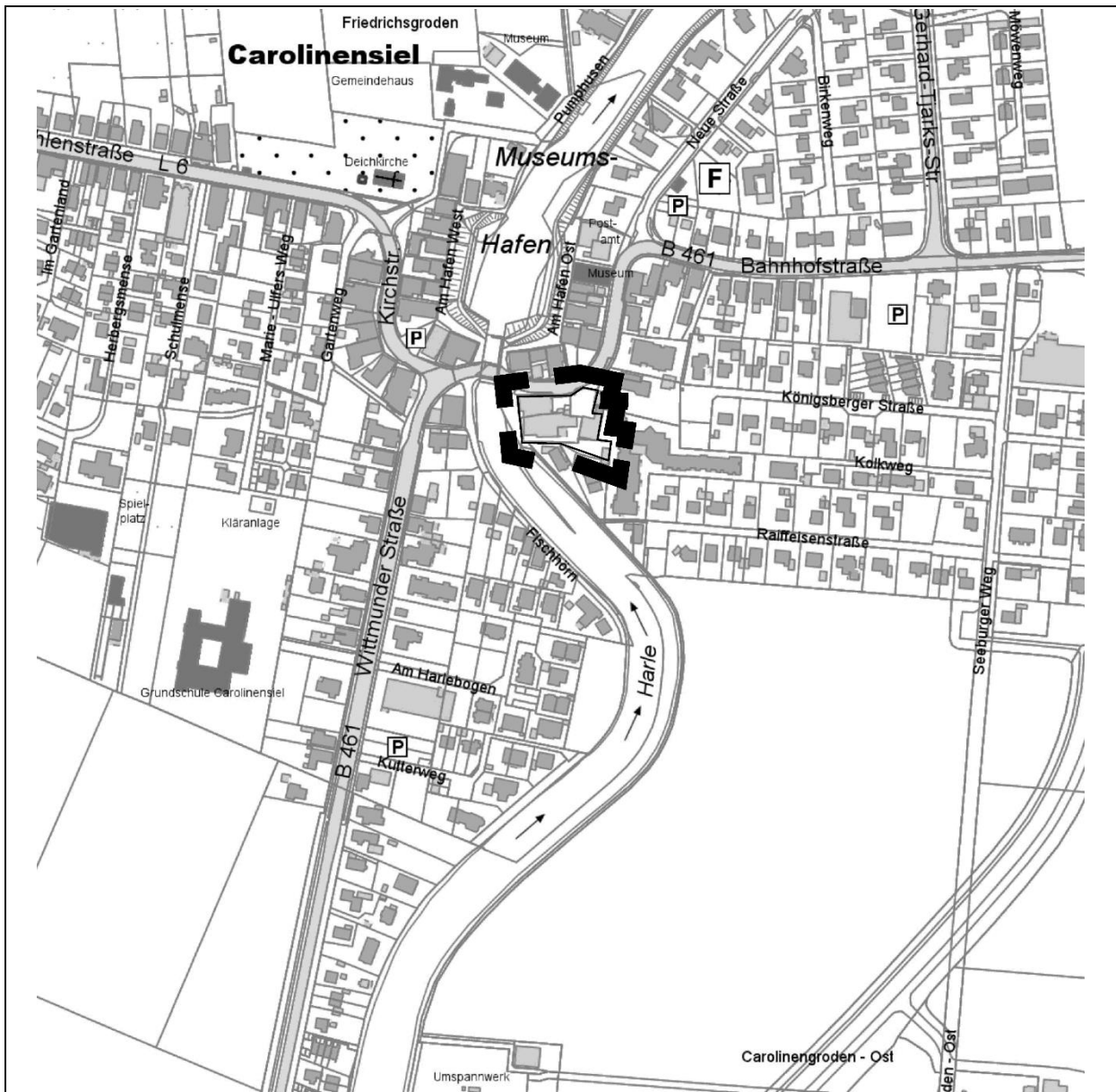


Stadt Wittmund

Bebauungsplan Nr. 6.6/B 39/1 „Ortskern Ost“

Begründung

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch



INHALT

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....	3
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	3
1.2	GELTUNGSBEREICH.....	3
1.3	VERFAHRENSVERMERKE.....	3
2	PLANERISCHE VORGABEN.....	4
2.1	RAUMORDNUNG.....	4
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	4
2.3	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6.6/B 39/1.....	5
3	BESTAND.....	6
3.1	STÄDTEBAULICHE SITUATION.....	6
3.2	FLUGLÄRM.....	6
4	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	7
4.1	MISCHGEBIET.....	7
4.1.1	<i>Art der baulichen Nutzung.....</i>	<i>7</i>
4.1.2	<i>Ausschluss Ferienwohnungen.....</i>	<i>7</i>
4.1.3	<i>Gebiet zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktionen.....</i>	<i>7</i>
4.2	BAULICHE NUTZUNG.....	8
4.3	BELANGE DER WASSERWIRTSCHAFT.....	8
5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 84 NBAU.....	10
5.1	DACHFORMEN.....	10
5.2	DACHNEIGUNGEN.....	10
5.3	DACHEINDECKUNG.....	10
5.4	AUßENWÄNDE.....	10
5.5	SONSTIGES.....	10
6	UMWELTVORPRÜFUNG.....	11
7	VER- UND ENTSORGUNG.....	12
7.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	12
7.2	SCHMUTZWASSER.....	12
7.3	STROM- UND GASVERSORGUNG.....	12
7.4	ABFALLENTSORGUNG.....	12
7.5	TRINKWASSERVERSORGUNG.....	12
7.6	TELEKOMMUNIKATION.....	12
8	HINWEISE.....	13
8.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	13
8.2	GRÜNDUNG DES BAUVORHABENS AN DER HARLE.....	13
8.3	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE.....	13
8.4	ALTLASTEN.....	13
8.5	ÜBERDECKUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN.....	13

