

Stadt Esens
Bebauungsplanes Nr. 92
**„Sondergebiet Verbrauchermarkt Bürgermeister-Becker-Straße/
Siebet-Attena-Straße“**
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB)

Ergebnis der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

und

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

in der Zeit vom

11.02.2019 bis zum 15.03.2019

Bearbeitet: **HWPlan – Stadtplanung,**

Bockhorn, den 20.05.2019

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.02.2019 – 15.03.2019 (öffentliche Auslegung)

Während der öffentlichen Auslegung wurden seitens der Öffentlichkeit bzw. von Bürgern drei Stellungnahmen mit Hinweisen bzw. Anregungen abgegeben
Dies sind:

Nr.	Bürger	Datum	Keine Anregungen oder Hinweise zur Planung	Hinweise	Anregung	Abwägung erforderlich
B 1	Harm Freese, Ochtersum	06.12.2018	-		Eine zweistöckige Bebauung schafft zusätzlichen Wohnraum	B 1
B 2	Silvia u. Klaus Franke, Bürgermeister-Becker-Straße 8	08.03.2019	-		1. Ruhestörungen durch den Marktbetrieb 2. Anpassung der Anzahl der Lieferverkehre 3. Anforderung von Berechnungsgrundlagen	B 2
B 3	Hayen Iggena, Willehadstraße 6	14.03.2019			1. Ruhestörungen durch den Marktbetrieb 2. Lage und Ausstattung der Anlieferungszone?	B 3

Nachfolgen werden diese drei Stellungnahmen wiedergegeben und hierzu Abwägungsvorschläge unterbreitet:

B 1; Harm Freese, Ochtersum, 06.12.2018	Hinweis u. Anregung
<p><u>Originalstellungnahme:</u> Moin zusammen, ich habe eine Anregung zum EDEKA-Neubau Pfaff. In Großstädten werden große Einkaufszentren (u.a. Lidl, Aldi) nicht mehr einstöckig genehmigt. Es wird mindestens zweistöckig gebaut, um Wohnraum zu schaffen. Dadurch generiert der Investor mehr Ertrag, der Verbrauchermarkt mehr Kunden und die Stadt schafft günstig mehr Wohnraum. LiebeGrüße Harm Freese, Ochtersum</p>	<p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Richtig ist, dass in Großstädten in Anbetracht der nur bedingt verfügbaren Bauflächen, Einzelhandelsimmobilien zunehmend mehrgeschossig ausgeführt werden. Sei es nun zur Unterbringung von Kundenparkplätzen in Garagengeschossen oder aber zur Realisierung zusätzlicher innerstädtischer Wohnungen Das aktuell, geplante Vorhaben bildet bereits in Anbetracht der eingeschränkten Größe des Baugrundstücks zur Bürgermeister – Becker- Straße einen zweigeschossigen Gebäudetrakt zur Unterbringung der Verwaltung und von Sozialräumen aus. Eine weitere Verdichtung an dieser Stelle erachtet die Stadt aus Gründen der umgebenden kleinteiligen Bebauung und im Sinne des Erhalts des Siedlungsbildes nicht für angebracht bzw. erforderlich.</p>

B 2; Eheleute Franke, 08.03.2019	Hinweis u. Anregung
<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, bezugnehmend auf den o. g. Bebauungsplan Nr. 92 melden wir hiermit fristgerecht Bedenken an.</p> <p>Unsere Bedenken führen wir nachstehend aus und nehmen zu den Berechnungen der schalltechnischen Immissionsprognose, der baulichen Planung der Haupt- und Nebenanlage sowie der Verletzung der Nacht- und Ruhezeiten durch Anlieferungen Stellung.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die getroffenen Annahmen hinsichtlich der zu erwartenden Schallimmissionen gehen partiell von falschen Berechnungsgrößen aus. 2. Als unmittelbare Nachbarn sind wir seit Jahren von Verstößen gegen das Immissionsgesetz, Nichteinhaltung der gesetzlich festgeschriebenen Nachtruhezeiten u. a. m. betroffen. Unsere seit Jahren vorgetragenen Bitten um die Einhaltung der Vorschriften und Gesetze an den Marktleiter Herrn Pfaff, bleiben unbeachtet. Wir haben uns in den ersten Schritten zuerst zur Abstellung der nächtlichen Ruhestörungen direkt an die Verursacher gewendet. Nach einem gerichtlichen Vororttermin haben wir auf den ausdrücklichen Wunsch des Marktleiters davon Abstand genommen und sind seiner Bitte gefolgt, zukünftige Störungen ihm persönlich zu melden, da er die Verantwortung hierfür als Betreiber des Marktes gegenüber seinen Lieferanten übernimmt. Dieses gerichtliche Verfahren ist nicht abgeschlossen und befindet sich im Hinblick auf die jetzt folgenden Aktivitäten im schwebenden Zustand. Im Vertrauen auf die Umsetzung haben wir die erneut auftretenden erheblichen Ruhestörungen, Falschabfahrten der LKW' s etc. dem Marktleiter persönlich mitgeteilt und um die zugesicherte Abstellung ersucht. Zu unserem Bedauern sind unsere Beschwerden im Wesentlichen fruchtlos geblieben. 	<p><u>Abwägungsvorschläge</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Berechnungen der Immissionsprognose basieren auf derzeit aktuell getroffenen Annahmen, welche aus dem Betrieb solch eines Verbrauchermarktes zu erwarten sind und auf Angaben des Betreibers. Die Annahmen entsprechen den für solche Anlagen typischen Betriebsabläufen. Insofern ist die Aussage, dass teilweise falsche Berechnungsgrößen eingestellt wurden, unzutreffend. Dennoch wurde der beauftragte Lärmschutzgutachter gebeten, nochmals Kontakt zum Marktbetreiber aufzunehmen und die verwendeten Angaben einer kritischen Prüfung zu unterziehen. Dementsprechend wurden noch Ergänzungen bzgl. der Anzahl und der Zeiten (Sonntags) zu den konkreten Anlieferungsverkehren in die Betrachtung eingestellt und eine zusätzliche Berechnung für den Sonntag durchgeführt. Die aktualisierten schalltechnischen Berechnungen werden Gegenstand der öffentlichen Auslegung. 2. Die angeführten in der Vergangenheit auftretenden Störungen betreffen nicht das aktuell durchzuführende Bauleitplanverfahren, sondern resultieren offensichtlich aus der Gemengelage und dem subjektiven Störeffinden des Anliegers. Im Zuge der Bauleitplanung ist gutachterlich nachzuweisen, dass durch den ordnungsgemäßen Betrieb (bei Einhaltung der ohnehin gesetzlich vorgeschriebenen Nachtruhe, 22.00 - 6.00 Uhr) die immissionschutzrechtliche Verträglichkeit (Schutzanspruch eines MI) gewahrt bleibt. Anlieferungen etwa in den gesetzlich vorgeschriebenen Ruhezeiten, widerrechtliche Nutzungen von öffentlichen Verkehrsanlagen sind natürlich nicht in die schalltechnischen Berechnungen eingeflossen, bzw. dort einzustellen. Solche Konflikte sind generell zu vermeiden und sollten im Zuge eines nachbarschaftlichen Miteinanders abgestellt werden. Hierfür ergeben sich aus dem § 15 BauNVO entsprechende Handlungsweisen. In solch gewachsenen Gemengelagen sind natürlich höhere Störgrade als in einem vom Wohnen geprägten Umfeld anzusetzen.

