ABU Immobilien

ABU Immobilien, Siedlerweg 1, 26556 Utarp

Samtgemeinde Esens (Ostfr.)
Eing. 04. April 2019
An

Antrag auf Veränderung des Bauteppichs und der zulässigen Bebaubarkeit

Hiermit beantragen wir die Veränderung des Bauteppichs auf dem Grundstück 67/1 und die Erweiterung auf eine zulässige Bebauung von 2 Häusern a 2 Wohneinheiten.

Wir sind Eigentümer der Flurstücke 58/3 (ehemals „Waage-Kneipe") und des Flurstückes 67/1 (Anlage 1).

Seit dem 27.02.19 sind wir auch Eigentümer des öffentlich gewidmeten Bereiches des Flurstückes 57/7.

Aufgrund dieser Änderung der Besitzverhältnisse beantragen wir die Veränderung des Bauteppichs auf dem Flurstück 67/1, so dass es uns möglich werden würde auf diesem Flurstück 2 Doppelhäuser mit je 2 Wohneinheiten zu errichten. (Anlage 2 und 3).

Die in der Begründung des B-Planes Nr. 36 von 1984 in Punkt 6 und 7 angeführte „beschränkte Erschließungsmöglichkeit" (s. Anlage 4) sehen wir als nicht mehr gegeben an, weil:

- Sämtliche Ver- und Schmutzwasserentsorgungsleitungen sind am Flurstück 67/1 vorhanden.
- Das Regenwasser würde auf dem Flurstück 67/1 mit einem Rigolensystem entwässert, ein dementsprechendes Gutachten der Bodenbeschaffenheit und des anfallenden Wassers liegt vor.
- Die Erreichbarkeit des Flurstückes 67/1 ist durch die von der Stadt Esens unterhaltene Fahrspur sichergestellt, diese Fahrspur wurde seit dem Aufstellen des B-Planes 1984 bis zum heutigen Datum als Weg mit einer Mindestbreite von ca. 3m ausgebaut.
- Eine Verbesserung im Einmündungsbereich „Bahnhofstraße" könnte erreicht werden, indem wir von unserem Flurstück 58/3 (Waage-Grundstück) einen Streifen öffentlich widmen lassen, um so eine Fahrbahnbreite von 4 m (Anlage 5) zu erhalten. Damit wäre auf einer Länge von ca. 20m ein PKW-Begegnungsverkehr möglich (Anlage 6).

Die in der Anlage 4 beschriebene „mangelhafte Erschließungsmöglichkeit" wäre demnach aufgehoben.

Im Zusammenhang mit der späteren Bebauung des „Waage Grundstückes", der Verbreiterung des Weges und der beantragten B-Plan Änderung würde das Erscheinungsbild an der Bahnhofstraße unsers Erachtens deutlich aufgewertet werden.

Für einen positiven Bescheid dieses Antrages wären wir der Stadt Esens sehr dankbar.