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Das Wohn- und Geschäftshaus an der Bahnhofstraße soll modernisiert werden. Aus diesem Anlass wird das gesamte Grundstück neu organisiert und ein neues Geschäfts- und Wohnhaus errichtet. Die Einzelhandelsflächen sollen optimiert werden und in den Obergeschossen 15 Dauerwohnungen entstehen.

Das Grundstück liegt unmittelbar am Brückenbauwerk Harle/Bahnhofstraße, hier steht mittelfristig evtl. eine Erneuerung der Brücke aus Gesichtspunkten des Hochwasserschutzes an.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6.6/B 39 „Ortskern Ost“. Das Vorhaben widerspricht einigen der derzeit geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen, vor allem hinsichtlich der Geschossigkeit, somit ist der Bebauungsplan zu ändern. Es ist der Denkmal- und Nachbarschutz zu beachten. Der rechtskräftige Bebauungsplan 6.6/B 39 lässt für das benachbarte Seniorenheim eine 3-geschossige Bauweise zu, das Seniorenheim verfügt aber über 2 Vollgeschosse.

Die Bebauungsplanänderung kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung in einem beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

1.2 Geltungsbereich

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Eckbereich östlich der Harle/südlich der Bahnhofstraße. Der Geltungsbereich umfasst ca. 2.500 m².

1.3 Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wittmund hat in seiner Sitzung am 30.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6.6/B 39/1 „Ortskern-Ost“ gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

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

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

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Wittmund in seiner Sitzung am .. . 2022 den Bebauungsplan Nr. 6.6/B 39/1 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Raumordnung