3. Bereits 2012 haben wir auf unsere Bedenken mit Schreiben vom 22.08. und 21.09.2012 angemeldet.

Bei Durchsicht der neuen zum Bebauungsplan ausgelegten Unterlagen haben wir hierzu folgende Bedenken, welche im Wesentlichen an die aus 2012 anknüpfen. Aufgefallen ist, dass wiederum einige Annahmen, welche die Basis für die Berechnungsgrundlage bieten, nicht zutreffend sind, da bereits vor dem Neubau die aktuellen Gegebenheiten andere Fakten bilden.

4. Die Annahme der möglichen Schallimmissionen gehen von einer höheren Kundenfrequenz aus. Dieses impliziert einen höheren Warenbedarf, was zwangsläufig zu einer höheren Belieferung führt. Weiterhin ist Fakt, dass die Belieferung auch mit 40-Tonnern an Sonn und Feiertagen erfolgt. Dieses ist bei der Annahme nicht berücksichtigt, vielmehr wird dieser Sachverhalt explizit ausgeschlossen und fließt nicht in die Gesamtbewertung ein.

5. Dem Lageplan entnehmen wir, dass der Anlieferungsverkehr über die Siebet-Attena-Straße erfolgen soll. Erstreckt sich diese Planung auf den vollständigen Anlieferungs- und den Entsorgungsverkehr?

3. In Anbetracht der vorgetragenen Anregungen wurde der Marktbetreiber nochmals gebeten, die in der Berechnung verwendeten Grundlagen kritisch zu prüfen und ggfs. zu ergänzen. Demnach sind aktuell in die zu aktualisierende Berechnung einzustellen:

- Backshop Belieferung werktags: 1 x täglich im Zeitfenster 6.00 – 22.00 Uhr
- Backshop Belieferung Sonntag: 1 x im Zeitfenster 7.00 – 14.00 Uhr
- Blumenshop Belieferung; 2 x pro Woche, jedoch nicht am Sonntag
- Angenommene Sprinter: Max. 6 Fahrzeuge /Tag
- Belieferung Verbrauchermarkt (LKW): täglich 6.00 Uhr – 20.00 Uhr
- Belieferung Verbrauchermarkt sonntags: max. 1 LKW 15.30 – 20.00 Uhr
- Anlieferung Presseartikel: nur an Anlieferungszone über Siebet-Attena-Straße
- Gäste im Außenbereich des Backshops: 20 Personen

Die Öffnungszeiten der jeweiligen Verkaufsstellen werden nicht durch Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt. Diese richten sich vielmehr nach den für die Stadt allgemein gültigen Öffnungszeiten nach der Satzung der Stadt zu den Ladenöffnungszeiten

In der aktualisierten schalltechnischen Berechnung werden neben den oben detailliert beschriebenen Anliefervorgängen die nun aktuell vom Marktbetreiber angegebenen Öffnungszeiten wie folgt eingestellt:

- Öffnungszeiten des Marktes mit Backshop, werktags : 7.00 – 21.00 Uhr
- Öffnungszeiten des Marktes mit Backshop, sonntags : 8.00 – 20.00 Uhr

Die um diese Annahmen ergänzten Berechnungen zeigen gleichermaßen die Einhaltung der nach TA Lärm vorgegebenen Immissionspegel an den angenommenen schutzwürdigen Punkten auf.

4. Sowohl die leicht erhöhte Kundenfrequenz als auch die Anlieferung mit schweren LKW'S an Sonn- und Feiertagen wurde zwischenzeitlich in die Berechnungen eingestellt. Auch diesbezüglich kann die Einhaltung der zulässigen Immissionswerte nachgewiesen werden.

5. Gem. textlicher Festsetzung Nr. 10.2 zum Bebauungsplan darf die Anlieferung (Zu- und Abfahrten) mit schweren Lkw's (> 7,5 to) nur über die Siebet-Attena-Straße erfolgen.

Aktuell und in der Vergangenheit stellt sich die Situation so dar, dass auch die 40-Tonner-LKW die Anfahrt über die Bürgermeister-Becker-Straße vollziehen und vor allem die Abfahrt entgegen der zulässigen Fahrtrichtung über die Bürgermeister-Becker-Str. zur Siebet-Attena-Straße benutzen. Dieses führt bereits jetzt seit Jahren immer wieder zu verkehrgefährdenden Situationen, von denen wir auch betroffen sind. Unsere hierzu vorgetragenen Bedenken und Hinweise sind bislang ohne Wirkung geblieben.

