

Inhalt

1	Grundlagen der Planaufstellung.....	3
1.1	Anlass und Ziele der Planung.....	3
1.2	Verfahrensstand.....	3
1.3	Geltungsbereich.....	3
2	Planerische Vorgaben.....	3
2.1	Flächennutzungsplanung	3
2.2	Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 90, „Steinstraße“....	3
2.3	Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB	4
3	Bestandsstrukturen.....	4
3.1	Bestand	4
3.2	Erschließung.....	4
3.3	Altlasten.....	4
3.4	Genehmigung für den Abbruch	4
4	Inhalt des Bebauungsplanes.....	4
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
4.2	Bauweise.....	5
4.3	Flächenbilanz	5
4.4	Beschreibung der Umweltverträglichkeit.....	5
4.5	Durchführungsvertrag	6
5	Ver- und Entsorgung	6
5.1	Oberflächenentwässerung	6
5.2	Schmutzwasserkanalisation.....	6
5.3	Wasserversorgung	6
5.4	Telekommunikation	6
5.5	Strom- und Gasversorgung.....	6
6	Hinweise.....	6
6.1	Baunutzungsverordnung	6
6.2	Archäologische Bodenfunde	6
6.3	Altlasten.....	7
6.4	Abfallentsorgung.....	7

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Das Objekt Steinstraße 35 und 37 wurde in der Vergangenheit im EG komplett und teilweise im OG gewerblich (Schuhgeschäft/Spielothek) genutzt. Da eine wirtschaftliche Nutzung des hinteren Teils des Objektes (Hofbereich) nicht mehr möglich ist, soll nun eine Umwandlung des Gebäudeteils zu Wohnraum erfolgen.

Der Gebäudeteil wird attraktiv zu teilweise barrierefreiem Wohnraum umgebaut und aufwendig energetisch saniert. Das Objekt wird somit deutlich aufgewertet und das Stadtbild verschönert. Außerdem fügt sich das Vorhaben sehr gut in die unmittelbare Umgebung zum Seniorenpflegeheim Eilts an der Straße „Flack“ ein.

1.2 Verfahrensstand

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 40 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens in seiner Sitzung am 14.02.2017 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 90 „Steinstraße“ beschlossen.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 25.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.03.2017 bis 07.04.2017 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Esens in seiner Sitzung am den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

1.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im derzeit rechtskräftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29.

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 1261 qm und umfasst das Flurstück 70/50, der Flur 4, Gemarkung Esens. Die Lage des Plangebietes ist den Übersichtsplänen im Maßstab 1: 25000 und 1: 5000 auf dem Bebauungsplan zu entnehmen.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche dar. Die Darstellung für diesen Änderungsbereich entspricht dem Flächennutzungsplan.

2.2 Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 90, „Steinstraße“

Der Bebauungsplan Nr. 90 weist für den Änderungsbereich ein Kerngebiet (MK) und für den hinteren Bereich ein Kerngebiet mit Wohnnutzung im Erdgeschoss aus.

2.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 90 überdeckt einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 29 und einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 29, 1. Änderung. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 90 treten die überdeckten Teilbereiche außer Kraft.

Er wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

3 Bestandsstrukturen

3.1 Bestand

Das Plangebiet ist mit 2 Gebäuden entlang der Steinstraße 35 – 37 bebaut.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet liegt an der Steinstraße. Es ist an das Straßennetz angeschlossen.

3.3 Altlasten

Für das Plangebiet liegen keine Kenntnisse über Altlastenflächen vor.

3.4 Genehmigung für den Abbruch

Das Baugebiet wurde als Bereich gekennzeichnet, in denen die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen u.a. aus Gründen des Ortsbildes, der Stadtgestalt versagt werden kann. Diese Kennzeichnung wurde aus dem Bebauungsplan Nr. 29 übernommen.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

MK - Kerngebiet gem. § 7 BauNVO

Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO wird festgesetzt, dass im vorderen Bereich (MK 1) sonstige Wohnungen im Erdgeschoss nicht zulässig sind. Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO wird festgesetzt, dass im hinteren Bereich (MK 2) sonstige Wohnungen im Erdgeschoss zulässig sind. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt das Tankstellen nicht zulässig sind.

Der Bebauungsplan setzt Kerngebiet (MK) fest. Das Kerngebiet gem. § 7 Baunutzungsverordnung dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

MK 1: Im EG bleibt die Gewerbefläche und im OG bleibt wie im Bestand und auch nach Bebauungsplan Nr. 90 zulässig Wohnraum.

MK2: Im EG als auch im OG wird Wohnraum geschaffen.

Darüber hinaus werden eine Grundflächenzahl von 1,0 und eine Geschossflächenzahl von 2,0 als Höchstmaß festgesetzt. Zudem sind maximal 2 Vollgeschosse in MK1 und MK2 zulässig.

4.2 Bauweise

Eine abweichende Bauweise wird festgesetzt. Nach §23 Abs. 2 BauNVO wird eine Baulinie im Bereich der Steinstraße festgesetzt. Gemäß § 23 BauNVO wird das gesamte Grundstück durch eine Baugrenze eingefasst und ist somit komplett bebaubar.

4.3 Flächenbilanz

Gesamtes Plangebiet 1261 qm

Kerngebiet

Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

4.4 Beschreibung der Umweltverträglichkeit

Das Gelände ist durch die Gebäude, Fahrgassen und Stellplätze geprägt. Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt werden im Folgenden skizziert.

Konkrete Tiervorkommen sind im Plangebiet während der Bestandserhebung nicht festgestellt worden.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Vegetations- und Biotopstrukturen vorhanden, die als besonders geschützt einzustufen oder von besonderer Bedeutung für Natur und Land sind.

Das Plangebiet ist bereits heute stark versiegelt, durch die Planung wird sich der Versiegelungsgrad geringfügig erhöhen. Die natürliche Oberflächenwasserretention wird somit durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Innerhalb des Plangebietes kommen keine Oberflächengewässer vor.

Planungsrelevante Auswirkungen durch Geruchs- und Staubimmissionen sind auf das Schutzgut Luft/Klima nicht zu erwarten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden nicht zu planungsrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima führen.

Die Planung stellt keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar, das Ortsbild wird in einem für Innenbereichsanlagen üblichen Maße verändert.

Die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes ist bereits sehr beeinträchtigt. Durch die Planung wird die biologische Vielfalt in keiner Weise beeinträchtigt, da im Innenstadtbereich in den meisten Fällen auf einen Hausgarten verzichtet wird.

4.5 Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs.3a i.V.m. § 9 Abs.2 Nr.2 BauGB wird für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes über die Festsetzungen für den vorhabenbezogenen B-Plan hinaus festgesetzt, dass nur Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet ist derzeit bereits stark versiegelt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Grad der Versiegelung nicht wesentlich steigen. Die Planung wird somit zu keiner Verschärfung der Oberflächenentwässerung beitragen.

5.2 Schmutzwasserkanalisation

Für die zentrale Abwasserbeseitigung ist der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband zuständig.

5.3 Wasserversorgung

Das Gebiet ist an das vorhandene Trinkwassernetz angeschlossen.

5.4 Telekommunikation

Das Gebiet ist an das vorhandene Telekommunikationsnetz angeschlossen.

5.5 Strom- und Gasversorgung

Das Gebiet ist an das vorhandene Strom- und Gasversorgungsnetz angeschlossen.

6 Hinweise

6.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990.

6.2 Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das

können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 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.

6.3 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Kenntnisse über Altlasten vorhanden.

6.4 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Wittmund durchgeführt.

Esens, den

.....
Bürgermeister/in

.....
Staddirektor