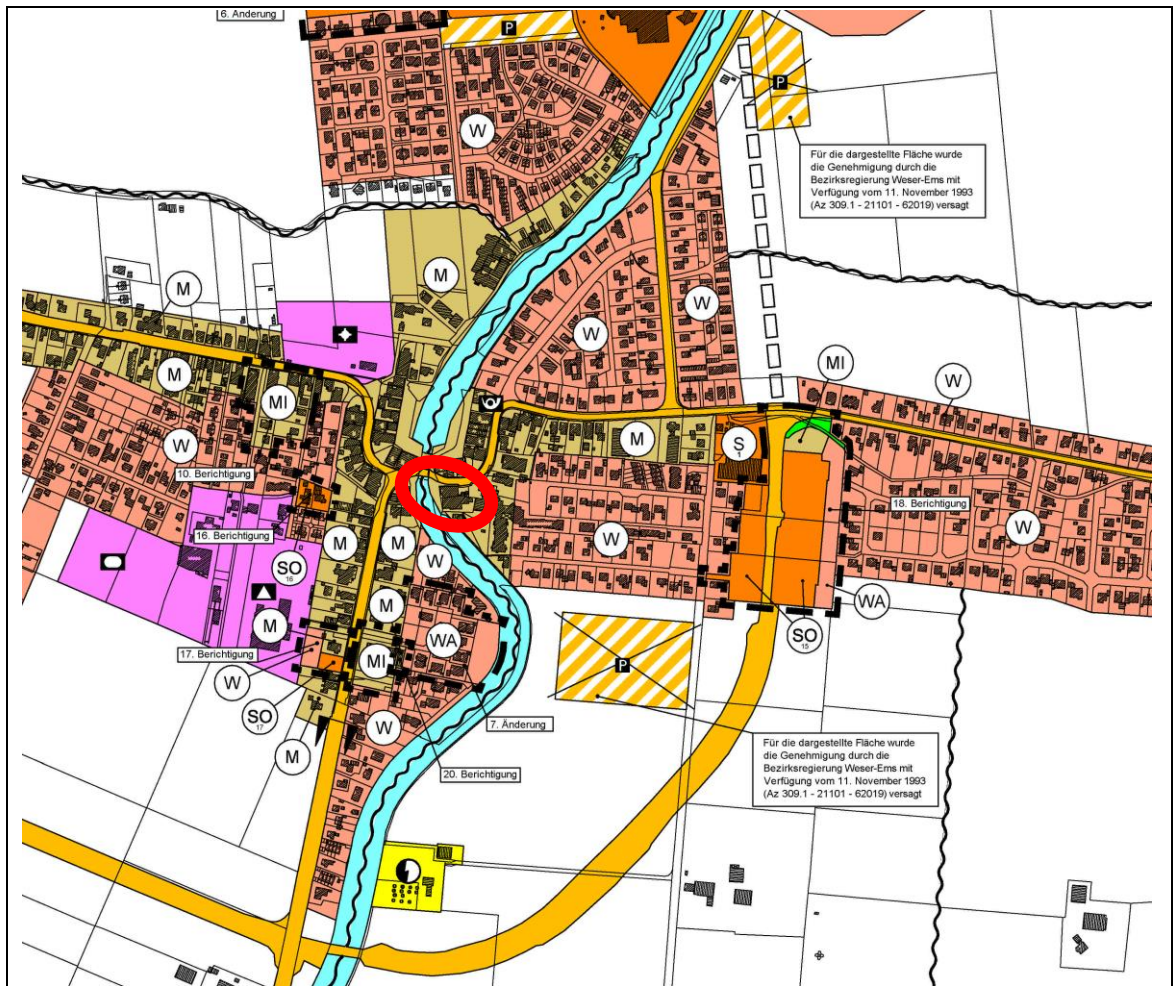
Das regionale Raumordnungsprogramms 2006 des Landkreises Wittmund legt Wittmund als Mittelzentrum mit der „Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ und als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“ fest. Diese zentralörtlichen Funktionen wurden der Ortschaft Wittmund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

Die Festsetzung eines Mischgebietes mit der Absicht einen Einkaufsmarkt zu modernisieren und Dauerwohnungen zu schaffen ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