Utarp, den 15.03.2019

Anlage 1

VKV
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

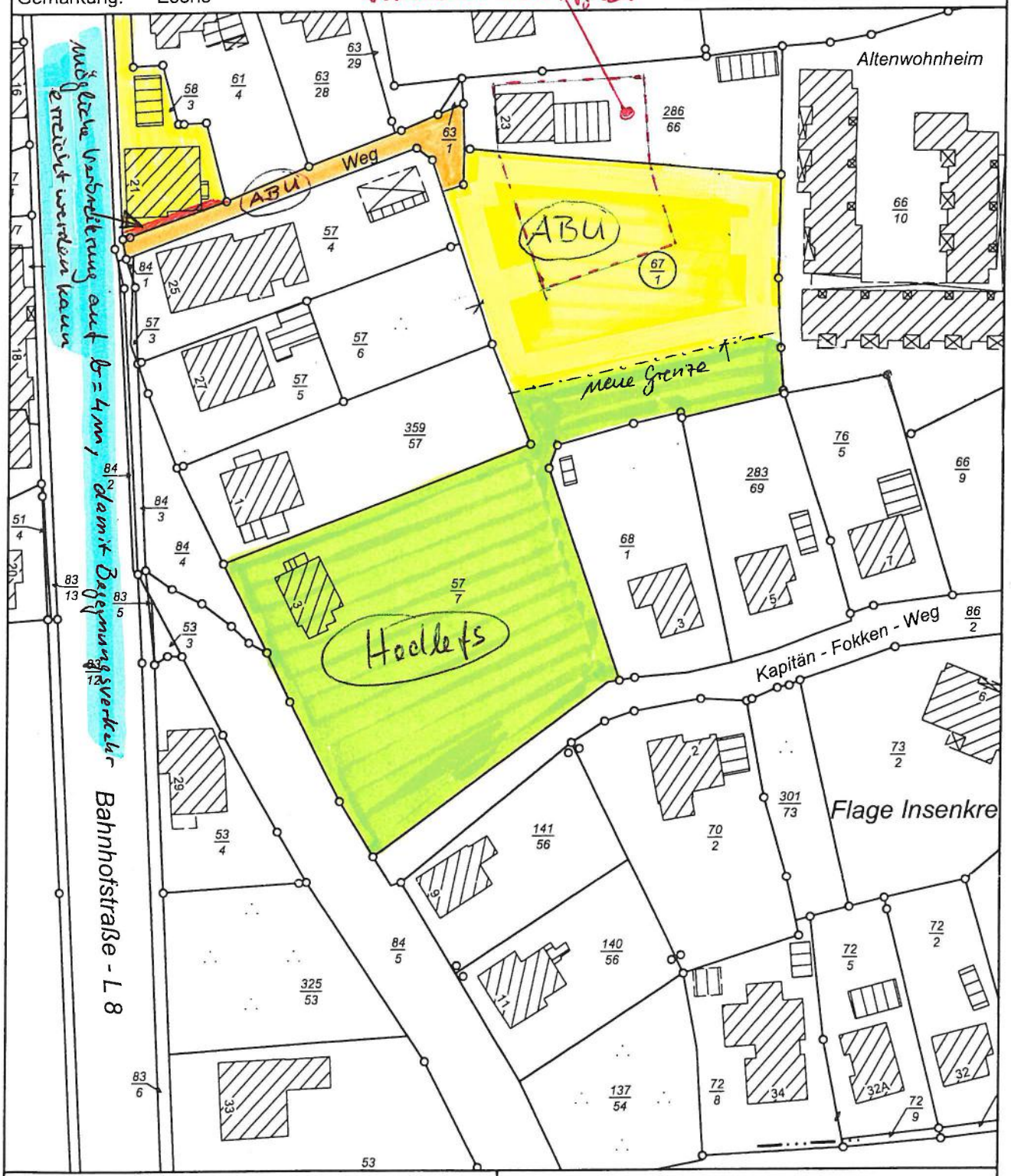
Liegenschaftskarte

Maßstab 1:1000

Standardpräsentation

Gemeinde: Esens, Stadt
Gemarkung: Esens

