

Gemeinde Moormerland

B E G R Ü N D U N G zum BEBAUUNGSPLAN NR. W 24

für ein Gebiet beiderseits der Buchenstraße
und südöstlich der Dr.-Warsing-Straße in
einer Tiefe von rd. 65 m von der Kiefernstraße
bis zur Dr.-v.-Jhering-Straße

Ortschaft Warsingsfehn

Gemeinde Moormerland
Postfach 1120 • 26793 Moormerland

DATUM: MOORMERLAND JULI 1997

6 . AUSFERTIGUNG

INHALTSVERZEICHNIS**SEITE**

1.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	1
2.	ANLAß UND ZIELE DER PLANUNG.....	1
3.	RAHMENBEDINGUNGEN.....	1
3.1	AUFSTELLUNGSBESCHLUß UND GESTALTUNGSBEREICH DES B'PLANES.....	1
3.2	EINFÜGEN IN DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE MOORMELAND.....	2
4.	BESTANDSAUFNAHME	2
4.1	TATSÄCHLICHE GEGEBENHEITEN.....	2
4.2	NATURRÄUMLICHE GEGEBENHEITEN.....	2
4.3	GEBÄUDE- UND ERSCHLIEßUNGSSTRUKTUR.....	2
4.4	NUTZUNGSSTRUKTUR.....	3
4.5	ORTSBILD.....	3
5.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	3
5.1	ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE UND GESTALTUNG.....	3
5.2	VERKEHRERSCHLIEßUNG	5
5.3	GRÜNFLÄCHEN - EINGRIFFE IN DIE NATUR UND LANDSCHAFT	6
5.4	ALTLASTEN.....	7
5.5	KOSTEN.....	7
5.6	VER- UND ENTSORGUNG	7

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- a.) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253),
- b.) die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
- c.) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung 1990 - PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
- d.) die Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der zur Zeit gültigen Fassung,
- e.) Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993

2. ANLAß UND ZIELE DER PLANUNG

Zu Beginn der 60er Jahre wurden verschiedene Grundstücke entlang der Buchenstraße zum Zwecke der Bebauung in Bauplätze aufgeteilt und an Bauwillige veräußert.

Entlang der zweiten Hälfte der vorgenannten Straße war ein Anlieger bis zum heutigen Tage nicht zum Verkauf seines Grundstücks bereit.

Die Gemeinde Moormerland ist bemüht, zunächst Gebiete mit einer Streubebauung zu ordnen und die noch freien Grundstücke der Bebauung zuzuführen.

3. RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUß UND GESALTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

In der Sitzung am 11.08.1988 beschloß der Rat, zunächst die Grundstücke südöstlich der Dr.-Warsing-Straße von der Kiefernstraße bis zur Dr.-v.-Jhering-Straße in einer Tiefe von rd. 50 m und beidseits der Buchenstraße, soweit diese noch nicht in den räumlichen Geltungsbereich W 27 einbezogen wurde, in den räumlichen Geltungsbereich W 24 aufzunehmen.

Im Verfahren nach § 3 Absatz 1 BauGB trugen die Bürger den Wunsch vor, den räumlichen Geltungsbereich des B'planes W 24 um ein größeres Gebiet in rückwärtiger Lage der Dr.-Warsing-Straße bis zur Dr.-v.-Jhering-Straße mit zu verplanen. Der Rat entschied am 19.02.1990, lediglich Teilflächen der Flurstücke 96/9 und 111/16 sowie das Flurstück 96/8 der Flur 11 der Gemarkung Warsingsfehn in Verlängerung der Buchenstraße mit zu erfassen.

Die rückwärtigen Flächen werden mit dem Bebauungsplan W 33 überplant.

Mit der am 19.11.1990 beschlossenen Plangebietserweiterung wird dem Wunsch der Bürger Rechnung getragen, den Wendeplatz in rückwärtiger Lage der Buchenstraße anzuordnen.

