B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan N 30 und Aufhebung

des Bebauungsplanes N 2

Gemeinde Moormerland
Landkreis Leer
Regierungsbezirk Weser-Ems

Aufgestellt:

Gemeinde Moormerland
Bauamt

2. Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemein
   1.1 Lage des Plangebietes
   1.2 Aufstellungsbeschluß
   1.3 Gesetzliche Grundlagen
   1.4 Bindung aus dem Bestand

2. Erfordernis der Planung und somit Aufhebung des Bebauungsplanes N 2

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

4. Begründungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 Baugesetzbuch)
   4.1 Art der baulichen Nutzung
   4.2 Maß der baulichen Nutzung
   4.3 Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen
   4.4 Verkehrsflächen
   4.5 Grünflächen - Kinderspielpaltz - Eingriff in die Natur und Landschaft

5. Immissionsschutz

6. Kosten

7. Ver- und Entsorgung
   7.1 Versorgung
   7.2 Entsorgung
   7.3 Abfallbeseitigung
   7.4 Strom- und Gasversorgung

1. Allgemein

1.1 Lage des Plangebietes

Im Nordwesten: Meedlandsschloot

Im Südwesten : Südwestliche Grenzen der Grundstücke Gemarkung Neermoor Flur 12, Flurstücke 83/46, 83/44, 83/42, 83/40, 83/38, 83/29, 83/28

Im Südosten: Wilhelmstraße

Im Nordosten: Norderstraße

1.2 Aufstellungsbeschluß

Am 19.06.1986 hat der Rat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des B'planes Nr. N 30 beschlossen. Für den räumlichen Geltungsbereich N 30 ist ein Bauleitplan mit der Bezeichnung N 2 vorhanden. Auf ein gesondertes Aufhebungsverfahren kann in Ausführung der Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz - Punkt 42,2 - verzichtet werden. Der B'plan N 2 gilt daher mit Inkrafttreten des B'planes Nr. N 30 als aufgehoben.

1.3 Gesetzliche Grundlagen

Das Verfahren zur Aufstellung des B'planes N 30 wird nach dem BBauG/BauGB, der Baunutzungsverordnung und der Planzeichenverordnung - jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung - durchgeführt.

1.4 Bindung aus dem Bestand

Innerhalb des Planbereiches:

Das Gelände ist eben.
Die Siedlung ist in den 60-iger Jahren entstanden. Es herrscht die Wohnnutzung vor. Landwirtschaftliche Betriebe sind nicht vorhanden. Das Gelände zwischen der Norderstraße und dem Bahnkörper wurde bis zu seiner Bebauung landwirtschaftlich genutzt.

Die Grundstücke sind bebaut.
Ein Bodenverbrauch findet somit nicht statt.
Eine Bodenverunreinigung sowie Bodenbeeinträchtigung ist ebenfalls nicht gegeben.

....

Bei der Besiedlung des Gebietes sind keine ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunde gemacht worden. Sollten noch bei der Verwirklichung von Um- und Anbauten entsprechende Funde gemacht werden, wird die zuständige Stelle umgehend benachrichtigt.

Außerhalb des Plangebietes:

An das Baugebiet N 30 grenzen dreiseitig Wohngrundstücke an. Südöstlich der Wilhelmstraße ist die Focko-Ukena-Schule (Grundschule) und südwestlich in einem Abstand von rd. 100 m zum Baugebiet N 30 die Bahnlinie Leer-Emden vorhanden.

Die Grundstücke nordwestlich der Fritz-Reuter-Straße sind noch nicht bebaut. Nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. N 16 ist aber auch hier die Wohnbebauung vorgesehen. Der Abstand des nächstgelegenen landwirtschaftlichen Hofgebäudes zum Baugebiet N 30 beträgt rd. 80 m.

2. Erfordernis der Planung und somit Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. N 2

Der Bebauungsplan N 2 wurde zu Beginn der 60er Jahre aufgestellt. Entsprechend den damaligen Erfordernissen wurde die Nutzungsart "Kleinsiedlungsgebiet" ausgewiesen. Die Tierhaltung war seinerzeit intensiv und die Abfallbeseitigung mußte überwiegend auf dem eigenen Grundstück besorgt werden, so daß entsprechend große Grundstückszuschnitte gewählt wurden.