Flur: 7
Flurstück: 00067/001



Verantwortlich für den Inhalt
Behörde für GLL Aurich
- Katasteramt Wittmund -

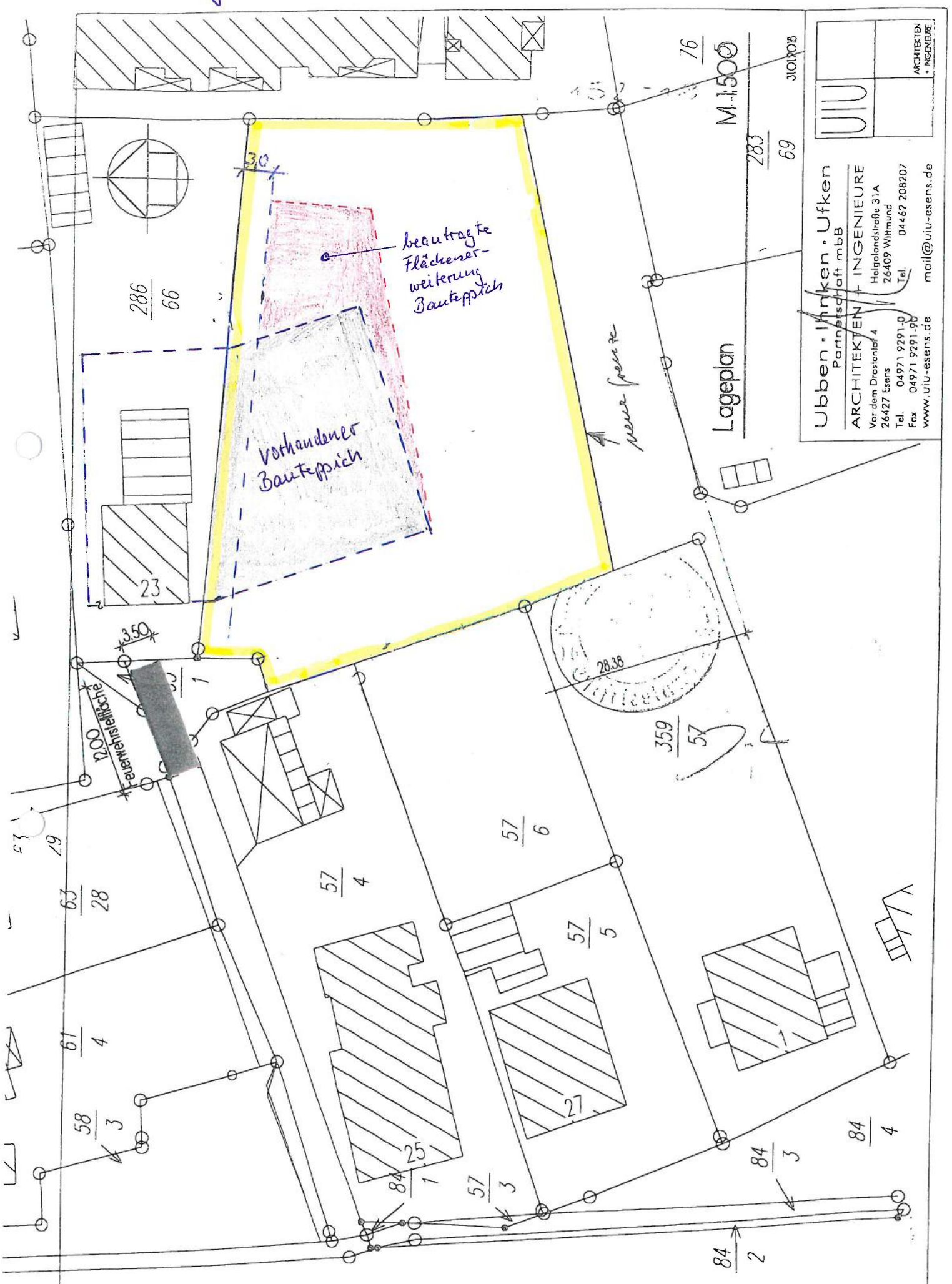
Bereitgestellt durch
Behörde für GLL Aurich
- Katasteramt Wittmund -

Zeichen:

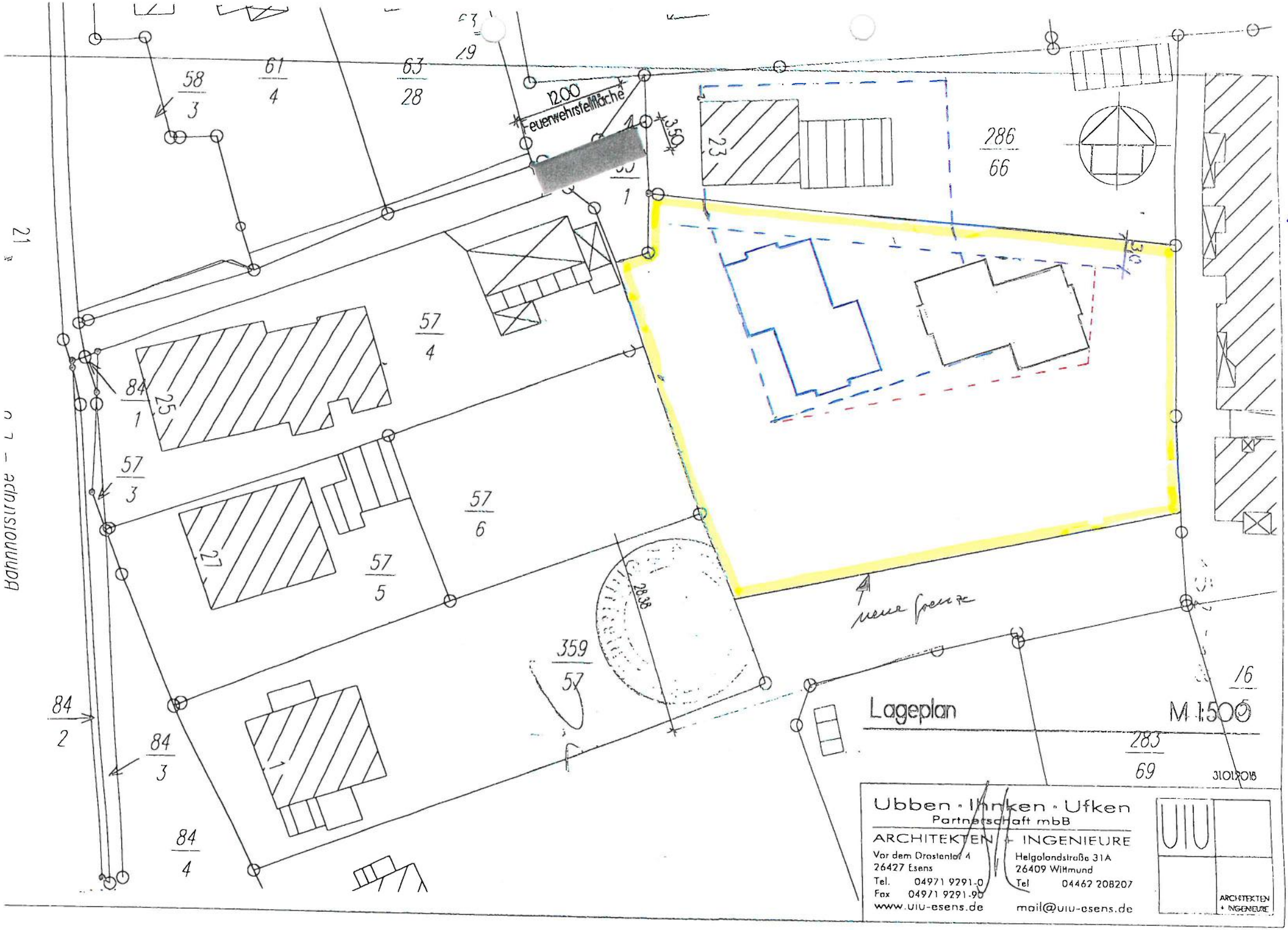
Datum: 03.04.2009

Diese amtliche Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach §5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl 2003) geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Anlage 2


beantragte Flächenerweiterung Bauteppich
vorhandener Bauteppich
Lageplan
M 1:500
Ubben · Ihnken · Ufken
Partnerschaft mbB
ARCHITEKTEN + INGENIEURE
Vor dem Drostenlor 4
26427 Esens
Tel. 04971 9291-0
Fax 04971 9291-90
www.uiu-esens.de
Helgolandstraße 31A
26409 Wittmund
Tel. 04462 208207
mail@uiu-esens.de
UIU
ARCHITEKTEN + INGENIEURE
Feuerwehrstellfläche
Bahnhofstraße – L 0

Anlage 3



Ubben · Ihnken · Ufken
Partnerschaft mbB
ARCHITEKTEN + INGENIEURE
Vor dem Drostentor 4
26427 Esens
Tel. 04971 9291-0
Fax 04971 9291-90
www.uiu-esens.de
Helgolandstraße 31A
26409 Wittmund
Tel 04462 208207
mail@uiu-esens.de

Anlage 4

Auszug aus der Begründung zum B-Plan Nr. 36

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens entwickelt. Als Gemeinbedarfsfläche "Alten- und Pflegeheim/ Altenwohnungen" wurde im Gegensatz zum Flächennutzungsplan eine kleinere Fläche festgesetzt, da der Erwerb der Gesamt-Gemeinbedarfsfläche aus finanziellen Gründen nicht realisierbar war und die Pläne für den Bau von Altenwohnungen reduziert werden mußten. Das zu der Gemeinbedarfsfläche "Alten- und Pflegeheim/Altenwohnungen" gehörende Flurstück 67 sowie die südlichen Teilflächen der Flurstücke 66/5 und 76/3 wurden als WA-Gebiete festgesetzt, wobei auf dem Flurstück 67 wegen beschränkter Erschließungsmöglichkeiten nur ein Gebäude zulässig und eine weitergehende Nutzung nicht zu vertreten ist. Schließlich wurde auch ein Teil des Flurstückes 57/2, im F.-plan als MI-Gebiet dargestellt, im Bebauungsplan als WA-Gebiet festgesetzt. Die Stadt wird im Einvernehmen mit dem Landkreis Wittmund diesbezüglich eine Änderung des Flächennutzungsplanes veranlassen.