3.2 EINFÜGEN IN DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE MOORMELAND

Im genehmigten Flächennutzungsplan ist für die Grundstücke entlang der Dr.-Warsing-Straße die Nutzungsart "Mischgebiet" dargestellt worden. Mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes wird für die Grundstücke beiderseits der Buchenstraße die Nutzungsart "Allgem. Wohngebiet (WA)" eingeführt. Die Müllfahrzeuge wurden in den letzten Jahren immer größer, so daß die Müllentsorgung in der Buchenstraße zunehmend schwieriger wird. Die Gemeinde ist daher bemüht, in kürzester Zeit den Wendeplatz am Ende der Buchenstraße erstellen zu lassen, so daß Planungsbedarf besteht. Es muß daher in Anwendung von § 8 Absatz 3 BauGB verfahren werden.

4. BESTANDSAUFNAHME

4.1 TATSÄCHLICHE GEGEBENHEITEN

Das Gebiet entlang der Buchenstraße wird von der Wohnbebauung geprägt. Die Siedlung entstand in den 60er Jahren. Entlang der Dr.-Warsing-Straße ist neben der Wohnbebauung eine Apotheke, ein Farbengeschäft, eine Backwarengeschäft, eine Zahnarztpraxis, ein Rechtsanwaltsbüro, ein Auktionatorenbüro und ein Fotofachgeschäft vorhanden. Die Nutzungsstruktur entspricht somit § 6 der BauNVO.

4.2 NATURRÄUMLICHE GEGEBENHEITEN

Wie auch in dem Grünordnungsplan unter Nr. 2.1 ausgeführt wurde, liegt die Ortschaft Warsingsfehn in der naturräumlichen Einheit ostfriesische Geest und der Untereinheit Veenhuser Moorgebiet. Hier waren ursprünglich Hoch- und Flachmoore vorherrschend. Das Gelände des Plangebietes liegt bei ca. 3 m über NN außerhalb des Sielbereiches des Entwässerungsverbandes Oldersum.

4.3 GEBÄUDE- UND ERSCHLIEßUNGSSTRUKTUR

Die heutige Dr.-Warsing-Straße wurde mit dem Bau der Hauptwieke als Kanalseitenweg in einer Breite von rd. 4 m hergerichtet. Die frühere Gemeinde Warsingsfehn befestigte den Weg in den Jahren 1948/49 mit Schotter vom Flugplatz Broekzetel in einer Breite von 3 m. Auf diesem Unterbau wurde Mitte der 50er Jahre eine Asphaltdecke aufgebracht.

Zu Beginn der 80er Jahre wurde die vorhandene Straßenbefestigung in ihrer Gesamtheit entfernt und durch die heutige Anlage ersetzt.

Die Dr.-Warsing-Straße nimmt einen Großteil des Querverkehrs innerhalb des Gemeindegebietes auf.

Bei der Kiefernstraße handelt es sich um die ehemalige 7. Norderwieke, die in einer Breite von 3,50 m gepflastert ist.

Die Buchenstraße wurde mit der einsetzenden Siedlungstätigkeit hergestellt.

4.4 NUTZUNGSSTRUKTUR

Im räumlichen Geltungsbereich des B'planes W 24 entlang der Dr.-Warsing-Straße waren 5 sog. Fehnhäuser vorhanden, die in den letzten 30 Jahren nach und nach durch Neubauten ersetzt wurden. Lediglich das Bäckereigebäude Dr.-Warsing-Straße 193 ist noch in Teilen in seinem Ursprungszustand erhalten geblieben. Entlang der Dr.-Warsing-Straße sind in rückwärtiger Lage in den 60er Jahren größere Gebäude entstanden, die heute zu Wohnzwecken genutzt werden. Es herrscht die eingeschossige Bauweise vor.

