

STADT SCHORTENS

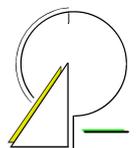
Landkreis Friesland



SCHORTENS
...Nordseenähe inklusive

Bebauungsplan Nr. 117 „Wohnsiedlung Upjever“ mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG (Teil I)



INHALTSÜBERSICHT

TEIL I: BEGRÜNDUNG		3
1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1	Kartenmaterial	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	5
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	5
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	5
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	5
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	6
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	6
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	6
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	6
4.2	Belange des Denkmalschutzes	6
4.3	Altablagerungen	7
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	8
5.3	Maß der baulichen Nutzung	8
5.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
5.5	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen	9
5.6	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	10
5.7	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Private Erschließungsstraßen	10
5.8	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	10
5.9	Private Grünfläche	10
5.10	Öffentliche Grünfläche	11
5.11	Erhaltung von Einzelbäumen	11
5.12	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	11
5.13	Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz	12
5.14	Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	12
5.15	Anordnung der Wohngebäude	12
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12
7.0	VERKEHRSLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	13
7.1	Rechtsgrundlagen	13
7.2	Verfahrensübersicht	14

Aufstellungsbeschluss	14
Beteiligung der Öffentlichkeit	14
Öffentliche Auslegung	14
7.3 Planverfasser	14

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Schortens beabsichtigt aufgrund konkreter Planungen die städtebauliche Verdichtung und Beordnung der in den 1930er Jahren gebauten Fliegerhorstsiedlung Upjever und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 117 „Wohnsiedlung Upjever“ mit örtlichen Bauvorschriften auf. Dies entspricht dem Ziel der Stadt Schortens, die städtebauliche Entwicklung weiterer Wohnbauflächen vorrangig über Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen (§ 1 (5) Satz 3 BauGB).

Die 11,3 ha große ehemalige Soldatensiedlung befindet sich am nordwestlichen Rand des Stadtgebietes von Schortens, direkt angrenzend an das Stadtgebiet von Jever westlich der Upjeverschen Straße. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich der NATO Fliegerhorst Jever, ein bis zum September 2013 von der deutschen Luftwaffe betriebener Militärflugplatz, der 1936 eröffnet wurde. In diesem Jahr wurde auch ein überwiegender Teil der Häuser in der Wohnsiedlung Upjever gebaut, die als Wohnhäuser für die auf dem Militärflugplatz stationierten Soldaten dienten. Die als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser gebauten Häuser sind über die Jahre gut erhalten geblieben und stellen ein positives Beispiel für die Architektursprache ihrer Zeit dar. Fünf Reihenhäuser auf der östlichen, bzw. südlichen Straßenseite im nördlichen Bereich der Schumacherstraße kamen im Jahr 1956 dazu, nachdem die Royal Airforce den Fliegerhorst Jever übernahm. Diese lassen klar einen typisch englischen Reihenhausstil erkennen. Trotz der beiden verschiedenen Bauzeiten und Baustile besticht die Siedlung durch eine einheitliche Architektursprache, die sich auch heute noch gut in die landschaftlichen Strukturen einfügt. Im Osten grenzt der Forst Upjever, ein ca. 740 ha großes Naherholungsgebiet, an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 117, der in der Wohnsiedlung Upjever auszulaufen scheint und sie durch die zahlreich vorhandenen Gehölze auf besondere Weise prägt. Aufgrund dieser besonderen architektonischen und landschaftlichen Eigenschaften der überwiegend bewohnten Siedlung ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 117 als Ensemble denkmalrechtlich geschützt. Denkmalgeschützt sind hier nicht nur die Gebäude sondern auch die Gehölze und die für die Siedlung typischen Jägerzäune als Einfriedungen. Ausschließlich die im südlichen Teil vorhandene ehemalige Schule, die seit ca. 20 Jahre nicht mehr genutzt wird, sowie ein heilpädagogisches Zentrum mit Kindertagesstätte und Tagesbildungsstätte im mittleren Teil der Siedlung stehen nicht unter Denkmalschutz.