2.2 Flächennutzungsplan

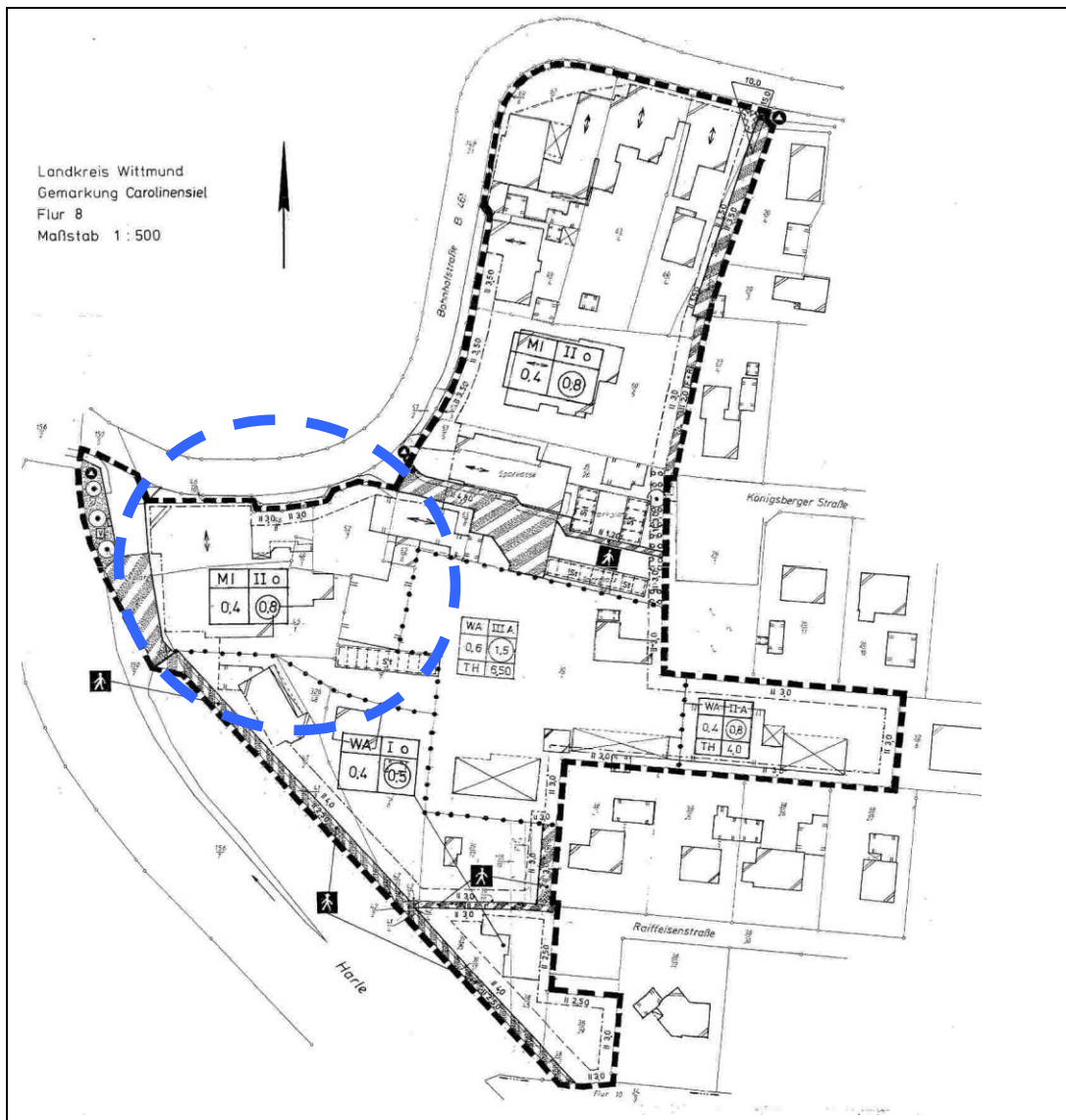
Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich gemischte Bauflächen dar.

Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan



Die im Änderungsbereich dargestellten Flächen stimmen mit dem Planungsziel der Bebauungsplanänderung überein.

2.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6.6/B 39/1 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 6.6/B 39



Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6.6/B 39 setzt für das Plangebiet ein Mischgebiet fest.

Es ist eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 bei offener Bauweise festgesetzt. Es sind höchstens 2 Vollgeschosse zulässig, gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 ist eine Traufhöhe von 4,0 m zulässig. Zudem sind örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

3 Bestand

3.1 Städtebauliche Situation

Das Grundstück liegt unmittelbar östlich des Brückenbauwerks Harle/Bahnhofstraße.

