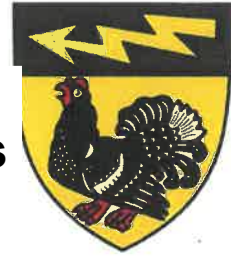


ENTWURF !

**Stadt
Wiesmoor**

**8. Änderung des
Bebauungsplanes
C2**



Landkreis Aurich

**Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
„Siedlung am Rathaus“**

Satzung

§ 1 Bestandteile

Die Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB „Siedlung am Rathaus“ besteht aus der vorliegenden Satzung sowie dem Beiplan 1.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist dem anliegenden Beiplan zu entnehmen. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung dient nach Maßgabe des § 3 der Erhaltung des Ortsbildes und der strukturellen Gestalt der in ihrem Geltungsbereich liegenden Siedlung. Sie gilt unbeschadet bestehender Bebauungspläne, Gestaltungssatzungen und der Genehmigungspflicht baulicher Anlagen nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

§ 4 Genehmigungspflicht

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedarf die Errichtung, der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen der Genehmigung. Dies gilt nicht für innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern.

(2) Die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung und der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen darf nur versagt werden, wenn die jeweilige Maßnahme geeignet ist, bauliche Anlagen zu beeinträchtigen, die erhalten werden sollen, weil sie als Bestandteil der Siedlung deren städtebauliche Struktur und Gestalt mitbestimmen und insofern von städtebaulicher Bedeutung sind.

(3) Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt oder Struktur der geschützten Siedlung durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt, wer im Geltungsbereich dieser Satzung eine bauliche Anlage ohne Genehmigung rückbaut oder ändert.

Verfahrensvermerke

1. Präambel

Aufgrund des § 172 Abs. 1 Nr. 1 (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) und § 58 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. 12. 2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.10.2021 (Nds. GVBl. S. 700) hat der Rat der Stadt Wiesmoor diese Erhaltungssatzung „Siedlung am Rathaus“ beschlossen.

Wiesmoor, den

Siegel

.....
Der Bürgermeister

2. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wiesmoor hat diese Erhaltungssatzung „Siedlung am Rathaus“ mit der Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am XX.XX.2021 als Satzung beschlossen.

Wiesmoor, den

Siegel

.....
Der Bürgermeister

3. Inkrafttreten

Diese Erhaltungssatzung „Siedlung am Rathaus“ ist gemäß § 10 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Aurich und der Stadt Emden bekannt gemacht worden.

Diese Satzung ist damit am XX.XX.2021 rechtsverbindlich geworden.

Wiesmoor, den

Siegel

.....
Der Bürgermeister

ENTWURF!

Stadt Wiesmoor



Landkreis Aurich

Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

„Siedlung am Rathaus“

BEGRÜNDUNG



Übersichtskarte

Stand: 02.11.2021

Planungsbüro Weinert

Rosenstraße 7 26 529 Marienhäfe

Telefon 04934/340838-0 Telefax 04934/340838-7



INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	3
2	Lage des Plangebietes	4
3	Historische Entwicklung	4
4	Städtebauliche Strukturmerkmale	6
5	Erhaltungsziele	8

P:\010_Wiesmoor\BBP C 2_6_Erhaltungssatzung\Erhaltungssatzung\wies_erhaltungssatz_BBPC2_6_04_11_2021.docx 16.11.2021 09:40:00

1 EINLEITUNG

Im zentralen Bereich der heutigen Stadt Wiesmoor entstand um 1907 die erste Siedlung aus überwiegenden Wohngebäuden für die Arbeiter des Torfkraftwerkes. Diese Siedlung weist die Merkmale einer für diese Zeit typischen "Kleinsiedlung" auf, die bis heute weitgehend erhalten sind. Dennoch kam es bei Um- oder Anbauten zu Veränderungen an den Gebäuden, die den städtebaulichen Charakter der Siedlung veränderten. Diese nicht erwünschten Überformungen konnten in der Vergangenheit mit dem Instrument der Bauleitplanung nicht befriedigend verhindert werden, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes vorwiegend geeignet sind, die bauliche Gestaltung neuer Anlagen zu regeln, nicht aber den Bestand zu schützen.

Weiterhin werden auf Grundlage des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. C2 – 7. Änderung Mehrparteienhäuser errichtet, die dem historisch geprägten bestehenden Gebietscharakter widersprechen.