6. In der ursprünglichen Planung wurde ein Schalltunnel zur Einfahrt für die Anlieferung ausgewiesen, in welchen die Lieferfahrzeuge einfahren und dort die Ent- und Beladung durchführen. Unter Ziffer 4.5 der Immissionsprognose wird lediglich von einer Ladezone ausgegangen. Was bedeutet diese? Ist hiermit ein Schalltunnel gemeint, im Text ist von einer „Einhausung“ die Rede?

Berücksichtigt diese Prognose, dass in dieser Ladezone alle Be- und Entladevorgänge ausgeführt werden einschließlich des Blumengeschäftes, des Presselieferanten, des Bäckerbetriebes sowie sämtlicher weiterer Ver- und Entsorgelieferungen? Sofern die Belieferung für die Bäckerei und/oder das Blumengeschäft außerhalb dieser „Ladezone“ erfolgen soll, würde hieraus eine nicht hinnehmbare Geräuschbelastung für uns entstehen, welche wir nicht akzeptieren.

Insbesondere durch den Presselieferanten werden Anlieferungen immer wieder innerhalb der Nachtzeit vorgenommen, der Bäckerbetrieb als auch der Blumenladen halten nun fast immer die Nachtzeiten ein. Die Entladevorgänge sind von dem Presselieferanten immer wieder mit laufendem Motor und eingeschalteter Beleuchtung erfolgt. Auch sind zeitgleiche Anlieferungen von mehr als einem Fahrzeug an der Tagesordnung.

7. Die Belieferungen, welche an Feiertagen erfolgen, bleiben in der schalltechnischen Prognose ohne jeden Ansatz. Hinzu kommt, dass eine Belieferung an diesen Tagen nicht zulässig ist.
8. In einem persönlichen Gespräch am 02.10.2012 mit dem Marktleiter Herrn Pfaff und dem damaligen Stadtdirektor Buss vor Ort wurde u. a. die Planung der Bäckereifiliale besprochen. Auf unsere Frage hinsichtlich einer Außenterrasse, erhielten wir die Auskunft, dass für dieses Objekt keine Außenbewirtschaftung vorgesehen ist.

Der Marktbetreiber wird darauf hinwirken, dass die Schwerlastverkehre künftig nur noch über die Anbindung an die Siebet-Attena-Straße abgewickelt werden.

6. Die Anlieferung mit Schwerlastkraftwagen und auch überwiegend mit Sprinter etc. erfolgt künftig über die Siebet-Attena-Straße an der im Lageplan dargestellten Anlieferungszone.

Dort stoßen die Lieferfahrzeuge zum Zwecke der Entladung zurück in eine überdachte und an den Seiten durch Mauern eingefasste Ladezone. Durch die sog. Einhausung der Ladezone kann die Ausbreitung von Ladegeräuschen, verursacht durch Roll-Container, Hubwagen, Ladebordwand etc., maßgeblich reduziert und somit die Verträglichkeit auf Nutzungen im Umfeld hergestellt werden.

Die Anlieferung mittels Schwerlastverkehr wird zwangsläufig ausschließlich über die Anlieferungszone erfolgen. Auch der überwiegende Teil der Anlieferung mittels kleinerer Fahrzeuge wird dort abgewickelt.

Lediglich der Backshop wird direkt von Sprintern angefahren.

Für Presseartikel wird künftig eine Box im Bereich der Anlieferungszone installiert, so dass diese, meist während der Nachtzeit stattfindenden Lieferverkehre, in Folge der Abschirmwirkung der Anlieferzone konfliktfrei abgewickelt werden können.

7. Die sonntägliche Anlieferung des Backshops (1 Sprinter) und des Verbrauchermarktes durch einen LKW (15.30 – 20.00 Uhr) wurden in die aktualisierte Berechnung eingestellt.

8. Einerseits wird darauf verwiesen, dass ein Außenaufenthaltsbereich an solchen Backshops nicht nur Standard ist, sondern auch zu einer gewünschten Belegung des ansonsten von Parkverkehr geprägten Umfeldes beiträgt.

Dieses wurde uns mit Schreiben vom 08.10.2012 explizit bestätigt. Der aktuellen Planung hingegen entnehmen wir, völlig überraschend, eine anderslautende Planung. Danach findet sich die Planung an der Grundstücksgrenze und somit in direkter Nähe zu den gegenüberliegenden Wohnhäusern der Bürgermeister-Becker-Straße, woraus eine weitere, zusätzliche Geräuschquelle entsteht.

9. In der Flächenplanung sind 40 m² hierfür beziffert und diese für 10 Sitzplätze ausgewiesen. Die Relation der Quadratmeter zu den angegebenen Planzahlen erscheint nicht realistisch im Vergleich zu ähnlichen Einrichtungen! Die Zeiten der Nutzung der Außenterrasse sollen parallel zu den Öffnungszeiten des Bäckers (7:00 - 21:00 Uhr) und auch Sonntags erfolgen. Durch die Nähe zu den Wohnhäusern bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich der Geräuschbelastung. Insbesondere sind die angenommenen Planzahlen von Gästen und somit „3 sprechenden“ realitätsfern. Eine sonn- und feiertagtägliche Nutzung mit der zu erwartenden Schallimmission ist auszuschließen.