Der Verkauf des gesamten Areals im Jahr 2008 vom Bund an ein Investorenteam war für die Stadt Schortens Anstoß, die gesamte Fläche, für die bisher kein Bebauungsplan vorliegt, städtebaulich zu beordnen. Hiermit soll auch eine städtebauliche Verdichtung der Fläche planungsrechtlich abgesichert und geregelt werden.

Zur Absicherung der vorherrschenden Nutzung als Wohnsiedlung wird der Großteil der Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Um hierin die vorhandene kleinteilige Wohnstruktur städtebaulich zu sichern, sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig. Ausschließlich das heilpädagogische Zentrum wird nicht als allgemeines Wohngebiet (WA) sondern als Gemeinbedarfsfläche gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung für „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches wird aufgrund der vorherrschenden denkmalrechtlichen Bestimmungen dezidiert am Bestand orientiert durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl sowie von Trauf-, First- und Gebäudehöhen definiert. Auch die durch Baugrenzen abgegrenzten Baufenster werden genau

am Bestand der denkmalgeschützten Gebäude festgesetzt. Ausschließlich in klar festgelegten Bereichen, die für eine bauliche Erweiterung vorgesehen sind, werden überbaubare Flächen verschiedener Größen für eine städtebauliche Erweiterung der Wohnnutzung zur Verfügung gestellt. Zum Schutz der besonderen städtebaulichen Eigenart der ensemblesgeschützten Siedlung wird zum Bebauungsplan Nr. 117 eine „Gestaltungsfibel“ in Form einer Satzung über örtliche Bauvorschriften aufgestellt, die die prägenden optischen Merkmale der vorhandenen Bebauung genauestens aufnimmt.

Die Wohnsiedlung Upjever ist derzeit eingeteilt in ca. 95 Einzelgrundstücke, die jeweils mit Einzelhäusern, Doppelhaushälften oder Reihenhauseinheiten bebaut sind. Durch die geplante Nachverdichtung auf rückwärtigen Grundstücksflächen, Brachflächen oder im Bereich der alten Schule können ca. 40- 50 Grundstücke zusätzlich entstehen.

