



Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

04. Juni 2018

Gemeinde Wiefelstede

TOP 9 & 10

123. Flächennutzungsplanänderung & Bebauungsplan Nr. 147
„Wiefelstede, Grote Placken“

Aufstellungs- / Änderungsbeschluss &
Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen
Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange

(Beschlussvorlagen Nr. B/1089/2018 & B/1090/2018)

**Diekmann • Mosebach
& Partner**

Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40



123. Flächennutzungsplanänderung & Bebauungsplan Nr. 147

Luftbild mit Lage im Raum

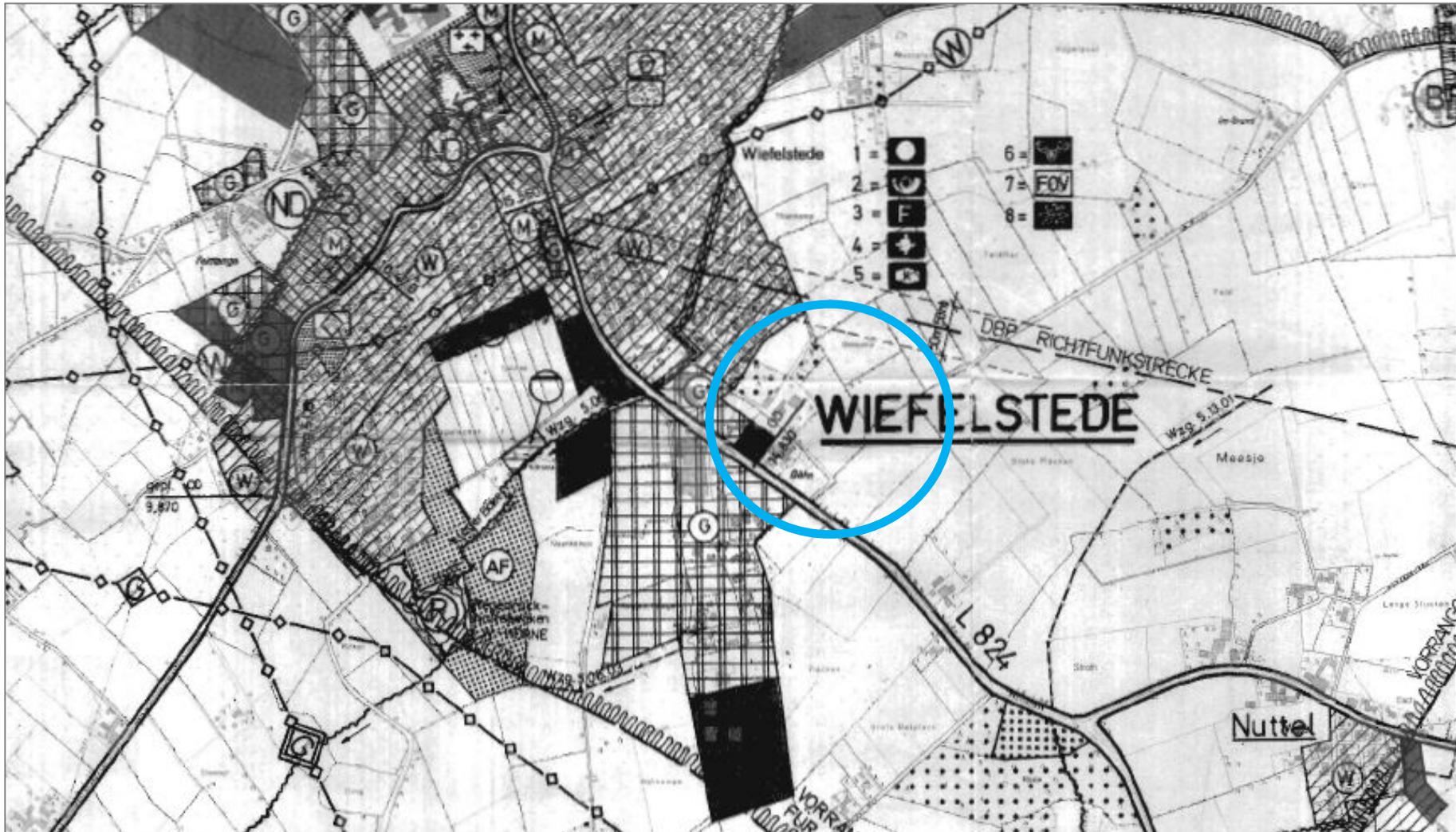


Luftbild mit Geltungsbereich



123. Flächennutzungsplanänderung & Bebauungsplan Nr. 147

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



123. Flächennutzungsplanänderung & Bebauungsplan Nr. 147

Städtebauliches Entwicklungskonzept

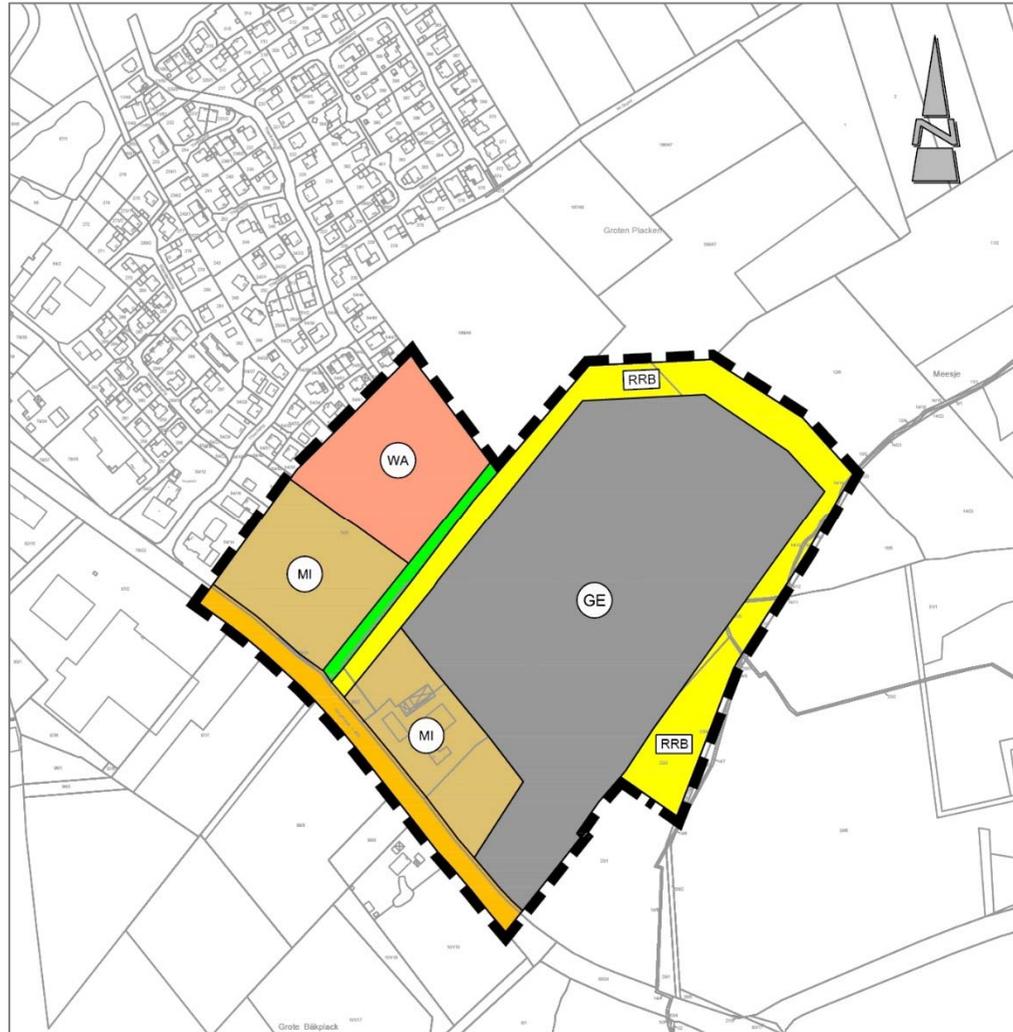


Flächenbilanz:

Gesamtfläche:	158.239 m ²
wohnbauliche Entwicklungsflächen (WA):	14.300 m ²
bauliche Entwicklungsfläche (MI) :	27.391 m ²
gewerbliche Entwicklungsflächen (GE/ GEe):	79.933 m ²
geplante Verkehrsfläche:	9.587 m ²
Grünfläche:	27.028 m ²
davon Regenrückhaltebecken (RRB)	13.103 m ²
Anzahl Grundstücke Einfamilienhäuser:	18
davon durchschnittliche Grundstücksgröße:	675 m ²
Anzahl Grundstücke Reihenhäuser/ mehrgeschossiger Wohnungsbau:	15
durchschnittliche Grundstücksgröße:	361 m ²
Anzahl Grundstücke gemischte Baufläche:	7
davon durchschnittliche Grundstücksgrößen:	3.448 m ²
Anzahl Grundstücke Gewerbegebäude:	15
davon durchschnittliche Grundstücksgrößen:	5.329 m ²

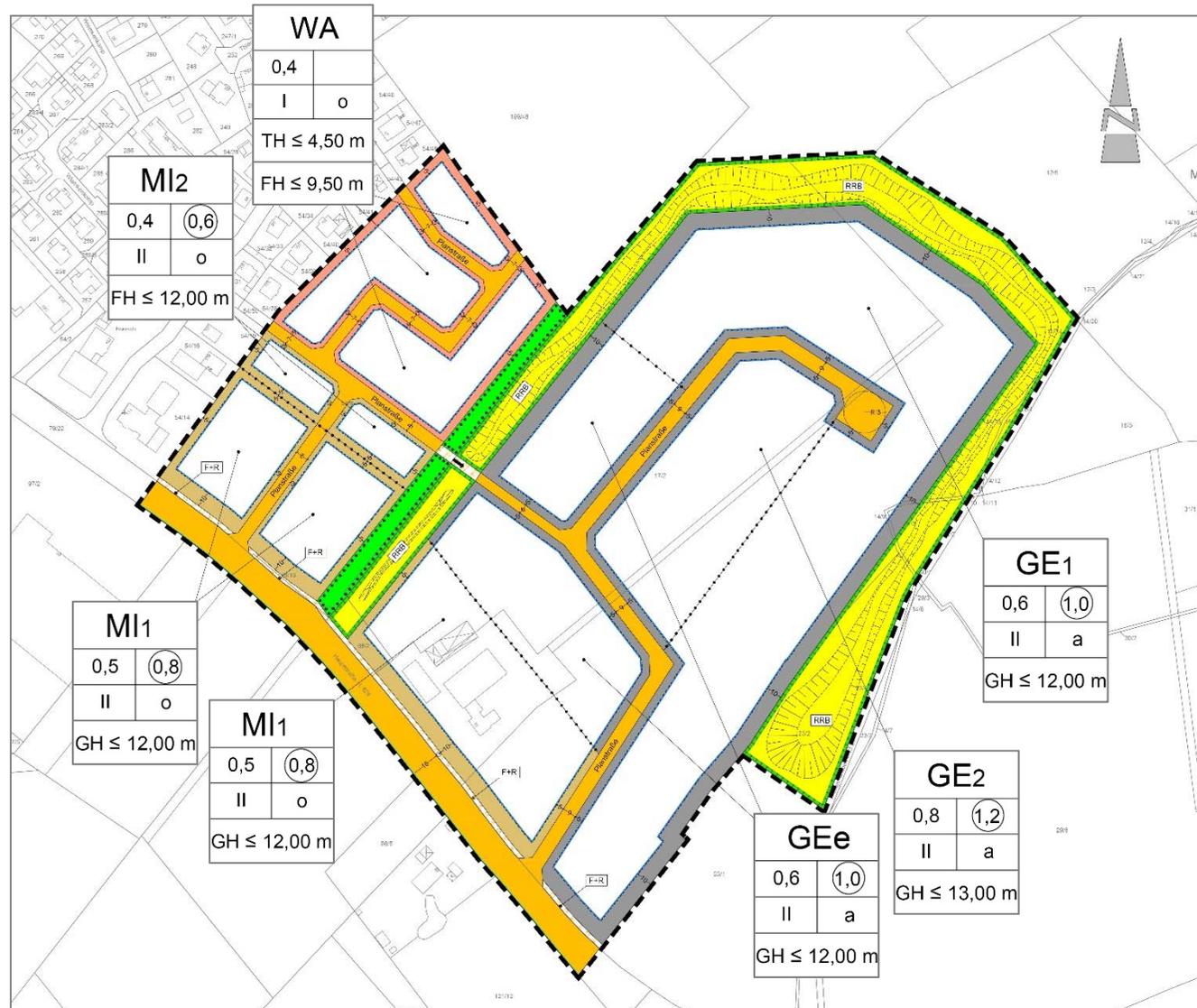


123. Flächennutzungsplanänderung - Vorentwurf



123. Flächennutzungsplanänderung & Bebauungsplan Nr. 147

Bebauungsplan Nr. 147 - Vorentwurf



Bebauungsplan Nr. 147 - Vorentwurf – Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb der gem. § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 (6) Nr. 1 BauNVO).
2. Innerhalb der gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete (MI) sind Gartenbaubetriebe gem. § 6 (2) Nr. 6 BauNVO und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
3. Innerhalb der gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete (MI) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 (6) Nr. 1 BauNVO).
4. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE1, GE2) und eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) gem. § 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art als allgemein zulässige Nutzungen gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieb stehen (nutzungsbezogener Einzelhandel). Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Haupt- oder Randsortiment sind nicht zulässig. (§ 1 (9) i. V. m. § 1 (5) BauNVO).



Bebauungsplan Nr. 147 - Vorentwurf – Textliche Festsetzungen

5. Innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete (GE1, GE2) und eingeschränkten Gewerbegebiete (GEE) sind Bordelle als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

6. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE1, GE2) gem. § 8 BauNVO sind
 - **evtl. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind;**
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;
 - Vergnügungsstättenals ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

7. Innerhalb der festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEE) gem. § 8 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).



Bebauungsplan Nr. 147 - Vorentwurf – Textliche Festsetzungen

8. Innerhalb des Plangebietes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:

- a) Traufe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
- b) Firsthöhe (FH): obere Firstkante
- c) Gebäudehöhe (GH): obere Gebäudekante

Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite

9. In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten, abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offene Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung.
10. Auf den nicht überbaubaren, straßenseitigen Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
11. Das geplante Regenrückhaltebecken innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft gem. 9 (1) Nr. 20 BauGB ist naturnah herzurichten. Die Uferlinie ist geschwungen zu gestalten, die Böschungsneigungen sind möglichst flach zu modellieren (mind. 1 : 3 bis 1 : 5). Das Gewässer soll sich überwiegend in freier Sukzession entwickeln.



Bebauungsplan Nr. 147 - Vorentwurf – Textliche Festsetzungen

12. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. 9 (1) Nr. 20 BauGB ist die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung (ausgenommen Gehölzentfernungen) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldräumung / Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.
13. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
14. Innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Gehölzanpflanzungen vom Eingriffsverursacher zu ergänzen.



123. Flächennutzungsplanänderung & Bebauungsplan Nr. 147

Städtebauliches Entwicklungskonzept - Variante 1 -



Flächenbilanz:

Gesamtfläche:	159.450 m²
wohnbauliche Entwicklungsflächen (WA):	15.206 m ²
bauliche Entwicklungsfläche (MI) :	19.272 m ²
gewerbliche Entwicklungsflächen (GE/ GEe):	72.754 m ²
geplante Verkehrsfläche:	13.042 m ²
Grünfläche:	39.176 m ²
davon Regenrückhaltebecken (RRB)	9.690 m ²
Anzahl Grundstücke Einfamilienhäuser:	15
davon durchschnittliche Grundstücksgröße:	612 m ²
Anzahl Grundstücke Reihenhäuser/ Doppelhäuser:	18
durchschnittliche Grundstücksgröße:	335 m ²
Anzahl Grundstücke gemischte Baufläche:	6
davon durchschnittliche Grundstücksgrößen:	3212 m ²
Anzahl Grundstücke Gewerbegebäude:	17
davon durchschnittliche Grundstücksgrößen:	4280 m ²



123. Flächennutzungsplanänderung & Bebauungsplan Nr. 147

Städtebauliches Entwicklungskonzept - Variante 2 -



Flächenbilanz:

Gesamtfläche:	159.451 m ²
wohnbauliche Entwicklungsflächen (WA):	17.560 m ²
bauliche Entwicklungsfläche (MI) :	24.534 m ²
gewerbliche Entwicklungsflächen (GE/ GEe):	76.737 m ²
geplante Verkehrsfläche:	10.333 m ²
Grünfläche:	30.287 m ²
davon Regenrückhaltebecken (RRB)	13.103 m ²
Anzahl Grundstücke Einfamilienhäuser:	20
davon durchschnittliche Grundstücksgröße:	594 m ²
Anzahl Grundstücke Reihenh./ mehrgeschossiger Wohnungsbau:	12
durchschnittliche Grundstücksgröße:	473 m ²
Anzahl Grundstücke gemischte Baufläche:	12
davon durchschnittliche Grundstücksgrößen:	2045 m ²
Anzahl Grundstücke Gewerbegebäude:	15
davon durchschnittliche Grundstücksgrößen:	5116 m ²



123. Flächennutzungsplanänderung & Bebauungsplan Nr. 147

Städtebauliches Entwicklungskonzept - Variante 3 -



Flächenbilanz:

Gesamtfläche:	159.451 m ²
wohnbauliche Entwicklungsflächen (WA):	17.557 m ²
bauliche Entwicklungsfläche (MI) :	22.781 m ²
gewerbliche Entwicklungsflächen (GE/ GEe):	78.568 m ²
geplante Verkehrsfläche:	12.642 m ²
Grünfläche:	27.903 m ²
davon Regenrückhaltebecken (RRB)	13.103 m ²
Anzahl Grundstücke Einfamilienhäuser:	18
davon durchschnittliche Grundstücksgröße:	675 m ²
Anzahl Grundstücke Reihenhäuser/ mehrgeschossiger Wohnungsbau:	15
durchschnittliche Grundstücksgröße:	361 m ²
Anzahl Grundstücke gemischte Baufläche:	7
davon durchschnittliche Grundstücksgrößen:	3255 m ²
Anzahl Grundstücke Gewerbegebäude:	20
davon durchschnittliche Grundstücksgrößen:	3928 m ²



123. Flächennutzungsplanänderung & Bebauungsplan Nr. 147

Städtebauliches Entwicklungskonzept - Variante 4 -



Flächenbilanz:

Gesamtfläche:	159.451 m ²
wohnbauliche Entwicklungsflächen (WA):	17.557 m ²
bauliche Entwicklungsfläche (MI) :	24.987 m ²
gewerbliche Entwicklungsflächen (GE/ GEE):	80.093 m ²
geplante Verkehrsfläche:	9.694 m ²
Grünfläche:	27.120 m ²
davon Regenrückhaltebecken (RRB)	13.103 m ²
Anzahl Grundstücke Einfamilienhäuser:	18
davon durchschnittliche Grundstücksgröße:	675 m ²
Anzahl Grundstücke Reihenhäuser/ mehrgeschossiger Wohnungsbau:	15
durchschnittliche Grundstücksgröße:	361 m ²
Anzahl Grundstücke gemischte Baufläche:	7
davon durchschnittliche Grundstücksgrößen:	3570 m ²
Anzahl Grundstücke Gewerbegebäude:	15
davon durchschnittliche Grundstücksgrößen:	5340 m ²



VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