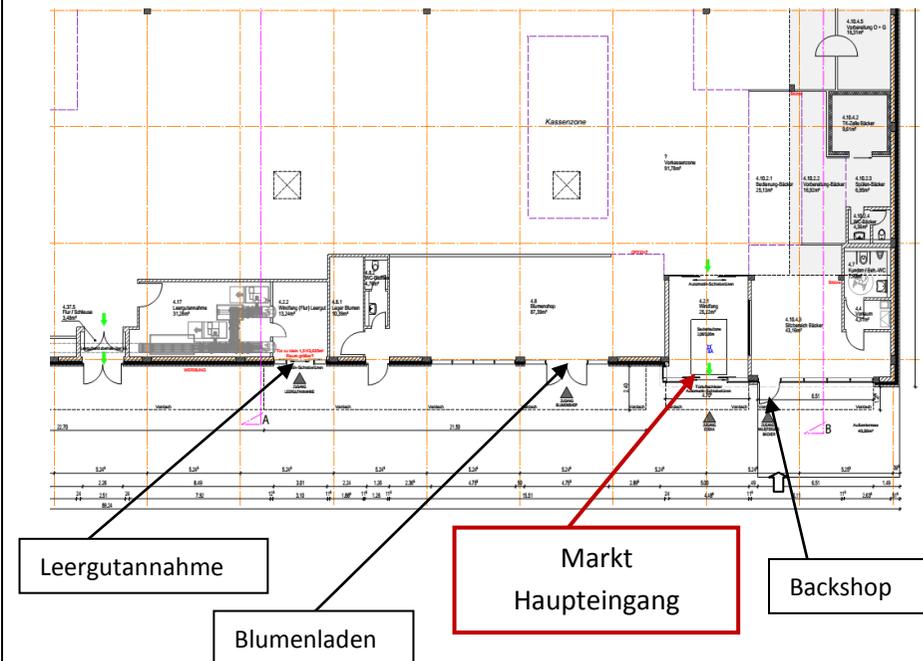
10. Der Zeichnung des Gebäudes ist es nicht eindeutig zu entnehmen, wie die zukünftige Eingangssituation geplant ist. Die Zeichnung weist zwei Eingangsbereiche anstelle bisher eines Bereichs aus. Generell scheint sich auch hier eine Verschiebung zur Bürgermeister-Becker-Straße zu ergeben, sodass sich auch hierdurch eine weitere und höhere Geräuschimmission Richtung der Wohnhäuser ergibt.

Auch ist darauf hinzuweisen, dass der Backshop sich an die in der Stadt zulässigen Öffnungszeiten hält und somit in diesem Umfeld (Mischgebiet) auch ohne Festsetzung eines Sondergebietes zulässig wäre.

Im Übrigen konnte die Verträglichkeit dieser Nutzung auch bei Einstellung einer höheren Gästezahl im aktualisierten Gutachten nachgewiesen werden.

9. Die Anzahl der Gäste im Aussenbereich wurde zwischenzeitlich im aktualisierten Gutachten auf 20 Personen erhöht.

10. Die **nachfolgende Zeichnung** stellt die Eingangssituation dar.



Neben dem Haupteingang sind in Anbetracht der Betriebsformen drei weitere

11. Bei den Ausführungen zu den Sonntagsöffnungszeiten (4.11) sind widersprüchliche Aussagen zur schon jetzt bestehenden Realität getroffen. „Lieferverkehre sind am Sonntag nicht zulässig...“ Bereits jetzt wird der Edekamarkt jeden Sonntag und auch Feiertags von einem 40-Tonner beliefert. Das ist erstens ein klarer Verstoß und zweitens sind diese LKW nicht in der Immissionsberechnung enthalten und fehlen entsprechend in der Gesamtbelastungsermittlung. Weiterhin wird dort fälschlicherweise ausgeführt, dass die Werktagimmission eingehalten wird und demzufolge für den Sonn- und Feiertag eine Berechnung nicht zu erfolgen hat. Das ist schlicht und einfach falsch.

12. Die Grundlage der LKW- und Sprinterfahrten stimmen ebenfalls nicht mit dem jetzigen IST-Zustand überein. Wie bereits in der Berechnung von 2012 gehen die Verfasser von Bewegungen aus, welche zum Zeitpunkt der Erstellung der Immissionsprognose unter den realen Bewegungen liegen. Auch hierzu hatten wir bereits in unserer Stellungnahme von 2012 hingewiesen. Die Sprinter-anlieferungen werden mit 4/Tag zugrunde gelegt. Die tatsächliche Frequenz ist bereits jetzt höher.

In den Zeiten der Nebensaison wird allein die Bäckerei mit täglich 2 – 3 Fahrzeugen beliefert, in den weiteren Jahreszeiten steigt diese Zahl. Hinzu kommen die weiteren Lieferanten. Bereits in dem Schallgutachten von 2012 wurde die Annahme getroffen, dass für den Bäcker und den Blumenladen allein 3 Anlieferungen je Tag entstehen, wobei, wie bereits ausgeführt, diese Zahlen nicht ausreichend waren.

13. Ohne Ansatz ist bei den „Sprinterberechnungen“ die Entladung über die bordeigene Laderampe, über welche die Rollcontainer bzw. die Hubwagen eingesetzt werden. Diese erhebliche Schallimmission, die bei jedem Rollwagentransport entsteht, ist nicht Bestandteil der Immissionsbelastung. Ebenso fehlen die hiermit verbundenen Geräusche, welche aus dem grundsätzlichen Einsatz der hydraulischen Rampen entstehen in der Bewertung. Zur weiteren Beurteilung bitten wir um die Überlassung des Beurteilungspegels, der Terzspektren, der Stundenwerte der Schall-Leistungspegel sowie der weiteren Grundlagen der Berechnungsgrundlagen und die detaillierten Daten der zum Ansatz genommenen Liefer- und Entsorgungsfahrzeuge

untergeordnete Eingänge erforderlich. Diese Aspekte berücksichtigt die schalltechnische Berechnung (Parkplatzlärmstudie).

11. Die Anlieferung am Sonntag mit einem Schwerlastkraftwagen in den Nachmittagsstunden wurde zwischenzeitlich in die Berechnungen eingestellt und stellt sich in Anbetracht der eingehausten Ladezone als mit dem Umfeld verträglich dar.