Die Erschließung der Wohnhäuser erfolgt überwiegend über die bereits vorhandenen Straßen „Upjeversche Straße“ östlich des Geltungsbereiches sowie über die im Bebauungsplan Nr. 117 als öffentliche Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzte „Schumacherstraße“ und „Edertstraße“. Zur Erschließung der neu geplanten Wohnbauflächen werden Planstraßen als öffentliche Straßenverkehrsflächen sowie als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als „private Erschließungsstraße“ gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Zur planungsrechtlichen Absicherung ausreichender Spielflächen im Gebiet sowie von vorhanden Grünstrukturen werden öffentliche und private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Da, wie bereits beschrieben, neben den Gebäuden auch die vorhandenen Gehölze aufgrund ihrer prägenden Bedeutung für die Siedlung denkmalrechtlich geschützt sind, werden die vorhandenen Einzelbäume im Plangebiet gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Schortens aus dem Jahr 2010 wird der Planungsraum als Wohnbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO sowie als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, dargestellt.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 erfolgen die Prüfung der ökologischen Belange und der Beeinträchtigung von Schutzgütern im anliegenden Umweltbericht gem. § 2a BauGB. Darüber hinaus werden auf Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG und NAGBNatSchG bilanziert und bewertet. Der Kompensationsbedarf wird über externe Maßnahmen geregelt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 117 wurde auf der Grundlage der vom Vermessungsbüro Wegner zur Verfügung gestellten automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 117 „Wohnsiedlung Upjever“ befindet sich im westlichen Bereich des Stadtgebietes von Schortens, im Stadtteil Upjever, und hat eine Größe von 11,3 ha. Nördlich und westlich grenzt direkt das Stadtgebiet von Jever an den Geltungsbereich. Östlich wird die Fläche von der Upjeverschen Straße, südlich vom Fliegerhorst Upjever begrenzt. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 117 „Wohnsiedlung Upjever“ ist durch eine vorhandene, denkmalgeschützte Wohnhausbebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern aus den 1930er und 1950er Jahren sowie der charakteristischen Gehölzstrukturen stark vorgeprägt. Der Fliegerhorst Jever, für den die ehemalige Soldatensiedlung Upjever gebaut wurde, und für den der Flugbetrieb inzwischen eingestellt wurde, grenzt südlich an den Geltungsbereich an. Östlich des Geltungsbereiches erstreckt sich der Forst Upjever, ein etwa 740 ha großes Naherholungsgebiet. Nördlich des Plangebietes geht die Wohnsiedlung direkt in den Ort Rahrdom über, der sich bereits auf dem Gebiet der Stadt Jever befindet.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Gemäß § 1 des BauGB müssen Bauleitpläne wie die hier vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Wohnsiedlung Upjever“ an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2012 ist der Planbereich in der Stadt Schortens der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Weiterhin wurde im LROP aus dem Jahr 2012 als Veränderung in den Regelungsinhalten eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme nach den Zielsetzungen der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie festgelegt. Das Planungsziel der städtebaulichen Beordnung sowie der Nachverdichtung eines baulich vorgeprägten Bereiches für eine Wohnnutzung, ohne eine weitere Flächeninanspruchnahme auszulösen, entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das aus dem Jahr 2003 stammende Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das vorliegende Plangebiet. Grundsätzlich sind innerhalb des genannten Gebietes alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass sie in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung nicht beeinträchtigt werden. Die Stadt Schortens wird darin als Grundzentrum und im Weiteren als Standort mit der Schwerpunktaufgabe für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten dargestellt. Das für den Bebauungsplan Nr. 117 „Wohnsiedlung Upjever“ genannte Planungsziel der Beordnung und Nachverdichtung eines durch eine Wohnbebauung vorgeprägten Bereiches stimmt mit diesem Planungsziel überein.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorsorgegebietes für die Forstwirtschaft. Durch die Festsetzung der prägenden Einzelbäume zum Erhalt der außergewöhnlichen Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes wird diesem Ziel Rechnung getragen.

Ferner befindet sich das Plangebiet innerhalb der Fluglärmzone II des südlich gelegenen militärischen Flugplatzes Upjever. Mit Datum vom 01. Juni 2014 wurde der Flugbetrieb auf dem Flugplatz Upjever offiziell eingestellt. Die entsprechenden Fluglärmzonen werden damit aufgehoben.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Für das vorliegende Plangebiet gelten die Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Schortens aus dem Jahr 2010. Hierin wird das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO sowie als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 117 „Wohnsiedlung Upjever“, in dem überwiegend allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen werden, wird demnach gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die gesamte Siedlung wird als Gesamtanlage (Ensemble) die dem Denkmalschutz unterliegt gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen.

Ferner befindet sich das Plangebiet innerhalb der Fluglärmzone II des südlich gelegenen militärischen Flugplatzes Upjever. Mit Datum vom 01. Juni 2014 wurde der Flugbetrieb auf dem Flugplatz Upjever offiziell eingestellt. Die entsprechenden Fluglärmzonen werden damit aufgehoben.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Wohnsiedlung Upjever“ soll dieser baulich bereits geprägte Ortsbereich erstmals durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich geregelt werden.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Wohnsiedlung Upjever“ bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung der Bauleitplanung verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen. Der Umweltbericht wird als Teil II der Begründung gem. § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB in die Planung eingestellt.

4.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erd-

arbeiten 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 gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg – Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Friesland unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gem. § 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.“

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 117 „Wohnsiedlung Upjever“ unterliegt aufgrund des besonderen baukulturellen Charakters als Ensemble dem Schutz des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Die Siedlung und vor allem die hierin vorhandenen Häuser stellen ein besonderes baukulturelles Zeugnis ihrer Zeit dar. Die städtebauliche Struktur der denkmalgeschützten Wohngebäude aus den Jahren 1936 und 1956 setzt sich aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern zusammen. Da mehrere Architekten die an dem Bau der Wohnhäuser von 1936 beteiligt waren aus dem Umfeld von Fritz Höger kamen, sind stilistische Gemeinsamkeiten mit den Stadtrandsiedlungen in Hamburg und Meppen von Fritz Höger eindeutig zu erkennen, wie zum Beispiel die Dach- und Gebäudeform, die Materialität sowie die Fenster. Die freistehenden Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser erinnern bewusst an Siedlungen von landwirtschaftlichen Arbeitern.