4.5 ORTSBILD

Entlang der Dr.-Warsing-Straße sind die Gebäude in den unterschiedlichsten Abständen zu dem Straßenkörper errichtet worden. Die vorerwähnten Fehnhäuser waren entsprechend dem preussischen Fluchtliniengesetz in einer vorgegebenen Bauflucht unmittelbar am Weg entlang errichtet worden.

In den zurückliegenden Jahren regelte sich die Zulässigkeit der Vorhaben nach § 34 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit den einschlägigen Vorschriften der BauNVO. Eine starre Bauflucht braucht nicht eingehalten zu werden.

5. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE UND GESTALTUNG

Für die Grundstücke entlang der Dr.-Warsing-Straße wird die Zahl der Vollgeschosse auf 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Wie bereits zu Beginn dieser Begründung dargelegt wurde, hat sich entlang der Dr.-Warsing-Straße eine Bebauung im Sinne von § 6 der BauNVO eingestellt.

Zuletzt wurde bei der Errichtung des Arzthauses der Wunsch an die Gemeinde herangetragen, das geplante Gebäude in zweigeschossiger Bauweise errichten zu dürfen. Es solle die Arztpraxis im Erdgeschoß eingerichtet und in dem Obergeschoß die Arztwohnung vorgesehen werden. Es konnte die begehrte Genehmigung jedoch nicht in Aussicht gestellt werden.

Entlang der Dr.-Warsing-Straße soll daher die zweigeschossige Bauweise ausgewiesen werden.

Entlang der Dr.-Warsing-Straße sind die Grundstücke in den unterschiedlichsten Tiefen bebaut. Es muß daher zu einer Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen in größerer Tiefe kommen. In drei Fällen sind Wohnanlagen in zweiter Reihe vorhanden. Es soll daher auch für das Grundstück Dr.-Warsing-Straße 193 die beabsichtigte Errichtung eines Vierfamilienwohnhauses in rückwärtiger Lage ermöglicht werden.

Entlang der Buchenstraße sind die Wohnhäuser mit geringen Abständen zu dem Straßenkörper errichtet worden. Eine Bautiefe von 25 m ermöglicht daher eine der dortigen Struktur angemessenen Gebäudevergrößerung.

Die Ausweisung der Nutzungsart "Mischgebiet" für die Grundstücke an der Dr.-Warsing-Straße entspricht dem vorhandenen Bestand und genügt somit den Anforderungen an § 6 der BauNVO. Für das innenliegende Gebiet wird die Nutzungsart "Allgem. Wohngebiet" zur Ausweisung gebracht.

NACHWEIS DER SPIELPLATZANTEILE

Spielplatzbedarf :		(Geschoßfläche * Multiplikator 0,02)					
Bebauungsplan Nr.	Nutzungsart	m ²	GFZ	Geschoß- fläche	mind. Spiel- pl.-größe (m ²)	ausge. Spiel- platzfl. (m ²)	m ² + / -
W 27	WA	13.329,00	0,6	7.997,40			
	WA	81.427,00	0,4	32.570,80			
				40.568,20	811,36	932,00	+ 120,64
B 3	WA	54.852,00	0,4	21.940,80			
B 3	MI	2.767,00	0,4	1.106,80			
				23.047,60	460,96	1.384,00	+ 923,04
Spielplatzüberschußanteile aus den BPlänen Nr. W 27 u. B 3 :							+ 1.043,68
erforderlicher Spielplatz im BPlangebiet Nr. W 24 :							- 433,80
Überschuß :							609,88

Die Neuanlegung eines Spielplatzes ist somit nicht notwendig.

NOTWENDIGE PARKPLÄTZE : 5 WE / 1 PARKPLATZ

Straße	Wohneinheiten (WE)	Parkplatzbedarf (Anz.)
Dr.-Warsing-Straße	ca. 20 WE	4
Buchenweg	ca. 25 WE	5
erforderliche Parkplätze		9

5.2 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Die entlang der südwestlichen Plangrenze verlaufende Dr.-Warsing-Straße ist endgültig ausgebaut. Die Buchenstraße ist als Stichstraße ohne Wendepplatz in unterschiedlicher Breite vorhanden. Damit eine ordnungsgemäße Müllentsorgung besorgt werden kann, ist die Anlegung eines Wendepplatzes mit einem Radius von 18 m vorgesehen.