12. Wie unter Punkt 3 der Abwägung ausgeführt, wurden die tatsächlichen Gegebenheiten nochmals beim Betreiber abgefragt und entsprechend in die aktualisierten Berechnungen eingestellt.

13. In der schalltechnischen Berechnung wurde auf gängige und in der allgemeinen Praxis bewährte Berechnungsansätze zurückgegriffen. Darin werden auch die üblicherweise auftretenden Lärmsituationen von Ladevorgängen abgebildet.

Insgesamt ist auszuführen, dass mit dem nun aktuell ergänzten Gutachten alle für die Betrachtung des Falls erforderlichen Ausgangssachverhalte eingestellt wurden und somit die hinreichende Basis für eine sach- und fachgerechte Abwägung liefern. Sollten in Zukunft, nach Umsetzung des Bebauungsplanes, aus Sicht des Einwenders unzumutbare Belästigungen auftreten, so wären diese anhand von Vor-Ortmessungen auf Veranlassung des Einwenders zu dokumentieren und abschließend durch die für Immissionsschutz zuständige Stelle zu bewerten.

B 3; Hayen Iggena, 14.03.2019	Hinweis u. Anregung
<p>Originalstellungnahme: Sehr geehrte Frau von Rahden,</p> <p>meine Frau und ich sind Besitzer der Immobilie Willehadstraße 6. Vor einigen Jahren versuchte die Firma Pfaff schon einmal eine Planung auf unserem Nachbargrundstück.</p> <p>Durch Zufall wurde uns dies seinerzeit bekannt. Gegen diese Planung erhoben wir Einspruch und baten um den Bau eines Zaunes zur Lärmvermeidung. Dies unter anderen aus dem Grunde, dass zwei Schlafzimmer in unmittelbarer Nähe zu der Grundstücksgrenze liegen. Mehrere Gemeinderatsmitglieder und der damalige Samtgemeindebürgermeister besuchten uns und sahen sich die Situation vor Ort an. Die einhellige Meinung war, daß die Planung, ohne einen Zaun nicht machbar wäre. Wir suchten zudem, zusammen mit unserer Nachbarin Frau Reuter das Gespräch mit Herrn Paff und seinen Partnern. Diese zeigten uns die Planung und verwiesen ausdrücklich darauf, daß neben unseren Grundstücken lediglich Parkplätze für die Angestellten entstehen sollten. Die Ladezone sollte an der, durch die Investoren zu erweiterten Bürgermeister Becker Straße angelegt werden. Hierzu habe man in diesem Bereich extra Grundstücke aufgekauft. Eine Lärmbelästigung wäre für uns nur in den Zeit der Bauarbeiten zu erwarten, da dann ein Verkaufszelt auf dem Parkplatz neben unserem Grundstück stehen müsste. Da wir ein Interesse am Bestand des Supermarktes haben, waren wir damit einverstanden. Wie sie wissen, wurde dann der Zaun aufgestellt und die Parkplätze angelegt. Durch Zufall erfuhren wir nun von der Auslegung eines neuen Bebauungsplanes. Wieder hatten die Investoren nicht den Kontakt mit uns gesucht. Der jetzt vorliegende Plan wirft alle Absprachen über den Haufen. Die Ladezone wird sich nach diesem Plan direkt neben unserem Schlafzimmer befinden. Auch wenn sich die eigentliche Ladezone im Gebäude befindet wird es mit Sicherheit durch das An- und Abfahren von LKW ab 04 Uhr morgens zu Lärmanfall kommen. Zudem ist das Gebäude so hoch, daß es uns das Licht nehmen wird. Wir sind damit nicht einverstanden uns legen hiermit unseren Einspruch ein.</p> <p>Claudia und Hayen Iggena</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>In Anbetracht der nunmehr verfolgten Konzeption und Anordnung des Marktes ergeben sich gegenüber den Planungen aus 2012 im Hinblick auf die Betroffenheit komplett andere Sachverhalte.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Anstatt eines ehemals vorgesehenen Parkplatzes auf dem Flurstück 22/30 rückt nun der Gebäudetrakt des Marktes bis an die Grundstücksgrenze heran. 2. Der Gebäudetrakt schützt die südlich und westlich an das Sondergebiet angrenzenden wohnbaulich genutzten Grundstücke. 3. Da das Gebäude des Marktes die nach NBauO erforderlichen Grenzabstände (1/2h, mindestens aber 3,0 Meter) einhalten muss, kann den nachbarschaftsschützenden Belangen hinreichend entsprochen werden. 4. Anlieferungen sind gem. textlicher Festsetzung 8 werktags nur in der Zeit von 6.00- 22.00 Uhr und sonntags in der Zeit von 15.30 – 20.00 Uhr erlaubt. 5. Durch die Anordnung und Ausführung der Ladezone, sowie durch die abschirmende Wirkung des Gebäudetraktes können Störungen auf das angrenzende Wohngebäude Willehadstraße Nr. 6 ausgeschlossen werden. 6. In der Tabelle zum Beurteilungspegel „Gewerbelärm“ werden für das betroffene Gebäude (Immissionsort 16 gem. Gutachten) Beurteilungspegel (tags) von 38,9 dB(A) im EG bzw. 42,5 dB(A) im OG angegeben. Für das dort eingestellte Reine Wohngebiet gelten gem. TA Lärm Pegel von tags 50 dB(A) und nachts von 35 dB(A). Auch die ermittelten Nachtwerte bleiben mit 23,8 bzw. 24,7 dB(A) weit unter den nach TA Lärm angegebenen Werten. 7. Bezüglich einer befürchteten Beeinträchtigung durch die Gebäudehöhe (Lichteinfall) muss auf die Regelungen der NBauO und die daraus resultierende Einhaltung der erforderlichen Grenzabstandsregelungen verwiesen werden. Die erforderlichen Grenzabstände werden eingehalten. 8. Im Übrigen wäre darauf hinzuweisen, dass die Fassade des Marktgebäudes in nordwestlicher Richtung in mindestens 6,0 Meter Abstand zum Wohngebäude Willehadstraße 6 stehen wird und somit keine unzumutbaren bzw. nachteiligen Auswirkungen auf das Wohngebäude zu erwarten sind