Denkmalrechtlich geschützt sind in der Wohnsiedlung Upjever nicht nur die Gebäude sondern auch die im Plangebiet zahlreich vorhandenen prägenden Gehölze sowie die das optische Gesamtbild prägenden Jägerzäune, die jedes Grundstück eingrenzen. Ausschließlich die im südlichen Bereich des Plangebietes vorhandene Schule, die seit ca. 20 Jahren nicht mehr genutzt wird sowie das Heilpädagogische Zentrum an der Schumacherstraße, unterliegen nicht dem Denkmalschutz. In der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 117 ist der gesamte Geltungsbereich als Gesamtanlage (Ensemble), das den Denkmalschutz unterliegt, mit dem entsprechenden Planzeichen kenntlich gemacht.

Um die besonderen denkmalgeschützten Strukturen auch weiterhin zu sichern, wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 eine Satzung über örtliche Bauvorschriften in Form einer Gestaltungsfibel entwickelt. Hierin wird auf die baukulturellen Besonderheiten der Wohnhäuser sowie der Grundstücksgestaltung aufmerksam gemacht und entsprechende Vorgaben definiert. Neubauten oder bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden sollen sich hierdurch behutsam in die bestehenden Strukturen einfügen.

4.3 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen (siehe Hinweise).

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des eingangs formulierten Planungszieles, die vorherrschende Nutzung innerhalb des Plangebietes planungsrechtlich zu beordnen sowie im Zuge einer städtebaulichen Nachverdichtung weitere Wohnbaugrundstücke in Schortens zur Verfügung zu stellen, werden im Bebauungsplan Nr. 117 „Wohnsiedlung Upjever“ allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur planerischen Steuerung einer der vorhandenen räumlichen Situation angemessenen weiteren Gebietsentwicklung bedarf es einer weiteren Regelung der in den allgemeinen Wohngebieten (WA) zulässigen Nutzungsarten. Demzufolge sind innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) die gem. § 4 (2) Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung der Nachverdichtung der vorhandenen Wohnbauflächen und hätten negative, strukturschädigende Auswirkungen auf den vorherrschenden Wohngebietscharakter.

5.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Unter Berücksichtigung der örtlich vorherrschenden Bebauungsstruktur und zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Verdichtungen ist ergänzend eine Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB notwendig. Folglich sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Sofern als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird das Maß der baulichen Nutzung zum einen über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Um auf den neu entstehenden Wohngrundstücken eine möglichst große Nachverdichtung zu ermöglichen, wird diese in allen allgemeinen Wohngebieten (WA) sowie innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit $GRZ = 0,4$ festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiter über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) BauNVO definiert. Diese wird im gesamten Plangebiet einheitlich als eingeschossige Bauweise (I) festgesetzt, da die vorhandenen Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches bereits in eingeschossiger Bauweise erstellt wurden. Zur weiteren Steuerung der baulichen Höhenentwicklung erfolgt die Festsetzung der zulässigen Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) für alle allgemeinen Wohngebiete ebenfalls in Anlehnung an die im Plangebiet vorhandenen Wohngebäude mit $TH \leq 4,50$ m und $FH \leq 9,50$ m. Durch diese klare Steuerung der Höhen wird gewährleistet, dass sich eine im Umfeld der denkmalgeschützten Gebäude entwickelnde Bebauung behutsam in das Gesamtensemble einfügt.

Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung für „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ wird anstatt von Trauf- und Firsthöhen eine Gebäudehöhe mit $GH \leq 6,00$ m festgesetzt. Dieses eher funktional gestaltete Gebäude des Heilpädagogischen Zentrums, welches nicht unter Denkmalschutz steht, ordnet sich somit optisch den denkmalgeschützten Wohngebäuden unter.