Es sind Eingriffe in den Privatgrundbesitz zu tätigen. Die Grundstücksübereignungen sollen im Verhandlungswege erreicht werden. Gebäude- bzw. Gebäudeteile brauchen nicht beseitigt zu werden, so daß sich die Aufstellung eines Sozialplanes erübrigt.

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze werden in die Verkehrsfläche integriert, eine besondere Ausweisung wird nicht vorgenommen.

Nach dem Grünordnungsplan sollen innerhalb der Verkehrsflächen Anpflanzungen vorgenommen werden, so daß die Anordnung der Parkplätze auch auf die zweckmäßige Anpflanzung abzustimmen ist.

Im Jahr 1993 stellte sich die Notwendigkeit heraus, kurzfristig weitere Neubaugebiete in der Ortschaft Warsingsfehn zu verwirklichen.

Einer Bauträgergesellschaft gelang es, die unverplanten Grundstücke zwischen der Dr.-Warsing-Straße, der Dr.-von-Jhering-Straße, des Mißgunsterweges und der Kiefernstraße zum Zwecke der Bebauung zu erwerben. Die Gemeinde leitete unverzüglich das Bebauungsplanverfahren Nr. W 33 ein.

Die Gremien entschieden, daß das innenliegende Gebiet aus vier Richtungen erreichbar sein sollte.

U. a. erklärten sich die Eigentümer des Grundstücks Dr.-Warsing-Straße 193 bereit, einen Streifen für die Anlegung einer Planstraße zur Verfügung zu stellen.

Weiterhin beschloß der Rat in seiner Sitzung am 23.11.1993, aus dem Neubaugebiet W 33 einen Rad-/Gehweg zu der Bushaltestelle bei der Fehnapotheke vorzusehen.

Mit dieser Ausweisung sind die Eigentümer des Flurstücks 106/6 der Flur 11 der Gemarkung Warsingsfehn nicht einverstanden.

Der Rat entschied am 19.04.1994 es bei der Rad-/Gehwegausweisung zu belassen.

Bereits bei den Beratungen zur 2. öffentlichen Auslegung wurde eingehend erörtert, ob der angesprochene Rad-/Gehweg notwendig ist. Direkt an der Einmündung des Gehweges in die Dr.-Warsing-Straße ist die Bushaltestelle vorhanden. An erster Stelle soll mit dem Angebot des Rad-/Gehweges den Bewohnern im zukünftigen Baugebiet W 33 die Möglichkeit eröffnet werden, die Bushaltestelle auf direktem Wege erreichen zu können. Es sollten alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden für den öffentlichen Nahverkehr die günstigsten Voraussetzungen herbeizuführen, damit die Annahme durch die Bevölkerung zunimmt.

Der Hinweis der Eingaber der Anregungen und Bedenken, das Grundstück würde allseits von öffentlichen Verkehrsflächen eingegrenzt, kann so nicht gesehen werden. Bekannt ist, daß die Eigentümerin des Grundstücks Dr.-Warsing-Straße 203 in rückwärtiger Lage noch eine zusätzliche Bebauung zur Ausführung bringen möchte. Somit werden die vorhandenen Gebäude an der Dr.-Warsing-Straße durch zusätzliche Baukörper abgegrenzt.