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Zuge der öffentlichen Auslegung gem. Schreiben vom 28.01.2019

Insgesamt gingen 17 Stellungnahmen von Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange ein; hiervon enthalten

- 9 Stellungnahmen weder Hinweise noch Anregungen
- 4 Stellungnahmen allgemeine Hinweise zu Versorgungsleitungen, ohne Relevanz für die Bauleitplanung, vgl. Abwägung zu T 12, T 14, T 15, T 17
- 5 Stellungnahmen enthalten Hinweise bzw. Anregungen mit Relevanz für die Bauleitplanung und sind ab zu wägen; (T 2; T 5; T 6, T 7; T 13)

Zusammenfassende Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen der TÖB

Nr.	Behörde/Träger	Datum	Keine Anregungen oder Hinweise zur Planung	Hinweise	Anregung	Abwägung erforderlich mit lfd. Nr. (T)
T 1	Gemeinde Dornum	07.02.2019	X	-	-	-
T 2	LGLN, Katasteramt Wittmund	12.02.2019	-	Die Flurstücksnummern fehlen in der Plangrundlage	Die Erstellung einer geometrisch einwandfreien Planunterlage wird empfohlen	Siehe Abwägung zu T 2
T 3	Teekontor Ostfriesland	11.02.2019	X	-	-	-
T 4	AVACON	12.02.2019	X	-	-	-
T 5	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Aurich	13.02.2019	-	1. Die Breite des festgesetzten Zufahrtbereichs zur Siebet-Attena- Straße ist nicht nachvollziehbar 2. im Einfahrtbereich soll auf zwei Parkplätze verzichtet werden.		Siehe Abwägung zu T 5
T 6	Ostfriesische Landschaft, Aurich	11.02.2019	-	Allgemeiner Hinweise zum Denkmalrecht	-	Siehe Abwägung zu T 6-
T 7	LGLN Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst	12.02.2019	-	-	Empfehlung zur Luftbildauswertung	Siehe Abwägung zu T 7

T 8	Sielacht Esens	18.02.2019	X	-	-	-
T 9	NLWKN; Aurich	18.02.2019	X	-	-	-
T 10	Einzelhandelsverb. Ostfriesland e.V	20.02.2019	X	-	-	-
T 11	Landkreis Aurich	01.03.2019	X			
T 12	OOWV	05.03.2019	-	Allgemeiner Hinweis zum Hausanschluss	-	Siehe Abwägung zu T 12
T 13	Landkreis Wittmund	11.03.2019	-	Hinweise zu: - Oberflächenentwässerung - Auswahl der Pflanzenarten - keine formalrechtliche Prüfung	-	Siehe Abwägung zu T 13
T 14	EWENetz	12.03.2019	-	Allgemeiner Hinweis zum Hausanschluss	-	Siehe Abwägung zu T 14
T 15	Vodafone Kabel Deutschland	13.03.2019	-	Allgemeine Hinweise zur Versorgung-	-	Siehe Abwägung zu T 15
T 16	IHK Ostfriesland/Papenburg	14.03.2019	X			
T 17	Dt. Telekom	03.04.2019	-	Allgemeine Hinweise zur Versorgung	-	Siehe Abwägung zu T 17-

- Nachfolgend werden zu den Stellungnahmen mit Hinweisen bzw. Anregungen Abwägungsvorschläge unterbreitet; vgl. Abwägungsvorschläge zu T 2, T 5, T 7, T 12, T 13, T14, T 15 u. T 17

T

T 2 LGLN, Katasteramt Wittmund, 12.02.20198	Hinweis und Anregung
<p>Originalstellungnahme: Sehr geehrte Frau von Rahden, im Hinblick auf die erforderliche vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung nach Absatz 41 .3 W-BauGB (RdErl. d. Nds. SozM i.d.F. vom 18.04.96 Nds.MinBl. Nr. 21 S. 835) weise ich nachrichtlich noch auf folgendes hin: die für den Bebauungsplan gefertigte Unterlage ist nur für Entwurfszwecke geeignet, sie entspricht nicht den Anforderungen des o.g. Erlasses. Die vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung durch meine Behörde kann daher nicht zugesagt werden. Hinweis: Es fehlen sämtliche Flurstücksnummern. Ich bitte Sie, die Anfertigung einer geometrisch einwandfreien Planunterlage zu beantragen. Mit freundlichem Grüß</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Zwischenzeitlich wurde eine endgültige Planunterlage beim Katasteramt angefordert. Eine erforderliche Grenzfeststellung wurde durchgeführt und die betroffenen Anlieger wurden eingebunden. Im Prinzip ergeben sich für die Bauleitplanung aus der aktuellen Grenzfeststellung keine Änderungen. Mit einem Abschluss des Verfahrens zur Grenzfeststellung wird zeitnah gerechnet. Bis zum Satzungsbeschluss durch den Rat am 17.06.2019 wird die endgültige Planunterlage in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die Flurstücksnummern werden entsprechend übernommen. Somit kann dann, vor Veröffentlichung des Bebauungsplanes auch die erforderliche Bescheinigung nach Absatz 41.3 W-BauGB beim Katasteramt beantragt werden.</p>

T 5. Nds. Landesbehörde für Straßenbau u. Verkehr vom 13.02.2019**Hinweise u. Anregungen****Originalstellungnahme:**

Sehr geehrte Frau von Rhaden,
das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Landesstraße 8. Die Belange dieser Landesstraße werden von meiner Dienststelle vertreten.