Durch Erlass dieser Satzung wird der Stadt Wiesmoor die Möglichkeit gegeben, eine mögliche negative städtebauliche Entwicklung einzudämmen und die Siedlung zu schützen und die baulichen Strukturen zu bewahren.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung "Siedlung am Rathaus" der Stadt Wiesmoor soll gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die städtebauliche Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt erhalten werden. Nach den Vorschriften dieser Erhaltungssatzung wird ein besonderer Genehmigungsvorbehalt vor dem Abbruch, der Änderung oder der Nutzungsänderung sowie der Errichtung baulicher Anlagen eingeführt.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Erhaltungssatzung entspricht dem räumlichen Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. C 2, die im Zusammenhang mit der Erhaltungssatzung aufgestellt wird.

Vorhandene, rechtmäßig errichtete bauliche Anlagen, die den Erhaltungszielen der hier vorliegenden Erhaltungssatzung widersprechen, genießen Bestandsschutz. Für Änderungen oder Nutzungsänderungen dieser rechtmäßig errichteten baulichen Anlagen, bei denen wegen der Bestandssituation die Anforderungen der vorliegenden Erhaltungssatzung nicht erfüllt werden können, sollen Ausnahmen von den Erhaltungszielen gewährt werden.

2 LAGE DES PLANGEBIETES

Der räumliche Geltungsbereich dieser Erhaltungssatzung befindet sich im Zentrum der Stadt Wiesmoor, nordöstlich der Straße „Neuer Weg“ und nordwestlich der „Hauptstraße“. Die Erhaltungssatzung umfasst eine Fläche von rd. 5,16 ha.

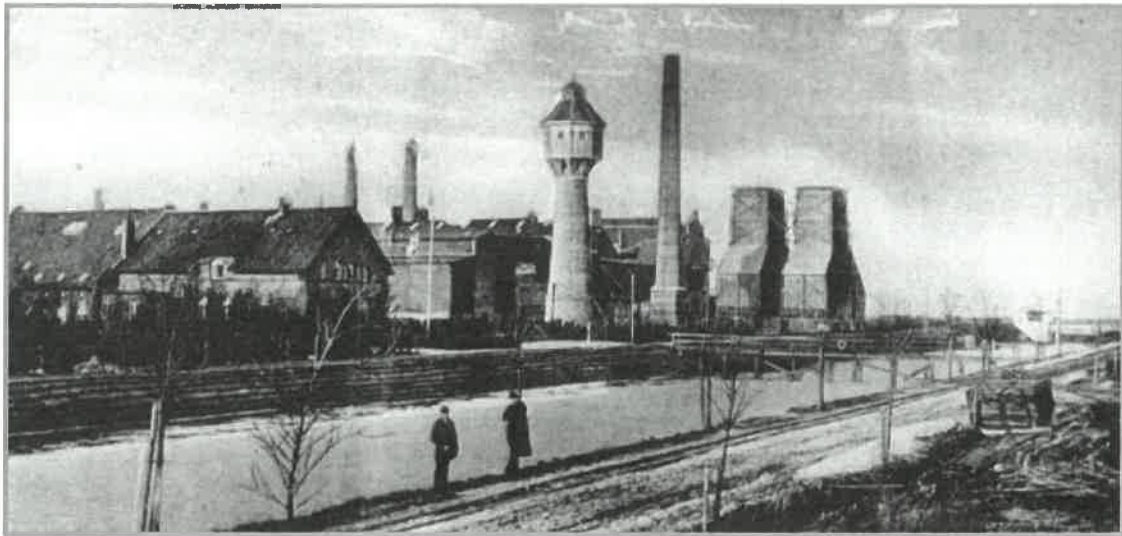


3 HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Die Siedlung "Siedlung am Rathaus" entstand ab dem Jahr 1907. Die Entstehung des Ortes und der ersten Siedlungseinheiten stehen in unmittelbaren Zusammenhang mit dem Beginn der Auskoffierung des Nordgeorgsfehnkanals (1906) und dem geplanten Bau eines Torfkraftwerkes.