7. Festsetzungen und städtebauliche Erläuterungen, Art und Maß der baulichen Nutzung:

Der Bereich des vorhandenen Alten- und Pflegeheimes ist als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. In diesem Bereich sollen über das Alten- und Pflegeheim hinaus in Zukunft auch Altenwohnungen geschaffen werden, der Plan setzt daher eine entsprechende Zweckbestimmung fest. Die übrigen Bereiche des Planbereiches sind entsprechend der gegenwärtigen Bebauung als "Allgemeine Wohngebiete" festgesetzt, ausgenommen ist hiervon ein Teilbereich im Nordwesten des Bebauungsplangebietes, der, wie im F.-plan dargestellt, entsprechend der vorhandenen Nutzung als Mischgebiet erhalten bleiben soll. Die vorhandene Bebauung entlang des Flack ist überwiegend eingeschossig, sie soll in Zukunft auch eingeschossig bleiben, daher ist die Zahl der Vollgeschosse auf 1 festgesetzt.

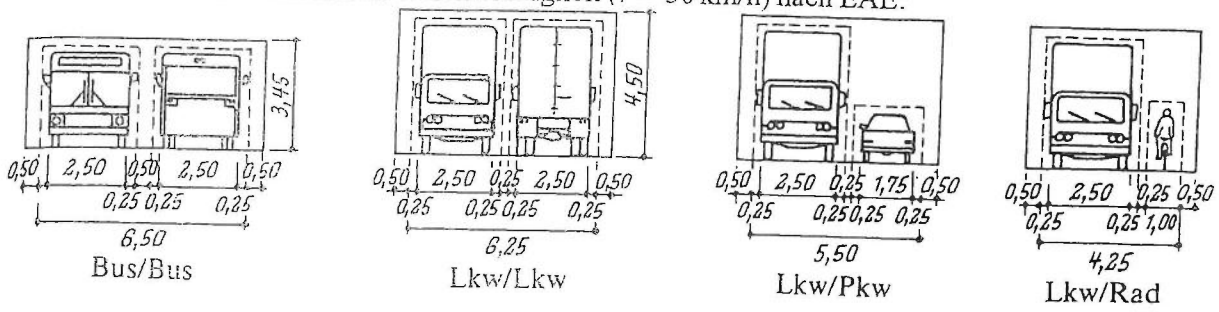
Der zur Bahnhofstraße orientierte Bereich besteht überwiegend aus einer zweigeschossigen Bebauung, daher ist in diesem Bereich die Zahl der Vollgeschosse auf 2 festgesetzt.

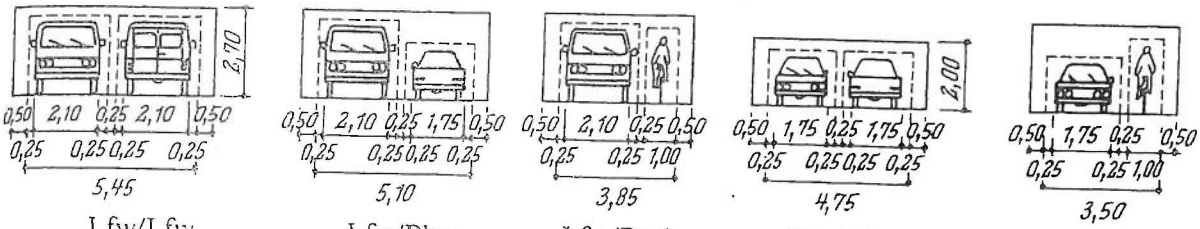
Für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist entsprechend der vorhandenen Bebauung und um hier eine den Bedürfnissen entsprechende wirtschaftliche Nutzung des Geländes zu ermöglichen, eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Für das südlich der Gemeinbedarfsfläche gelegene "Allgemeine Wohngebiet" ist zur Abrundung dieses Bereiches ebenfalls eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Davon ausgenommen sind lediglich die Flurstücke 286/56 und 67 im nördlichen Bereich des WA-Gebietes, da hier eine kompaktere Bebauung wegen der vorhandenen mangelhaften Erschließungsmöglichkeiten nicht vertretbar ist, deshalb ist auch hier die Zahl der je Haus zulässigen Wohnungen auf 1 - 2 beschränkt. Im übrigen schließt sich weiter nördlich der eingeschossig bebaute Bereich der Esenser Polizeidienststelle an.