Die Tierhaltung ist zum größtenTeil aufgegeben worden, so daß die Wohnnutzung überwiegt. Dies gab Veranlassung, nunmehr die Nutzungsart "Allgemeines Wohngebiet" auszuweisen.

Weitere Gründe für die Neuaufstellung sind, daß der Wohnraumbedarf für den Einzelnen stark gestiegen ist. Die noch geltenden niedrigen Ausnutzungsquoten engen den jeweiligen Grundstückseigentümer ein. Wenn es zur Ausweisung des "Allgemeines Wohngebietes" kommt, kann somit auch die Ausnutzung des Grundstückes höher sein. Von dieser gesetzlichen Möglichkeit möchte die Gemeinde Gebrauch machen.

Das in dem Baugebiet N 30 vorhandene Ladengeschäft soll vergrößert werden. Nach den jetzt noch geltenden Festsetzungen ist dies nicht möglich. Mit dem neu aufzustellenden Bebauungsplan N 30 werden hierfür die städtebaulichen Werte ausgewiesen.

.....

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Mit dem genehmigten Bebauungsplan N 2 war die Nutzungsart "Kleinsiedlungsgebiet (WS)" ausgewiesen worden. Entsprechend ist die Darstellung in dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Moormerland.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 19.06.1986 beschlossen, entsprechend den örtlichen Gegebenheiten mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes die Nutzungsart "Allgemeines Wohngebiet (WA)" für das Baugebiet N 30 vorzusehen.

Der Eigentümer des Ladengeschäftes Norderstraße Nr. 24/26 hat vorgetragen, sein Geschäft aus wirtschaftlichen und Rentabilitätsgründen so schnell wie möglich vergrößern zu müssen. Damit die Realisierung sofort nach den Wintermonaten möglich werden kann, soll in Ausführung von § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch gehandelt werden.

4. Begründungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 Baugesetzbuch)

Der Bebauungsplan N 30 wird gemäß § 30 Baugesetzbuch als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt.

Es liegt ein vom Rat beschlossener Dorferneuerungsplan vor.

Dieser Plan sieht keine Veränderungen entlang der Focko-Ukena-, Garten- und Fritz-Reuter-Straße vor. Nach den Objektkarten 274 bis 278 zum Dorferneuerungsplan befinden sich die Gebäude Norderstraße Nr. 16, 18, 20 und 22 in einem guten Zustand.

Zu dem Geschäftshaus Norderstraße 24/26 wurde die Aussage getroffen, daß der Gebäudekörper ortsuntypisch ist. Empfohlen wurde, die Ansichten durch Aufbringen von geneigten Dächern zu verändern.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem noch verbindlichen Bebauungsplan Nr. N 2 wurde "Kleinsiedlungsgebiet" ausgewiesen, mit dem Bebauungsplan N 30 soll die Festsetzung in "Allgemeines Wohngebiet" geändert werden. Dies entspricht den örtlichen Gegebenheiten. Zur Steuerung der weiteren Entwicklung werden mit textlichen Festsetzungen gewisse Einschränkungen eingeführt.

.....

Die §§ 6, 7, 9 und 10 geben vor, daß u.a. in dem Innenbereich keine die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sein sollen.

An den Durchgangsstraßen (Wilhelm- und Norderstraße) bietet sich die gewerbliche Entwicklung an. Die Nähe zum sogenannten Ortskern der Ortschaft Neermoor ist gegeben. Aber auch hier sollen u.a. Spielhallen nicht genehmigungsfähig sein.

§ 8 der textlichen Festsetzungen regelt, bis zu welcher Größe das vorhandene Ladengeschäft erweitert werden darf. Mit der Entwicklung der Wohnbebauung an der Norderstraße zeigte sich ein Bedarf an Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel. Daraufhin errichtete der noch jetzige Besitzer des Grundstücks Norderstraße 24/26 vor rd. 20 Jahren ein Lebensmittelgeschäft.