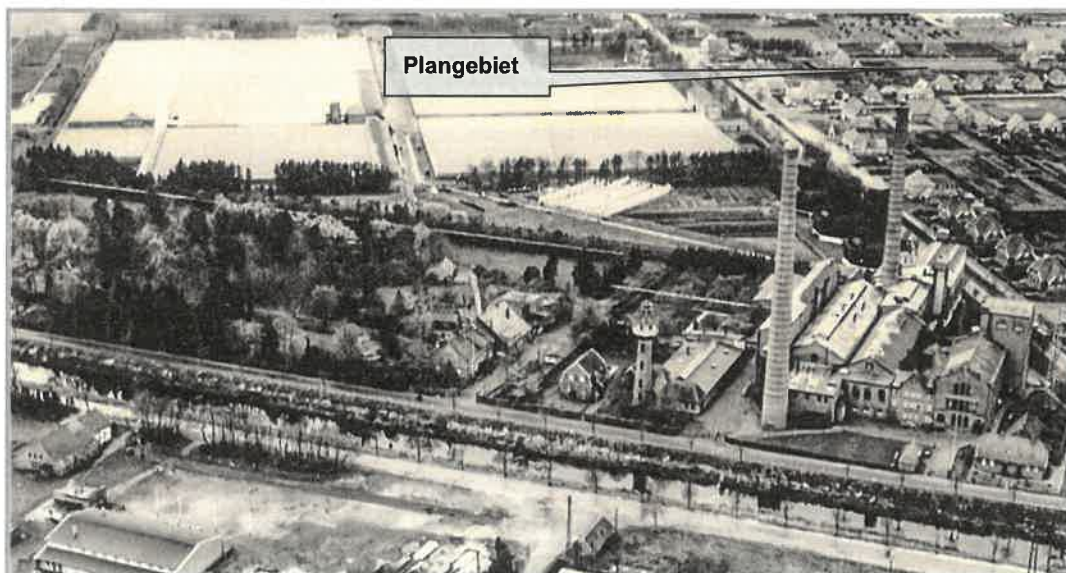
Die Entwicklung in der Energiegewinnung und der Bau von Dampfmaschinen und Lokomobilen schufen die Möglichkeiten eines maschinenbetriebenen Torfabbaus und seiner Umsetzung in elektrische Energie.

Im Gegensatz zur sonst für Ostfriesland typischen Siedlungsentwicklung handelt es sich bei Wiesmoor um einen Industriestandort, der nicht vor landwirtschaftlichen Betrieben geprägt wurde. Landwirtschaftliche Betriebe gab es nur vereinzelt und überwiegend in den Randgemeinden Wiesederfehn, Voßbarg und Zwischenbergen. In den 20iger Jahren wurde als weiterer Wirtschaftsfaktor der Gemüseanbau entwickelt, der an das 1909/10 erbaute Kraftwerk angegliedert wurde.



Torfkraftwerk um 1910

1907 entstand das erste Privathaus. Bis zum Ausbruch des Ersten Weltkrieges kamen für 28 Familien und 151 Einwohner 18 Wohnhäuser einschließlich der Werkswohnungen hinzu. Neue Siedler zogen aus den umliegenden Dörfern nach Wiesmoor, darunter auch solche aus den erst nach 1878 angelegten neuen Fehngebieten. Der Bau und Betrieb des Kraftwerks und der dazu nötige Torfabbau versprachen dauerhafte Arbeitsstellen.



Die eng bemessene Wohnfläche wie auch die dörflichen Attribute der Siedlung (Holzklappläden, Regentonnen, Rankgerüste) standen in Gegensatz zu den Bauten der politischen Führung der Stadt im Villenviertel von Wilhelmshaven, die zeitgleich entstanden. In den Kleinsiedlungen wie "Siedlung am Rathaus" wurde auch an Qualität gespart, was umfangreiche Schäden bereits schon ab 1940 zeigten.

Ab 1956 gingen die Wohnungen in das Eigentum der Siedler über, womit das Startzeichen gegeben war für zahlreiche Um- und Anbauten. Bis in die 1970er Jahre wurden die letzten Wohnungen privatisiert. Nach dem Krieg wurde die Infrastruktur mit Kirche und Dorfgemeinschaftshaus nach und nach ergänzt.

Trotz der vorgenommenen baulichen Veränderung an den Gebäuden ist die Grundstruktur der Siedlung mit der beschriebenen Straßenstruktur und den ursprünglichen Haustypen innerhalb der alten Siedlungsgrenze bis heute weitgehend erhalten geblieben.

4 STÄDTEBAULICHE STRUKTURMERKMALE

Die Straßen- und Erschließungsstruktur der Siedlung "Siedlung am Rathaus" ist regelmäßig und rechtwinklig aufgebaut.

Der Eingangsbereich der Siedlung ist durch zwei parallel angeordnete Straßen, getrennt durch einen Parkstreifen mit einer Grünfläche gegeben. Dieser vordere Bereich zeichnet sich durch die Mischnutzung aus Gastronomie, Beherbergungsbetrieben, kleineren Läden und Wohnen aus. Die Bebauung ist meist traufständig zur Straße ausgerichtet und zweigeschossig.