Maßgebend für die Bestimmung der Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut, für die Firsthöhe die obere Firstkante, für die Gebäudehöhe die obere Gebäudekante.

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete wird eine abweichende Bauweise (a1) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Hierin sind Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, jedoch mit Längenbegrenzungen von 18,00 m je Einzelhaus und 12,00 m je Doppelhaushälfte oder Reiheneinheit. Hierdurch soll verhindert werden, dass zukünftig geplante Wohnhäuser das Umfeld der denkmalgeschützten Gebäude dominieren. Die vorhandene bauliche Struktur wird dadurch gewahrt.

Zum Schutz der Nutzung der sozialen Einrichtung wird innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung für „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ eine abweichende Bauweise (a2) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Hierin sind Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, jedoch ohne Längenbegrenzung. Hierdurch wird gewährleistet, dass an dieser Stelle auch künftig ausreichend Raum für entsprechende Nutzungen bereitgestellt werden kann. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO definiert.

Auf den bereits bebauten Wohngrundstücken, die nicht für eine Nachverdichtung vorgesehen sind, werden die Baugrenzen exakt am Bestand orientiert festgesetzt. Eine bauliche Erweiterung der denkmalgeschützten Gebäude ist damit nicht möglich.

Nach eingehender Betrachtung des gesamten Plangebietes wurden planerisch Flächen für die Nachverdichtung einer Wohnbebauung ermittelt. Je nach Lage und Größe wurden für diese neuen Wohngrundstücke überbaubare Bereiche durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert, die mal mehr, mal weniger Spielraum für eine bauliche Entwicklung zulassen. Diese befinden sich überwiegend in den rückwärtigen Bereichen der bereits bebauten Grundstücke.

Um auch weiterhin dafür Sorge zu tragen, dass die denkmalgeschützten Gebäude innerhalb des Plangebietes optisch nicht beeinträchtigt werden sowie zur Vermeidung einer nicht gewünschten Verdichtung sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO innerhalb der straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

5.5 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Eine Fläche östlich der Schumacherstraße, im Bereich nördlich der Edertstraße wird entsprechend der vorherrschenden Nutzung als Heilpädagogisches Zentrum im Bebauungsplan Nr. 117 als Fläche für Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung für „sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ festgesetzt. Der Bereich wird damit zum Erhalt dieser Einrichtung planungsrechtlich abgesichert. Hierin befinden sich ein Kindergarten sowie eine Tagbildungsstätte.

5.6 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die östlich des Geltungsbereiches verlaufende „Upjeversche Straße“. Von hier aus führt im Norden und Süden der Fläche die „Schumacherstraße“, im mittleren Bereich die „Edertstraße“ in das Gebiet, die hierin in einer Ringerschließung verlaufen. Diese werden zur planungsrechtlichen Absicherung als öffentliche Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Zur Erschließung der für eine Nachverdichtung geplanten Wohngrundstücke in den rückwärtigen Grundstücksbereichen ist die Anlage einer weiteren Erschließungsstraße notwendig, die nördlich des Wohnhauses „Upjeversche Straße 5“ als 7,00 m breite Stichstraße in den Geltungsbereich hineingeführt wird. Dieses verläuft in Richtung Süden und endet hier in einer Wendeanlage mit einem Radius von 9,00 m. Diese wird ebenfalls als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Private Erschließungsstraßen

Zur Erschließung kleinerer Bereiche, mit nur wenigen Grundstücken, werden zusätzlich 3,00m – 5,00 m breite Stichstraßen in insgesamt vier Bereichen im Norden, Süden und im mittleren Teil des Geltungsbereiches eingeplant. Diese werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als private Erschließungsstraßen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.8 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Östlich angrenzend an die Fläche des Heilpädagogischen Zentrums befindet sich eine Trafostation. Die Fläche, auf der sich diese befindet sowie die Zuwegung werden zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Nutzung als Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

