

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. W 22

2. Änderung

für ein Gebiet zwischen
Gräfin-Julia-Straße, Dr.-Warsing-Straße, einer Linie ca.40 m südlich der
Christine-Charlotten-Straße verlaufend, Königsstraße und dem Baugebiet W 30

Gemeinde Moormerland
- Bauamt -

Theodor-Heuss-Straße 12
26802 Moormerland

B e g r ü n d u n g

zur 2. ordentlichen Änderung des Bebauungsplanes W 22

Anlaß und Zweck der Änderungen

zu 1. der Änderungssatzung

Auf die Ausweisung der Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" kann nach neueren Erkenntnissen verzichtet werden. Eine entsprechende Ausweisung ist mit dem Bebauungsplan nicht mehr erforderlich. Mit einem Ausbauplan sind nähere Festlegungen zu treffen. Dadurch wird die Gemeinde darauf hinwirken können, die Versiegelung auf ein Minimum zu reduzieren.

zu 2. der Änderungssatzung

Mit dem Bebauungsplan Nr. W 22 sind im Straßenzug der Christine-Charlotten-Straße Blockparkplätze ausgewiesen. Das Straßenplanum der Christine-Charlotten-Straße ist jedoch so groß, daß die erforderlichen öffentlichen Stellplätze als Einzelplätze in geregelten Abständen angelegt werden können. Eine entsprechende Anordnung entspricht zunehmend den Wünschen der Anlieger von Erschließungsstraßen. Nähere Einzelheiten sind auch hier mit einem Ausbauplan vorzugeben.

zu 3. der Änderungsatzung

Die Eigentümer des Flurstücks 228/6 der Flur 9 der Gemarkung Warsingsfehn beantragten, die Planstraße G um ca. 20 m direkt an die südöstliche Grenze ihres Grundstücks zu verlegen. Die Gemeinde möchte mit der Planstraße G die Erschließung der innenliegenden Flächen sicherstellen. Die Verlegung der Planstraße um 20 m läßt die Ausführung dieses Planzieles weiterhin zu, so daß der Rat entschied, dem Antrag zu entsprechen.

zu 4. der Änderungssatzung

Im Zusammenhang mit der Verlegung der Planstraße G wurde es notwendig, die überbaubaren Grundstücksflächen zu verändern. Die 2. Bebauungsplanänderung gab die Gelegenheit, weiter überbaubare Grundstücksflächen -in Teilen entsprechend den Wünschen der Grundstückseigentümer- auszudehnen, um so eine variable Bebauung zur Ausführung bringen zu können. Damit verbunden ist keine zusätzliche Grundstücksversiegelung, weil die Ausnutzungsquoten unverändert bleiben.

5. der Änderungssatzung

Die Rad-/Gehwegverbindung von der Edzardstraße zur Christine-Charlotten-Straße wurde im Bereich der Grundstücke an der Christine-Charlotten-Straße in Abweichung der Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. W 22 verwirklicht. Dies geschah auf Wunsch der betroffenen Grundstückseigentümer. Zum Bau der Rad-/Gehweganlage wurde die Zustimmung nach dem Nds. Straßengesetz eingeholt. Hier handelt es sich somit um eine Planangleichung an die örtlichen Gegebenheiten.-

Die Eigentümer des Flurstücks 261/8 der Flur 9 der Gemarkung Warsingsfehn haben zwischen den Grundstücken Christine-Charlotten-Straße Nr. 57 und 59 einen Streifen für die Anlegung einer Erschließungsstraße freigehalten. Mit dem Bebauungsplan Nr. W 22 wurde zur Erschließung von Flächen zwischen der Edzardstraße und der Christine-Charlotten-Straße die Planstraße H weiter südöstlich der vorgenannten Flurstücke ausgewiesen. Der verbliebene Streifen wird daher nicht mehr für den Straßenbau benötigt, jedoch ist die Anlegung einer Rad-/Gehweganbindung aus dem noch zu verplanenden Gebiet zur Christine-Charlotten-Straße sinnvoll. Es wurde daher die Ausweisung "Grünfläche" gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 15 mit der Zweckbestimmung "Grünanlage" für erforderlich gehalten.

zu 6. der Änderungssatzung

Das Flurstück 189/3 wurde von dem Eigentümer intensiv bepflanzt. Es ist nicht an öffentlichen Verkehrsflächen belegen, so daß der Rat entschied, die Nutzungsart „Private Grünfläche“ auszuweisen. Es sind außerdem erhaltenswerte Eichenbestände vorhanden, die mit der beabsichtigten Ausweisung gesichert werden sollen.

zu 7. der Änderungssatzung

Mit der Überarbeitung der textlichen Festsetzungen möchte die Gemeinde die Zulässigkeiten den heutigen Planzielen angleichen.

Nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. W 22 mußten Nebengebäude und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Mit § 1 der textlichen Festsetzungen wird vorgegeben, daß lediglich entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Nebenanlagen und Garagen unzulässig sind. Es stellte sich im Laufe der Jahre heraus, daß der bisherige § 1 der textlichen Festsetzungen zu restriktiv gehalten war.

Einige vorhandene Gebäude werden von Baugrenzen durchschnitten, so daß mit § 2 die weitere bauliche Nutzung geregelt werden soll.

Mit § 3 der textlichen Festsetzungen wird das Vortreten von Gebäudeteilen als Ausnahme zugelassen. Diese Regelung ist in den letzten Jahren in allen Bebauungsplänen neu aufgenommen worden.

In dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W 22 sind erhaltenswerte Bäume vorhanden, die auch schon bisher als erhaltenswert ausgewiesen wurden. Dies soll auch weiterhin Bestand haben. § 4 der textlichen Festsetzungen geht hierauf ein.

Durch § 5 der textlichen Festsetzungen sollen Tankstellen und Gartenbaubetriebe in dem räumlichen Geltungsbereich W 22 nicht zulässig sein. Es handelt sich um ein innenliegendes Baugebiet, wo die Ansiedlung der vorgenannten Gewerbebetriebe mit Belästigungen der Wohnsiedlung verbunden wäre.

§ 6 gibt vor, wie im Bebauungsplan gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB die gekennzeichneten Flächen zu bepflanzen sind. Dieser Paragraph und auch der § 7 wurden neu aufgenommen. Es haben sich private Grünflächen entwickelt, die für die Natur und Landschaft bereits Bedeutung erlangten.

Die einzuhaltenden Lärmschutzmaßnahmen sind mit § 8 der textlichen Festsetzungen vorgegeben. Wie u. a. bereits zu den Bebauungsplänen V 19 und N 32 ausgeführt wurde, werden die zulässigen Lärmpegel orientiert an die Verkehrszählung 1990, geringfügig überschritten.

Nach der Ausführung von passiven Lärmschutzmaßnahmen ist die Wohnverträglichkeit wieder erreicht. Im vorliegenden Fall ist nur ein Grundstück davon betroffen.

Mit § 9 der textlichen Festsetzungen wird die Freihaltung der Richtfunkverbindung der Bundespost gesichert. Diese Verbindung besteht auch heute noch.

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB vom **14. Dezember 1994** zugrunde gelegen.

Moormerland,

27. Januar 1995

Gemeindedirektor