Die Artikelvielfalt hat derart zugenommen, daß in den vorhandenen Verkaufsräumen nicht mehr alle von der Kundschaft verlangten Waren ordnungsgemäß angeboten werden können.

Die Gemeinde ist nunmehr bemüht, mit ortsplanerischen Mitteln die Voraussetzungen für die Erteilung der Genehmigung des Vorhabens des Eigentümers des Grundstücks Norderstraße 24/26 zu schaffen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Es wurde ausschließlich die eingeschossige Bauweise vorgefunden. Tatsache ist aber auch, daß die Dachgeschosse fast alle voll ausgebaut sind.

Die Kostenseite veranlaßt zunehmend Eigentümer von Wohnhäusern, Zweitwohnungen einzurichten, um so auch den verheirateten Kindern Wohnraum zur Verfügung stellen zu können.

Es wird daher die Möglichkeit des Ausbaus des Dachgeschosses über 2/3 des darunter liegenden Geschosses hinaus mit der Festsetzung I + I D geschaffen.

Mit der Ausweisung der Grundflächenzahl 0,3 und Geschoßflächenzahl 0,4 wird unter Zugrundelegung des Inhaltes des § 17 der Baunutzungsverordnung eine mittlere Grundstücksausnutzung gestattet.

Für das Grundstück Norderstraße 24/26 muß - damit § 8 der textlichen Festsetzungen zum Tragen kommen kann - die Grundflächenzahl 0,4 und Geschoßflächenzahl 0,8 vorgesehen werden.

.....

4.3 Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

Die mit dem noch gültigen Bebauungsplan Nr. N 2 ausgewiesenen Baulinien werden nicht übernommen. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden ausschließlich mit Baugrenzen abgegrenzt.

Die Größe der überbaubaren Flächen wurde so groß gewählt, daß die zulässigen Quoten auch umgesetzt werden können. Für das Grundstück Norderstraße 24/26 mußte die Sonderbauweise ausgewiesen werden, da die Gebäudelänge nach den vorliegenden Bauzeichnungen mehr als 50 m beträgt.

Durch die große Gebäudelänge wird es außerdem erforderlich, die überbaubaren Grundstücksflächen bis auf 3 m an die Fritz-Reuter-Straße heranzuführen.

Im übrigen gilt die offene Bauweise. Mit Nebenanlagen sind Abstände von 5 m zur Straßengrundstücksgrenze einzuhalten. Es handelt sich um ein vorhandenes Baugebiet, wo die Vorgärten von sonstigen Bauten freigehalten werden sollen. Carports sind von dieser Regelung ausgenommen.

4.4 Verkehrsflächen

Die in dem Baugebiet vorhandenen Straßen sind alle endgültig ausgebaut. Mit dem neuaufzustellenden Bebauungsplan N 30 werden keine Veränderungen eingeführt.

Bedarf an öffentlichem Parkraum besteht nicht. Die Grundstücke sind alle so groß, daß die nach den Richtlinien für den Einstellplatzbedarf erforderlichen Stellflächen vorgehalten werden können.

An der Wilhelmstraße ist außerdem vor der Turnhalle ein größerer Parkplatz vorhanden, der auch von den Bewohnern des Baugebietes genutzt werden kann.

4.5 Grünflächen - Kinderspielplatz - Eingriff in Natur und Landschaft

Die Flächenbilanz lautet wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet (Ziff. 1)	= 14.477 qm	= 45,53 %
Allgemeines Wohngebiet (Ziff. 2)	= 10.113 qm	= 31,80 %
Allgemeines Wohngebiet (Ziff. 3)	= 2.555 qm	= 8,04 %
Straßenverkehrsflächen	= 4.652 qm	= 14,63 %
Bebauungsplangebietsgröße	= 31.797 qm	=100 %

.....

Der vorstehenden Aufstellung kann entnommen werden, daß keine Grünflächen vorhanden sind. Gleich nach Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes Anfang der 60er Jahre wurde mit der Entwicklung des Baugebietes N 2 begonnen. Alle Grundstücke wurden der Bebauung zugeführt.