5.9 Private Grünfläche

An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich ein kleines Siedlungsgehölz, das im Bebauungsplan Nr. 117 als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB zur planungsrechtlichen Absicherung festgesetzt wird. Auch zwei im südlichen Teil des Gebietes vorhandene Baumreihen werden zur Bestandssicherung in einer Breite von 5,00 m als private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Zum Schutz der hier vorhandenen Gehölze werden überlagernd Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. (siehe Kap. 5.12)

Der östlich der Gemeinbedarfsfläche vorhandene Spielplatz, der zur Kindertagesstätte des Heilpädagogischen Zentrums gehört, wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt und damit planungsrechtlich in seinem Bestand gesichert.

5.10 Öffentliche Grünfläche

Nördlich an den o.g. privaten Spielplatz der Kindertagesstätte des Heilpädagogischen Zentrums grenzt ein weiterer Spielplatz an, der im Besitz der Stadt Schortens verbleibt und somit öffentlich ist. Dieser wird aus diesem Grund als öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

Durch die beiden direkt aneinandergrenzenden Spielplatzflächen für die Öffentlichkeit und die Kinder des heilpädagogischen Kindergartens wird dem Inklusionsgedanken Rechnung getragen. Durch eine nicht zu strenge Abgrenzung der beiden Flächen soll die Möglichkeit zum spielerischen Austausch der verschiedenen Nutzungsgruppen gegeben werden.

5.11 Erhaltung von Einzelbäumen

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 117 „Wohnsiedlung Upjever“ ist durch eine Vielzahl von Gehölzen geprägt. Gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Schortens vom 03.05.2005 ist bei der Überarbeitung alter Bebauungspläne der besonders ortsbildprägende Baumbestand festzusetzen. Unter dem Begriff "Ortsbild" ist das durch die Bebauung geprägte Erscheinungsbild des besiedelten Bereichs zu verstehen. Belebt wird das Orts- oder Landschaftsbild durch alle Naturerscheinungen, die optisch seine Farblosigkeit und Eintönigkeit unterbrechen und dadurch den naturbezogenen Erlebniswert steigern. Ortsbildprägend können ästhetisch wirksam, exponierte Einzelbäume, prägende Baumgruppen oder alte Baumindividuen sein, die einen Blickfang darstellen und die dem Ortsbild eine gewisse Harmonie oder Übersichtlichkeit geben oder die einen historischen Bezug haben. Die im Geltungsbereich vorhandenen Bäume sind darüber hinaus, genau wie die Gebäude, im Rahmen des Ensembles denkmalrechtlich geschützt. Aus diesen Gründen werden alle Einzelbäume, die der Nachverdichtung des baulich vorgeprägten Bereiches nicht entgegenstehen, zum Erhalt gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Die festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Bei Abgang oder Beseitigung durch eine Befreiung sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Während der Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

5.12 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Wie bereits in Kap. 5.9 beschrieben, befindet sich an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ein Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten sowie im südlichen Bereich zwei Baumreihen. Auch diese sind prägend für die Wohnsiedlung Upjever und stehen damit unter Denkmalschutz. Um die Gehölze in diesen Bereichen ebenfalls zu schützen und damit dem Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 03.05.2005, den erhaltenswerten Baumbestand zu bewahren, berücksichtigt, werden die ganze Fläche nördlich sowie die Baumreihen in einer Breite von 5,00 m als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Die hierin vorhandenen Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang einzelner Gehölze sind diese durch Neupflanzungen zu ersetzen.

5.13 Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 117 „Wohnsiedlung Upjever“ mit den Gebäuden aus den Jahren 1936 und 1956, den Gehölzen sowie den Einfrieden unterliegt aufgrund seiner kulturhistorischen Bedeutung als Soldatensiedlung für den Fliegerhorst Upjever dem Denkmalschutz. Aus diesem Grund wird die gesamte Fläche als Gesamtanlage (Ensemble), das dem Denkmalschutz unterliegt, im Bebauungsplan Nr. 117 gekennzeichnet.