1. Es wird der bisherige Bebauungsplan Nr. 73 überplant. Ich darf auf die erfolgten Abstimmungen und Stellungnahmen zu diesem Bebauungsplan verweisen.
2. Im Bereich der L8 bitte ich auf die Freihaltung ausreichender Sichtfelder, insbesondere auch auf die Einsehbarkeit der Geh-/Radweganlage, zu achten.
3. Die im Bebauungsplan festgesetzte Zufahrtsbreite von 10 m ist nicht nachvollziehbar. Diese ist auf die Breite des Plans der Außenanlagen (pSH Projektplanung GmbH) und die dort geplante Fahrgassenbreite von 7m zu reduzieren.
4. Im unmittelbaren Zufahrtsbereich sind PKW-Stellplätze geplant, die sich auf die Abwicklung des Verkehrs nachteilig auswirken. Rangiervorgänge im unmittelbaren Zufahrtsbereich sind sehr bedenklich. Die Stellplätze Nr. P31 und P32 sollten entfallen.
5. Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägungsvorschlag:

1. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich im vorliegenden Fall zwar um einen ähnlichen Planungsbereich wie zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73 handelt. Dieser Plan wurde allerdings nach erfolgtem Satzungsbeschluss im Jahre 2012 nicht in Kraft gesetzt.
2. Die erforderlichen Sichtdreiecke im Ein-/Ausfahrtsbereich zur L 8 werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Da diese Ergänzung lediglich eine redaktionelle Ergänzung darstellt, ergibt sich hieraus keine Erforderlichkeit einer erneuten Beteiligung.
3. Der Bebauungsplan kennzeichnet lediglich die Bereiche, in welchen Zu-/Abfahrten möglich sind, legt aber weder deren Breiten noch deren konkrete Ausgestaltung fest. Innerhalb dieser gekennzeichneten Bereiche können die erforderlichen Anbindungen angelegt werden. Die konkrete Ausgestaltung der Zufahrt bleibt der technischen Detailplanung vorbehalten und wird rechtzeitig mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt.
4. Die Kennzeichnung/Markierung der beiden bestehenden Parkplätze (P 31 und P 32) wird im Zuge der Umsetzung der Maßnahme und im Interesse einer Gefahrenvermeidung aufgehoben.
5. Die Stadt kommt der Bitte nach und wird nach Abschluss des Verfahrens eine Ablichtung des gültigen Bebauungsplanes übersenden

Nachrichtlich die Stellungnahme NLStBV vom 22.08.2012 zum VHB 73

Sehr geehrter Herr Oltmanns,
das Plangebiet umfasst Teilflächen der Landesstraße Nr. 8, deren Belange die NLStBV-GB Aurich vertritt. Entlang der L 8 ist mit Ausnahme des Flurstücks 22/26 sowie einer Zufahrt (Flurstück 22/23) ein durchgehendes Zu-/Abfahrtsverbot festgesetzt.

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Verbrauchermarktes soll über die Stadtstraße Bürgermeister-Becker-Straße sowie über eine Zufahrt zur L 8 erfolgen. Im Bereich der geplanten Zufahrt befindet sich heute ein Längsparkstreifen auf der Südwestseite der L 8.

Beim Einbiegen aus der Zufahrt in die L 8 stellen die parkenden Fahrzeuge eine starke Sichtbehinderung dar. Deshalb ist der Längsparkstreifen im Zuge der L 8 aufzuheben bzw. zurückzubauen.

Die Sichtfelder im Knotenpunkte L 8/ Bürgermeister-Becker-Straße sowie im Zufahrtsbereich (L 8) sind gem. RAST 06 von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen (Bewuchs, Stellplätze etc.) oberhalb von 80 cm über der Fahrbahn dauerhaft freizuhalten. Die Sichtdreiecke haben die Abmessungen 3 m / 70 m.

Die 3 m werden hinter dem Geh-/Radweg und die 70 m werden in der Straßenachse der L 8 gemessen. Die Freihaltung der Sichtfelder bitte ich insbesondere bei Anlage der Pflanzstreifen zu beachten.

Ich bitte sämtliche Um-/Ausbauarbeiten im Zuge der L 8 frühzeitig mit mir abzustimmen und mir eine Fachplanung einschließlich eines Sicherheitsaudits vorzulegen. Sofern die vorgenannten Belange der L 8 berücksichtigt werden, bestehen seitens der NLStBVGB Aurich keine Bedenken.

Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

Die bereits im Zuge der Aufstellung des VBP 73 vorgeschlagenen Zu-/Abfahrtsverbote entlang der Siebet-Attena-Straße wurden in den B'Plan Nr. 92 übernommen.

Ein evtl. erforderlicher Rückbau des Längsparkstreifens an der L 8 ist Gegenstand einer verkehrstechnischen Detailplanung und bedarf auf Ebene der Bauleitplanung keiner weiteren Festsetzungen bzw. Regelungen.

Die angesprochenen Sichtfelder werden noch nachrichtlich in den Plan eingearbeitet. Daraus lassen sich dann auch Rückschlüsse auf einen evtl. notwendigen Rückbau des Längsparkstreifens ableiten.

Die konkrete Ausgestaltung des Einmündungsbereiches in den Parkplatz wird in der weiteren Umsetzung mit der Stadt, den Verkehrsbehörden und der Polizei im Detail abgestimmt.

T 6. Ostfriesische Landschaft, Aurich vom 11.02.2019	Hinweis
<p><u>Originalstellungnahme</u></p> <p>Sehr geehrte Frau von Rahden,</p> <p>gegen die Änderung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken.</p> <p>Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden.</p> <p>Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135) § 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p><u>Abwägungsvorschlag:</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planurkunde enthält unter Hinweis Nr. 2 „Bodenfunde“ genau diese Ausführungen zum denkmalschutzrechtlichen Umgang im Falle von Bodenfunden.</p>

T 7. LGLN Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 12.02.2019	Hinweise u. Anregungen
<p><u>Originalstellungnahme</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gern. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind.</p> <p>Eine Maßnahme der Gefahrenforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbilddauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbilddauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.</p> <p>Die Bearbeitungszeit für Luftbilddauswertungen beträgt derzeit beim KBD 17 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung. Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbilddauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbilddauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p><u>Abwägungsvorschlag:</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Luftbilddauswertung wurde Anfang März 2019 beantragt.</p>

Stellungnahme zum öffentlichen Belang: Kampfmittelbeseitigung

Betreff: Esens, B-Plan Nr. 92, "Sondergebiet Verbrauchermarkt Bürgermeister-Becker-Straße / Siebet-Attena-Straße"

Antragsteller: Stadt Esens

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel

Hinweis

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.