Die Gewerbetreibenden an der Dr.-v.-Jhering-Straße / Ecke Dr.-Warsing-Straße brachten vielmehr zum Ausdruck, daß die geplante Rad-/Gehwegausweisung eine sinnvolle Verkehrserschließung sei. Die kleineren Geschäfte würden immer weniger, weil u. a. in Teilen auch die Erreichbarkeit unzureichend sei. U. a. könne nunmehr das Ladengeschäft Dr.-v.-Jhering-Straße Nr. 3 in rückwärtiger Lage fußläufig erreicht werden, so daß sicherlich ein Großteil der zukünftigen Bewohner in dem Neubaugebiet das Geschäft per Fahrrad oder zu Fuß aufsuchen würden.

Schließlich entschied der Rat, den Rad-/Gehweg entlang der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 99/9 ersatzlos aufzuheben.

An der Einmündung der Kiefernstraße in die Dr.-Warsing-Straße wurde eine Fußgängerampel aufgestellt. Mit der Aufhebung des vorgenannten Rad-/Gehweges soll eine zielgerichtete Verkehrsführung aus den Baugebieten W 24 und W 33 über die Buchenstraße zur Ampel besorgt werden.

5.3 GRÜNFLÄCHEN - EINGRIFFE IN DIE NATUR UND LANDSCHAFT

Vorbereitend und ergänzend zu der Bauleitplanung wurde von der NWP-Planungsgesellschaft in Oldenburg ein Grünordnungsplan ausgearbeitet. Vorgaben aus dem Grünordnungsplan wurden im Bebauungsplan übernommen.

Wie dem vorliegenden Grünordnungsplan entnommen werden kann, stellt die Gemeinde am Schleusenweg in der Ortschaft Warsingsfehn eine ca. 8 500 m² große Grünfläche für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung.

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.11.1993 bestätigt, die rückwärtigen Flächen des gemeindlichen Grundstücks Schleusenweg Nr. 15 entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplanes zu gestalten.

Dadurch, daß die Gemeinde im Besitz der Kompensationsfläche ist, ist die Durchführung der Ersatzmaßnahmen gesichert.

Die Ausweisung eines weiteren Spielplatzes ist nicht vorgesehen.

Mit den Spielplätzen in den Baugebieten B 3 und W 27 kann der Bedarf abgedeckt werden. Unter 5.1 dieser Begründung (Flächenbilanz) ist die Aufrechnung vorgenommen worden.

5.4 ALTLASTEN

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes W 24 sind keine Betriebe etc. vorhanden gewesen, die eine Bodenkontaminierung hätten verursachen können.

5.5 KOSTEN

Für die Fertigstellung der Buchenstraße etc. sind Ausgaben in Höhe von rd. 205 000,00 DM zu erwarten.

5.6 VER- UND ENTSORGUNG

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß an das Wasserversorgungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Moormerland-Uplengen gesichert. Unterflurhydranten für Feuerlöschzwecke werden in Abständen von 300 m angeordnet. Im übrigen kann der Hauptwieke genügend Löschwasser entnommen werden.

Im Zuge des Ausbaus werden in Abstimmung mit dem Wasserversorgungsverband die Anschlußstellen für Unterflurhydranten festgelegt.

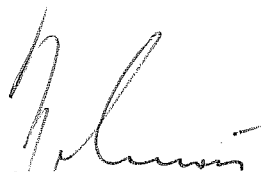
Ebenfalls ist die Versorgung mit Elektrizität und Gas gesichert.

Bezüglich der Beseitigung des Abfalls besteht Anschlußzwang und erfolgt durch den Landkreis Leer.

Das Schmutzwasser wird der Kläranlage in der Ortschaft Warsingsfehn zugeführt. In dem vorhandenen Weg ist die Schmutzwasserleitung schon vorhanden. Es ist noch die Verlängerung in den Wendeplatz in den Stichwegen hinein zu besorgen.

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschuß gemäß § 10 BauGB am **18. Dezember 1996** zugrunde gelegen.

MOORMERLAND, 30. JULI 1997


GEMEINDEDIREKTOR



ANHANG:

GRÜNORDNUNGSPLAN