Im weiteren Verlauf führen die beiden Straßen auf einen Parkplatz und auf eine Grünanlage im zentralen Bereich der Siedlung.

Der rückwärtige Siedlungsbereich zeichnet sich durch eine deutlich aufgelockerte Bebauung mit kleineren Wohngebäuden aus. Eine gleichmäßige Reihe von Einzelhäusern, firstseitig entlang der Straße angeordnet, bildet das Grundelement der Siedlung mit Straßenfluchten. Hierbei sind Wohngebäude straßenseitig ausgerichtet, mit langen Grundstückspartzen und rückwärtigen Gartenbereichen.

Charakteristisch für die ursprünglich im Gartenstadtstil entworfene Siedlung ist nicht das aufwendig gegliederte und gestaltete Einfamilienhaus, sondern eine einfache Gebäudegestaltung, die sich in meist lineare Siedlungsstrukturen einfügt. Hierbei beschränkte man sich auf wenige Haustypen, die baukastenartig eingesetzt wurden. Auch der Materialeinsatz erfolgte zurückhaltend, da ausschließlich Dachziegel und Vormauerziegel in Rottönen verwendet wurden. Fenster und Türen sind die Elemente der Fassadengliederung, die den Häusern ein „Gesicht“ geben.

Die „Siedlung am Rathaus“ wurde nach dem Vorbild der „Gartenstadt“ entworfen und ist daher eine stark durchgrünte Siedlung, in Form von einer Zentralen Grünfläche, einer Großflächigen Verkehrsinsel und den Vorgartenbereichen. Verstärkt wird dieser Eindruck durch die rückwärtigen freien Gartenbereiche. Die Prägung des Ortes wird, neben den Gebäuden, im Wesentlichen durch die Gestalt und Ausmaße des Straßenraums bestimmt. Dabei besitzen die straßenseitigen Einfriedungen der privaten Grundstücke eine besondere Bedeutung für die Ausprägung des Straßenraums und damit für das Straßenbild.

Entsprechend dem historischen Vorbild soll auf Zaunanlagen weitgehend verzichtet werden und eine Einfriedung durch standortgerechte Hecken erfolgen.



Luftbild 1962 mit ursprünglicher Siedlungsstruktur

Die Siedlung "Siedlung am Rathaus" zeichnet sich durch rotes Ziegelmauerwerk und naturrote Dachtonpfannen aus, die dem Gebiet bei der Errichtung ein einheitliches Aussehen gaben.

Die Dachform besteht aus Satteldächern mit teilweisefirstseitigen Krüppelwalmen, wie sie im ostfriesischen Raum typisch ausgeprägt ist.

Analog zur Dacheindeckung sind auch die Außenwandflächen mit rot-orangem Ziegelmaterial ausgeführt. Zukünftig wird an den Außenwandflächen der Gebäude im Ziegelsichtmauerwerk die großflächige Verwendung ortsuntypischer Materialien verhindert. Die Absicherung dieser Zielsetzung erfolgt über die gesonderte Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

5 ERHALTUNGSZIELE

Ziel der Satzung ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Siedlung "Siedlung am Rathaus" als typische Kleinsiedlung im Gartenstadtstil, Anfang des vorherigen Jahrhunderts, mit seinem Straßen- und Ortsbild mit ihren äußeren Gestaltungsmerkmalen sowie in ihrer baulichen Anordnung.

Im Rahmen des Genehmigungsvorbehalts des § 172 BauGB soll zum einen darauf hingewirkt werden, dass durch bauliche Maßnahmen der Gebietscharakter, wie er vor allem durch Größe und Typ der Gebäude sowie ihre Stellung zum Straßenraum bestimmt wird, erhalten bleibt.

Zum anderen ist das Erscheinungsbild, geprägt durch regelmäßig wiederkehrende Gestaltungsmerkmale wie Dachform und -eindeckungen, Dachaufbauten sowie Einfriedungen und Zufahrten, zu erhalten.

Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass sich Neubauvorhaben in das historische Ortsbild einordnen.

Als Erhaltungsziele werden festgesetzt:

- Erhalt der charakteristischen Siedlungsstruktur insbesondere des Verhältnisses der bebauten Fläche zu Frei- und Grünflächen, der Ausprägung der Gärten und Vorgärten sowie der Erschließungsflächen,
- Erhalt des Gebietscharakters als Wohngebiet durch den Schutz der baulichen Struktur und des angepassten Wohnumfeldes.

Wiesmoor, den

Siegel

.....
Der Bürgermeister