Geschützt sind nicht nur die o.g. Anlagen sondern auch die Umgebung (§8 NDSchG). Aus diesem Grund werden für den gesamten Geltungsbereich Festsetzungen getroffen, die gewährleisten, dass sich eine zukünftig entwickelnde Bebauung behutsam in diese optisch sensiblen Strukturen einfügt.

5.14 Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

An der östlichen Geltungsbereichsgrenze, angrenzend an das Heilpädagogische Zentrum, befindet sich eine Fläche, auf der Garagen und Stellplätze untergebracht sind. Um diese Nutzung auch für die Zukunft planungsrechtlich abzusichern, wird diese Fläche als Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB festgesetzt.

5.15 Anordnung der Wohngebäude

Zur Wahrung der im Plangebiet bestehenden Dachlandschaft werden innerhalb einiger für eine Nachverdichtung vorgesehenen überbaubaren Flächen, die von den vorhandenen öffentlichen Straßen gut einsehbar sind, in den allgemeinen Wohngebieten (WA) die Firstlinien der Hauptdachflächen von Gebäuden gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB festgesetzt. Ausnahmsweise sind hier Abweichungen für untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten zulässig.

6.0 SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente das physische Erscheinungsbild eines Ortes. In der Wohnsiedlung Upjever sind diese Merkmale kulturhistorisch so prägend, dass die gesamte Siedlung als Ensemble unter Denkmalschutz steht. Planerische Aufgabe ist es, über örtliche Bauvorschriften den sensiblen ablesbaren Ortsbildcharakter bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und so gestalterische Fehlentwicklungen im Zuge von Neuplanungen zu vermeiden.

Die Wohnsiedlung Upjever ist geprägt durch eine einheitliche Wohnbebauung aus den Jahren 1936 und 1956. Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit regionaltypischer Klinkerbauweise, tlw. mit holzverschalten Giebeln, und geneigten Dächern bestimmen das vorherrschende Ortsbild. Weiter zeichnet sich die Siedlung durch einen prägenden Gehölzbestand aus, der den Eindruck einer Waldsiedlung vermittelt. Hierin fügen sich die sonst für diesen Landschaftsraum untypischen Jägerzäune, die jedes Grundstück begrenzen, gut ein. Zur Wahrung dieser besonderen Strukturen wird parallel zum Bebauungsplan Nr. 117 „Wohnsiedlung Upjever“ eine Satzung über örtliche Bauvorschriften in Form einer Gestaltungsfibel für die Wohnsiedlung Upjever aufgestellt.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Richtung Osten über die „Upjeversche Straße“ und führt über die hieran angrenzenden Straßen „Schumacherstraße“ im nördlichen und südlichen Bereich und die „Edertstraße“ im mittleren Bereich des Plangebietes in den Geltungsbereich.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Einleitung in das vorhandene Abwassersystem.

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

- **Abfallwirtschaft**

Als öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/ entsorgt der Landkreis Friesland die in seinem Gebiet anfallenden und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NabfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.

Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzte, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind dazu verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

- **Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung des Planungsraumes erfolgt durch Anschluss an die lokal vorhandene Regenwasserkanalisation. Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstrukturen wird auf Rückhaltemaßnahmen innerhalb des Plangebietes verzichtet.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **NAGBNatSchG** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnatur-

- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

7.2 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Schortens hat in seiner Sitzung am gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Wohnsiedlung Upjever“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Öffentlichkeit) erfolgte vom bis zum Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am durch zusätzlichen Hinweis in der Tagespresse.

Öffentliche Auslegung

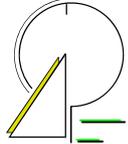
Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom bis zum zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Wohnsiedlung Upjever“ mit örtlichen Bauvorschriften öffentlich ausgelegt.

Schortens,

.....
Bürgermeister

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Wohnsiedlung Upjever“ erfolgte im Auftrag der Stadt Schortens vom Planungsbüro:

Diekmann & Mosebach 
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
*Oldenburger Straße 86 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16-30
Telefax (0 44 02) 91 16-40*