Der Änderungsbereich ist derzeit mit dem Einkaufsmarkt, Wohnungen sowie der zugehörigen Stellplatzanlage und Verkehrsflächen belegt. Das Grundstück ist somit weitgehend versiegelt.

Das benachbarte Seniorenheim verfügt über 2 Vollgeschosse.

Östlich des Plangebietes verläuft die Harle, sie wird von ihren Uferbefestigungen und Wegen begleitet. Das Plangebiet ist über die Bahnhofstraße erschlossen.

3.2 Fluglärm

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz. Aufgrund der Lage des Plangebiets zum Flugplatz Wittmundhafen ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Mischgebiet

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

In dem Mischgebiet sind gemäß § 1 (6) BauNVO i.V.m. mit § 6 (2) Nr. 3, 4, 7 und Nr. 8 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Von der Zulässigkeit ausgeschlossen sind somit auch Spielhallen und ähnliche Unternehmungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen oder sonstige Vergnügungsstätten.

Die Wohnungen in dem Änderungsbereich sollen dem Dauerwohnen dienen, daher werden Ferienwohnungen und Zweitwohnungen ausgeschlossen werden.

4.1.2 Ausschluss Ferienwohnungen

Mit dem Ausschluss der „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ (Nr. 3) und der „sonstigen Gewerbebetriebe“ (Nr. 4) sind Ferienwohnungen nicht Bestandteil des Baugebietes. Der Ausschluss von Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO auch als untergeordnete Nutzung in einem Gebäude ist Planungsziel der Stadt Wittmund.

4.1.3 Gebiet zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktionen

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktionen gemäß § 22 BauGB. Gemäß § 22 Abs. 1 BauGB stehen die Nutzungen nach Satz 1 Nr. 1 bis 5 unter Genehmigungsvorbehalt, dies betrifft auch Nebenwohnungen (Zweitwohnungen). Als Ziel wird die dauerwohnliche Nutzung durch Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Stadt Wittmund haben, angestrebt.

Die Ermächtigung für eine Regelung nach § 22 erfolgt auf Grundlage der fremdenverkehrlichen Funktion der Ortschaft Carolinensiel für das Wittmunder Stadtgebiet. Diese Funktion wird auf das Gebiet in der Nähe des Museumshafens bezogen. Es nimmt durch die vorhandenen Nutzungen auch allgemeine Versorgungsfunktionen für den Erholungsort Carolinensiel wahr. In diesem Plangebiet muss die Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr gesichert werden. Es wird befürchtet, dass durch eine weitergehende fremdenverkehrliche Zweitwohnungsnutzung gerade das städtebauliche Ziel von dauerhaften Gebäudenutzungen hier verändert wird. Dauerwohnen und Nutzungsmischung sind hier prägend vorhanden, und zwar kennzeichnend durch ganzjährige Nutzung. Es wird eine städtebauliche Beeinträchtigung der örtlichen Nutzungsstrukturen und des Fremdenverkehrs erwartet, wenn es zu langfristigen Nutzungsausfall käme. Insbesondere kann das städtebauliche Ziel der Planung hier Wohnungen durch die Dauernutzung zu schaffen, unterlaufen werden. Die Bauleitplanung zielt darauf ab, die fremdenverkehrlichen Gebietsfunktionen zu stärken.

Zweitwohnungen werden unter Genehmigungsvorbehalt gestellt. Zweitwohnungen sollen soweit möglich ausgeschlossen werden, da sie nicht der touristischen Nutzung vor Ort dienen. Tendenziell führen Wohnungsteilungen, Bruchteileigentum, Zweitwohnungen usw. dazu, dass Wohnraum für das Dauerwohnen verdrängt wird, da mit der Zweitwohnungsnutzung höhere Einnahmen erzielt werden können. Die Entstehung von Zweitappartements widersprechen dem Planungsziel der vorliegenden Bauleitplanung.