In den mehr als 20 Jahren seit Beginn der Besiedlung haben die jeweiligen Grundstückseigentümer ihre Grundstücke umfassend eingegrünt. Es ist ein großer Bestand an Hecken, Büsche und Bäumen vorhanden, so daß flankierende Grünordnungsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Der vorhandene erhaltenswerte Baumbestand wird als solcher ausgewiesen.

Die Ausweisung eines Kinderspielplatzes ist nicht notwendig. Mit dem Bebauungsplan N 16 wurde ein Spielplatz unmittelbar an der Fritz-Reuter-Straße zur Größe von rd. 896 qm ausgewiesen. Dieser Spielplatz kann auf der nach dem Spielplatzgesetz nicht zu überschreitenden Wegelänge von 400 m erreicht werden. Für das Baugebiet N 16 beträgt der Spielplatzbedarf 377,5 qm und für das Baugebiet N 30 sind 242 qm vorzuhalten. Es besteht somit ein Überangebot. Außerdem befindet sich der Schulhof in der Nähe dieses Baugebietes, auf dem Spielgeräte vorhanden sind. Der Schulhof ist jederzeit zugänglich.

5. Immissionsschutz

Der Abstand der nächstgelegenen Wohnhäuser zur Bahnlinie Leer-Emden beträgt rd. 100 m. Die Norderstraße hat bis auf wenige Ausnahmen nur den Zufahrtsverkehr zu den Wohngebieten und den landwirtschaftlichen Anwesen beiderseits dieser Straße aufzunehmen, so daß der Lärm des Schienenverkehrs den Verkehrslärm überlagert.

Eine vom TÜV Norddeutschland im Jahre 1979 durchgeführte Messung ergab, daß der Mittelungspegel durch den Schienenverkehr bei einer Entfernung von der Gleismitte bis zur 100 m entfernten Wohnbebauung tagsüber 58,7 dB (A) und nachts 52,8 dB (A) beträgt.

Seinerzeit wurden noch Diesellokomotiven eingesetzt. Die Elektrifizierung brachte eine Lärmminderung. Die Frequentierung der Bahnlinie ist in den 10 zurückliegenden Jahren fast gleich geblieben, so daß die damals ermittelten Werte auch heute noch Gültigkeit haben.

.....

Es wird die Nutzungsart "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Für ein solches Gebiet beträgt der Planungsrichtpegel für den Tag 55 dB (A) und nachts 40 dB (A).

Der für den Tag ermittelte Wert liegt noch unter der Toleranzgrenze von 60 dB (A). Der für die Nacht berechnete Wert wird überschritten. Aus diesem Grunde werden mit § 12 der textlichen Festsetzung einzuhaltende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese Bestimmung kann aber nur bei der Errichtung von Anbauten sowie bei der Modernisierung von Wohngebäuden Anwendung finden.

6. Kosten

Wie bereits ausgeführt wurde, sind alle Straßen endgültig ausgebaut, so daß zusätzliche Erschließungsaufwendungen nicht berechnet werden müssen.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Versorgung

Das Baugebiet ist an dem Netz des Wasserversorgungsverbandes Moormerland-Uplengen angeschlossen.

7.2 Entsorgung

In den Straßen wurden die Schmutz- und Regenwasserleitungen verlegt.

7.3 Abfallbeseitigung

Der anfallende Müll wird wöchentlich abgefahren. Zuständig ist der Landkreis Leer. Es besteht Anschlußzwang.

7.4 Strom- und Gasversorgung

Für die Stromversorgung ist die EWE Leer zuständig. Das Baugebiet ist versorgt.

Diese Begründung hat in der Zeit

vom 17.04.1989 bis 19.05.1989

mit dem Bebauungsplan N 30 der Gemeinde Moormerland öffentlich ausgelegen und ist vom Rat der Gemeinde Moormerland am 19.07.1989 beschlossen worden.

Der Bebauungsplan N 2 gilt mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes N 30 als aufgehoben.

Moormerland, den 21.09.1989

Bürgermeister

Gemeindedirektor