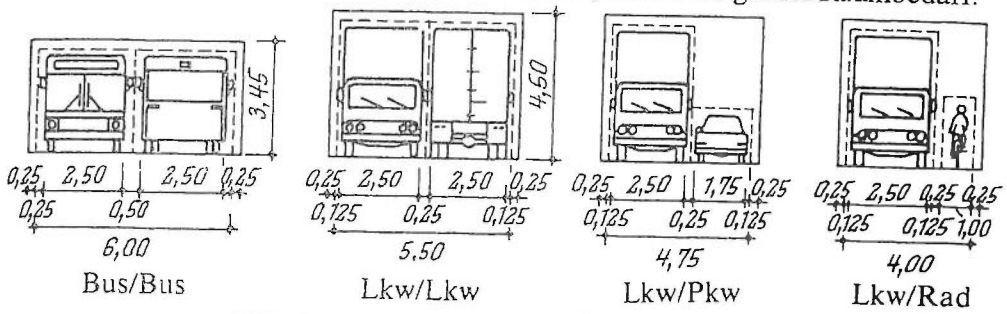
Anlage 5

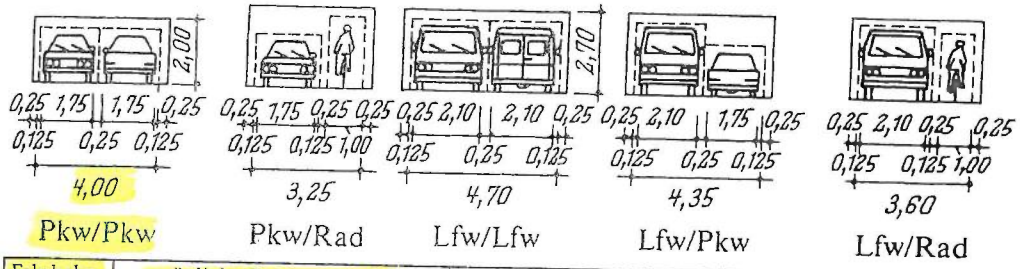
Raumbedarf bei unverminderter Geschwindigkeit ($V = 50$ km/h) nach EAE:





Bei verminderter Geschwindigkeit ($V \leq 40$ km/h) besteht folgender Raumbedarf:

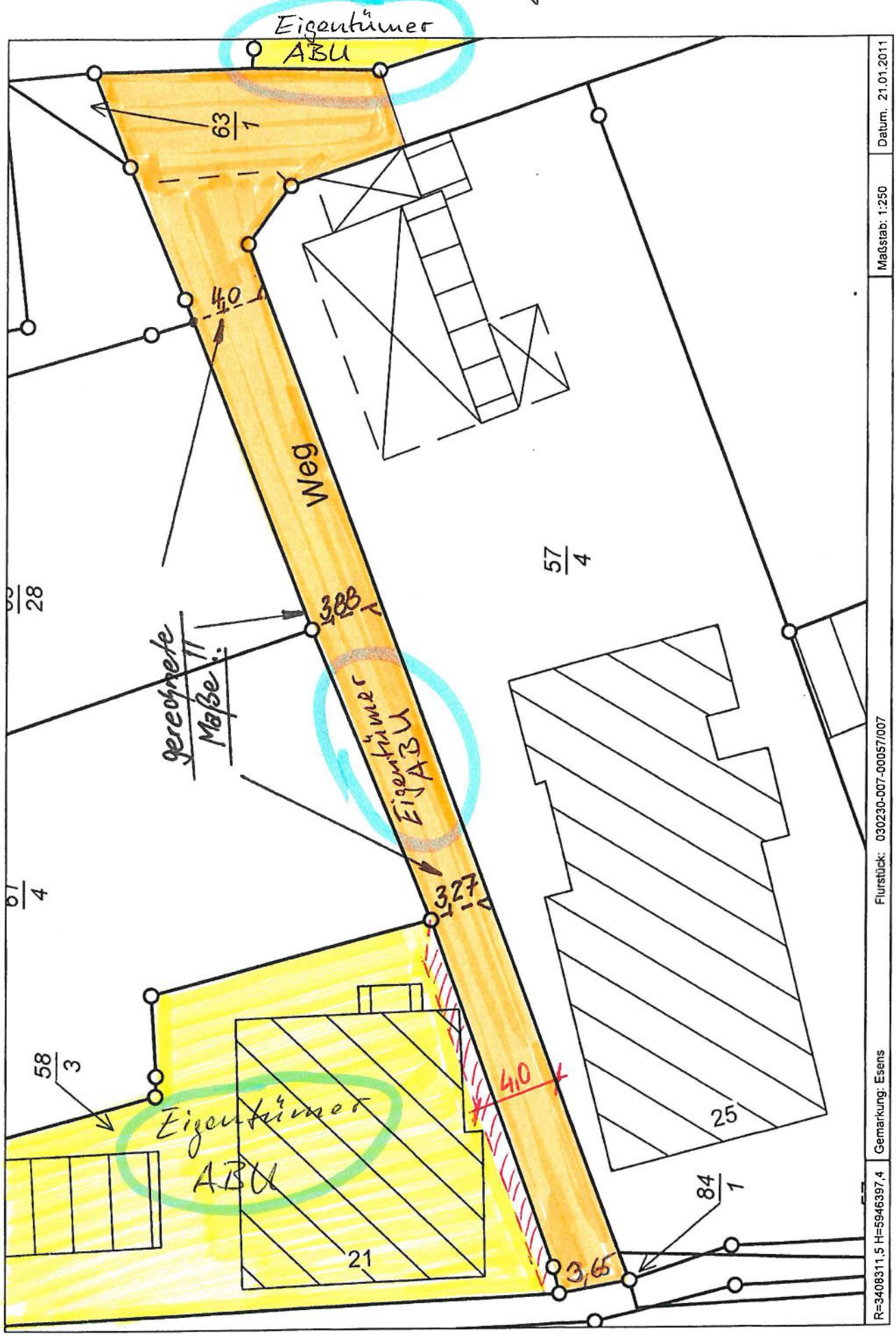




Fahrbahnbreite/ Fahrgassenbreite	mögliche Begegnungsfälle		fahrgeometrisch mögliche Parkstreifen				Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge	
	bei unverminderter Geschwindigkeit	bei verminderter Geschwindigkeit	mit Mitbenutzung der Gegenfahrbahn		ohne Mitbenutzung der Gegenfahrbahn		bei unverminderter Geschwindigkeit	bei verminderter Geschwindigkeit
			b=2,50 m	b=2,30 m	b=2,50 m	b=2,30 m		
m			gon	gon	gon	gon		
6,50	Bus/Bus Lkw/Pkw/R	Lkw/Lkw Lfw/Lfw/R	100 100r	100r 89	64	59	Müllfz/Lkw Müllfz/Pkw/R	–
5,50	Lkw/Pkw Lfw/Lfw	Lkw/Lkw Pkw/Pkw/R	100r 95	100r 80	58	52	Müllfz/Pkw	Müllfz/Lkw
4,75	Pkw/Pkw Lkw/R Pkw/R/R	Lkw/Lfw Lkw/Pkw	100r 87	74	0	0	Müllfz/R	Müllfz/Pkw
4,00	Lfw/R	Pkw/Pkw Lkw/R	77	67	–	–	Müllfz/-	Müllfz/R
3,50	Pkw/R Feuerwehr/-	Pkw/R	–	–	66	62	Müllfz/-	Müllfz/-
3,00	Lkw/-	Feuerwehr/-	–	–	61	56	Müllfz/-	Müllfz/-
2,75	Lfw/-	Lkw/-	–	–	58	52	–	Müllfz/-

r = rückwärts

Abb. 12.5 Mögliche Begegnungsfälle, mögliche Parkstreifenarten und Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge für ausgewählte Fahrbahn-/Fahrgassenbreiten

Anlage 6

Breite des vorhandenen Stichweges (vom Katasteramt errechnet)