

# **Gemeinde Wiek**

## **2. Änderung**

### **Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften**

#### **Nr. 2 „Hafenrandbebauung“**

### **Satzungsexemplar**

## **2. Änderung**

### **B-Plan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 2 „Hafenrandbebauung“**

# **Begründung**

## **1) Grundlagen / Planungserfordernis**

Der am 14.08.2001 mit Az: VII 512.113-61.043 genehmigte und seit dem 07.09.2001 rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 2 „Hafenrandbebauung“ wird hiermit im östlichen Bereich geändert.

Anlass sind eine in der Höhe geänderte Ausführungsplanung für die Freiflächen im Hafen sowie der nun vorliegende Entwurf für die Bebauung des Mischgebiets 3. Die Änderung ist angezeigt, um hinsichtlich der Behandlung des Hochwasserschutzes eine den inzwischen hergestellten Verhältnissen vor Ort entsprechende Darstellung zu erreichen. Zudem ist die Änderung notwendig, um das Vorhaben im MI-Gebiet 3 in der geplanten Form zu verwirklichen. Gleichzeitig hat der vorliegende Bauantrag gezeigt, dass hinsichtlich einiger Örtlicher Bauvorschriften mehr Spielraum angemessen ist.

Die Änderung bezieht sich dementsprechend auf Teilumfänge der Festsetzungen innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Änderungsbereichs (Teil A) sowie auf einzelne textliche Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften (Teil B). Die zentralen Festsetzungen zur Abgrenzung der Baugebiets- und Verkehrsflächen, zu Art und Maß der Bebauung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen werden beibehalten.

Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, so dass die Planung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht durchgeführt wird..

## **2) Bebauungskonzept / Begründung der Änderungen**

Die Änderungen am Bebauungsplan erstrecken sich:

- a) auf die Höhenlage der angrenzenden Verkehrsflächen
- b) auf die seitlichen Baulinien im Mischgebiet 3
- c) auf die Örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung
- d) auf die Örtlichen Bauvorschriften zu den Einfriedungen

### **a) Höhenlage der angrenzenden Verkehrsflächen**

Die Festsetzung der Höhenlage der Verkehrsflächen wird der inzwischen umgesetzten Ausführungsplanung angepasst. Die Höhe beträgt durchweg mind. 2,10 m ü. H.N.. Damit sind die dahinter liegenden Baugebiete hochwassergeschützt, so dass zum Einen der Zwang zur Aufschüttung des Baugebiets Nr. 3 (Planz. Nr. 11.1), zum Anderen der Hinweis auf die Überschwemmungsgefahr (Planz. Nr. 10.2) sowie auf die Notwendigkeit zu baulichen Sicherungen gegen Naturgewalten (Planz. Nr. 15.11) entfallen. Der Hinweis zum Wellenauflauf in den textlichen Festsetzungen behält seine Gültigkeit.

### **b) seitliche Baulinien im Mischgebiet 3**

Der vorliegende Vorentwurf für die Bebauung im Mischgebiet 3 sieht eine kleinteilig gegliederte Bebauung aus mehreren Gebäuden vor, die sich sensibel dem Maßstab der angrenzenden Dorflage anpassen. Die notwendigen Stellplätze sollen hinter den Baukörpern angeordnet

werden, so dass sie von den Verkehrsflächen im Hafbereich aus nicht sichtbar werden. Die geplanten Gebäude beinhalten gemäß dem Anspruch des Mischgebiets im Erdgeschoss Läden und Gastronomie, in den Obergeschossen Wohnungen oder Ferienwohnungen.

Die Gebäude halten die Baulinie zum Hafen hin ein, sollen jedoch seitlich zurückspringen, was nach der bisherigen Festsetzung nicht zulässig wäre.

Der ursprüngliche Babauungsplan sah auch zu den seitlichen Gassen (Bahnhofstraße, Mittelstraße) eine Baulinie vor, da die aus Hochwasserschutzgründen notwendige starke Aufschüttung des Baugebiets um ca. 0,8 m von der Altstadt her nicht sichtbar werden sollte. Da bei der Erneuerung der Straßenflächen im Hafbereich jedoch die öffentlichen Verkehrsfläche auf 2,10 m angehoben wurde, ist eine Aufschüttung des Baugebiets nicht mehr notwendig (s.o.). Damit entfällt die Begründung der seitlichen Baulinien.

### c) Örtliche Bauvorschriften zur Dachgestaltung

Die vorgeschlagene Architektur sieht für die Gebäude jeweils allseitig eine Dachschürze mit einer Neigung von 60 Grad vor; im Zentrum des Gebäudes entsteht damit ein flaches oder flachgeneigtes Dach. Das Dach fängt jedoch bereits im 1. Obergeschoss an, so dass optisch geduckte, eingeschossige Gebäude mit hohem Dach entstehen, die sich grundsätzlich gut in die Proportionen einfügen.

Deshalb werden abweichende Dachformen (Mansarddächer mit großer Dachneigung unten und einem flachen / flachgeneigten Abschnitt oben) und –neigungen bis max. 60 Grad allgemein (d.h. für alle Baufelder) zugelassen, solange das Dach eine sichtbare Höhe von mind. 5 m und max. 10 m aufweist (gemessen in der Projektion in die Vertikale).

In Ergänzung hierzu werden die Vorschriften zu Dachaufbauten gelockert, indem die notwendigen Abstände zu First, Traufe und seitlichen Kanten reduziert werden. Für Gauben an der Straße abgewandten Gebäudeseiten wird zudem eine Ausnahmemöglichkeit von den Festsetzungen zu Dachgauben aufgenommen, da in diesem Fall die Legitimation Örtlicher Bauvorschriften, die Gestaltungsqualität von öffentlichen Straßen- und Platzbereichen zu garantieren, nicht unbedingt gegeben ist und ohne negative Auswirkungen auf öffentlichen Bereiche die Baufreiheit der privaten Bauherrn nicht über Gebühr eingeschränkt werden muss.

### d) Örtliche Bauvorschriften zu den Einfriedungen

Die Örtlichen Bauvorschriften (5.6) sehen den Zwang zur Einfriedung vor, ausgenommen sind die Bereiche, in denen die Einfriedung mit der Böschung der festgesetzten Aufschüttung zusammenfällt.

Da angesichts der veränderten Höhenlage der Verkehrsflächen eine Böschung nicht mehr notwendig ist, wird für die Front zum Hafen eine erweiterte Ausnahme festgesetzt, da eine Einfriedung vor den Ladengeschäften weder gewünscht noch praktikabel ist.

## **3) Auswirkung der Änderung auf Natur und Umwelt / Kosten**

Da Art und Maß der Bebauung sowie der überbaubare Bereich grundsätzlich beibehalten werden, resultieren aus den Änderungen keine negativen Auswirkungen in Bezug auf Natur und Umwelt.

Der Gemeinde entstehen durch die Änderung keine Kosten.

Dr. Raith  
November 2004

Wick-Hafen-2.Änderung-Begründung, 23.11.2004

  
Harde  
Bürgermeisterin  
Seite 3 von 3