4.2 Bauliche Nutzung

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird bei 3 Vollgeschossen mit 1,5 festgesetzt.

Es wird wegen der bereits heute fast vollständigen Versiegelung und der Lage am Ortskern eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Verkehrsflächen und Nebenanlagen zugelassen: In dem Plangebiet ist für die Errichtung von Fahrgassen, Stellplätzen und Zufahrten eine Grundflächenzahl von 1,0 zulässig, wenn die PKW-Stellplätze und Verkehrsflächen, die zu einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 führen, in wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden.

Die Gebäudehöhe wird auf 13,5 m begrenzt. Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen Oberkante Straßenmitte der Bahnhofstraße, gemessen in Fassadenmitte und der oberen Kante des Gebäudes. Die Gebäudehöhe darf nur durch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen, Aufzüge, ...) überschritten werden.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

Die dortigen Gebäude liegen direkt an der Harle, sie haben Bestandsschutz. Allerdings ist eine Änderung der Nutzung von derzeitigen Geschäften hin zu einer umfangreichen Wohnnutzung und baulichen Erweiterung als erheblich anzusehen.

Um die Belange der Wasserwirtschaft im Hinblick auf einen späteren Ausbau der Harle zu berücksichtigen, wird folgendes vereinbart:

Der Vorhabenträger erklärt sich bereit, an der Westseite, als Abgrenzung Richtung Harle, eine Spundwand zu erstellen. Aus Sicht der Sielacht Wittmund und der Unteren Wasserbehörde muss die Spundwand zwei Kriterien erfüllen:

- der Gründung des neuen Bauwerkes (Abstützung des geplanten Gebäudes selbst) und
- zugleich Funktion als direkte Ufer/Spundwand eines evtl. späteren Gewässerausbau (später ggf. als direkte Begrenzung zur Harle).

Durch eine solche Spundwand werden alle Optionen zu einem späteren Gewässerausbau offengehalten, ohne die Bebaubarkeit des Grundstückes einzuschränken. Die Statik der Spundwand muss so ausgelegt werden, dass beide o.g. Kriterien erfüllt werden. Sofern an der Bestands-Spundwand rückwärtige Verankerungen vorhanden sein sollten, müssen diese ggf. an der neuen Spundwand mitverankert werden (vgl. Hinweis Nr. 2). Auf dieser Grundlage erfolgt eine abschließende Festlegung im Baugenehmigungsverfahren, da Teile der baulichen Maßnahmen außerhalb des Plangebietes liegen.

Der Vorhabenträger hat persönlich mehrfach gegenüber Wasserbehörde und Sielacht erklärt, dass er eine entsprechende Spundwand/Absicherung/Gründung auch aus Gründen

der Sicherung seines vorgesehenen Gebäudes vorsieht und daher die Hinweise baulich umsetzen wird. Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens wird eine entsprechende Anforderung von der Bauaufsicht gestellt werden.

Um Schädigungen der Fischfauna zu vermeiden wird im Zuge der Bautätigkeiten den Einsatz von Vibrationsrammen bzw. die Anwendung des „ramp up- Verfahrens“ empfohlen. Dadurch können akustisch schädigende Wirkungen auf die Fischfauna minimiert werden. Es ist sicherzustellen, dass keine Schadstoffe oder Sedimente in die Harle gelangen.

5 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Um die Einbindung in das charakteristische Ortsbild von Carolinensiel zu gewährleisten, werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO (i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB) festgesetzt. Diese beziehen sich vor allem auf die Dachformen, Dachfarben und auf die Fassadengestaltung, sie orientieren sich stark an den örtlichen Bauvorschriften für den rechtskräftigen Bebauungsplan.

5.1 Dachformen

Es sind nur gleichgeneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

Davon ausgenommen sind Treppenhäuser, Aufzugsschächte sowie von der Fläche untergeordnete Gebäudebereiche.

5.2 Dachneigungen

Die Dachneigungen müssen mindestens 30 Grad und höchstens 50 Grad betragen, bei Walmen sind höchstens 60 Grad zulässig.

Bei Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch Dachneigungen zwischen 15 Grad und 30 Grad zulässig.

5.3 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind zulässig: rote bis rotbraune sowie graue bis anthrazitfarbene Tonziegel oder Betondachsteine in den RAL- Farbtönen Nr. 2001, 2002, 3000, 7005, 7015, 7016 und 8001 bis 8004 mit gewellter Oberfläche. Glasierte Dachziegel sind nicht zulässig

5.4 Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind mit Vormauerziegeln zu verblenden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel in den RAL-Farbtönen Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012 und 8015 verwendet werden.

5.5 Sonstiges

Wintergärten, Gauben, Nebenanlagen, Garagen und offene Kleingaragen sind von den örtlichen Bauvorschriften ausgenommen.

6 Umweltvorprüfung

Der Änderungsbereich ist derzeit mit dem Einkaufsmarkt und Wohnungen mit Stellplätzen und Verkehrsflächen belegt, das Grundstück ist bereits weitgehend versiegelt.

Das Grundstück ist fast komplett versiegelt und weist keinen Bewuchs oder Gehölze auf. Durch die Planung ergeben sich somit keine Umweltauswirkungen. Zudem ist der Bereich bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan überplant, planungsrechtlich ergibt sich somit kein neuer Eingriff in Natur und Landschaft.

Für eine gesonderte artenschutzrechtliche Beurteilung besteht daher kein konkreter Anlass. Der Artenschutz ist gemäß § 39 und § 44 BNatSchG zu beachten.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung von Flächen gem. § 13a BauGB. Da die geplante Grundfläche deutlich unter 20.000 m² liegt, entfällt die Umweltprüfung.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet ist bereits weitgehend versiegelt, durch die Planung ergibt sich hier keine Änderung.

Das Grundstück liegt unmittelbar am Brückenbauwerk Harle/Bahnhofstraße, hier steht mittelfristig evtl. eine Erneuerung der Brücke aus Gesichtspunkten des Hochwasserschutzes an (vgl. Hinweis 8.2). Die Gründung des Bauvorhabens wird so ausgeführt, dass das Bauwerk selbst bei heranrückender Uferböschung an die Grundstücksgrenze, eigenständig getragen wird. Dieses kann z.B. durch eine Spundwand an der äußeren Gebäudeflucht gesichert werden. Auf dieser Grundlage erfolgt eine abschließende Festlegung im Baugenehmigungsverfahren. Vor Baubeginn ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Sielacht Wittmund und dem Eigentümer zur Umsetzung und zur Kostenübernahme zutreffen.

7.2 Schmutzwasser

Das Plangebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation der Stadt Wittmund angeschlossen.

7.3 Strom- und Gasversorgung

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

7.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Wittmund.

7.5 Trinkwasserversorgung

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

7.6 Telekommunikation

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

8 Hinweise

8.1 Baunutzungsverordnung

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

8.2 Gründung des Bauvorhabens an der Harle

Die Gründung des Bauvorhabens wird so ausgeführt, dass das Bauwerk selbst bei heranrückender Uferböschung an die Grundstücksgrenze, eigenständig getragen wird.

Dieses kann z.B. durch eine Spundwand an der äußeren Gebäudeflucht gesichert werden. Die Details zur Spundwand, die zukünftig evtl. die Funktion als direkte Ufer/Spundwand übernehmen muss, werden durch einen Statiker erarbeitet und gelten als Voraussetzung für Umsetzung der Bauleitplanung.

Auf dieser Grundlage erfolgt eine abschließende Festlegung im Baugenehmigungsverfahren. Vor Baubeginn ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Sielacht Wittmund und dem Eigentümer zur Umsetzung und zur Kostenübernahme zutreffen. Die Kosten werden vom Vorhabenträger getragen.

8.3 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.

8.4 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.

8.5 Überdeckung von Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan Nr. 6.6/B 39/1 „Ortskern Ost“ überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 6.6/B 39. Der überlagerte Teilbereich tritt nach der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 6.6/ B 39/1 „Ortskern Ost“ 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 07.02.2023

M. Lux -Dipl. Ing.-