Die empfohlene Luftbildauswertung wurde bereits Anfang März 2019 durch die Stadt auf Rechnung des Vorhabenträgers veranlasst. Bei einer angegebenen Bearbeitungszeit von ca. 17 Wochen müsste das Ergebnis bis zur 27 KW, d.h. bis Ende Juni 2019 vorliegen.

Die Stadt wird den Bauherren und im Bebauungsplan unter Hinweis Nr. 4 auf die noch ausstehende Luftbildauswertung hinweisen. Ggfs. sind bei einem geplanten Baubeginn vor Vorlage der Unbedenklichkeit Sondierungen durch den Bauherren zu veranlassen.

Da ein Baubeginn erst für September 2019 angestrebt wird, kann diesem Aspekt durch dieses Vorgehen hinreichend entsprochen werden.

Originalstellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,
wir nehmen zu dem oben genannten Vorhaben wie folgt Stellung:
Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Ver- und Entsorgungsanlagen des OOWV. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden.

Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Leitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, werden Sie gebeten, ggf. für die betroffenen Leitungen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzutragen.

Das ausgewiesene Planungsgebiet muss durch die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen als voll erschlossen angesehen werden. Sollte eine Rohrnetzerweiterung notwendig sein, werden wir diese auf der Grundlage der AVB Wasser V unter Anwendung des § 5 der allgemeinen Preisregelung des OOWV durchführen. Ob und in welchem Umfang eine Erweiterung erfolgt, muss rechtzeitig gemeinsam festgelegt werden.

Um Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 400-1 wird gebeten.

Evtl. Sicherungs- bzw. Umlegungsarbeiten können nur zu Lasten des Veranlassers oder nach den Kostenregelungen bestehender Verträge durchgeführt werden.

Die Einzeichnung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in den anliegenden Plänen ist unmaßstäblich. Die genaue Lage gibt Ihnen Dienststellenleiter Herr Söhlke von unserer Betriebsstelle in Harlingerland, Tel.-Nr.: 04977-919211, in der Örtlichkeit an.

Nach endgültiger Planfassung und Beschluss als Satzung wird um eine Ausfertigung eines genehmigten Bebauungsplanes gebeten.

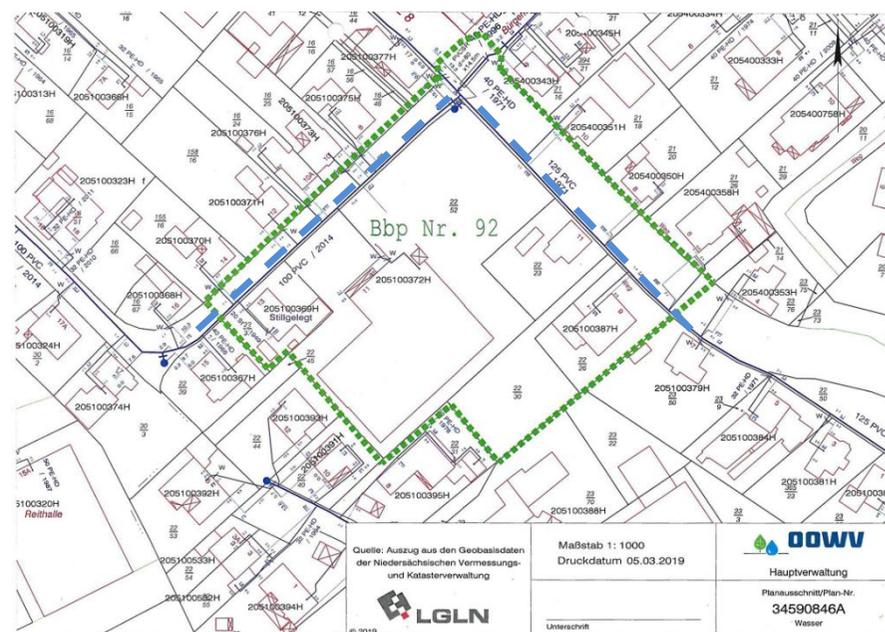
Mit freundlichem Gruß

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Da es sich einerseits lediglich um eine Hausanschlussleitung handelt und andererseits die angesprochenen Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (Bürgermeister-Becker-Straße und Siebet-Atttena-Straße) liegen, entstehen auf Ebene der Bauleitplanung diesbezüglich keine weiteren Handlungsbedarfe, vgl. unten angefügten Lageplan.

Die Stadt kommt der Bitte nach und wird nach Abschluss des Verfahrens eine Ablichtung des gültigen Bebauungsplanes übersenden



T 13; Landkreis Wittmund, 11.03.2019	Hinweis u. Anregung
<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Im Rahmen der o. g. Beteiligung wurden die unten bezeichneten Ämter meines Hauses um die Äußerung von Anregungen gebeten.</p> <p>Amt 10: Amt für zentrale Dienste und Finanzen Amt 32 Ordnungsamt Amt 50 Sozial- und Jugendamt Amt 53 Gesundheitsamt Amt 60 Bauamt Zweckverband Veterinärämter Jade Weser</p> <p>Daraufhin nehme ich wie folgt Stellung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>Abt. 60.1 Bauen</u> Bau- und Bodendenkmalpflege; Brandschutz Keine Anregungen. 2. <u>Abt. 60.2 Umwelt/ Untere Wasserbehörde</u> Abwasserbeseitigung/ Grundwasserschutz Keine Anregungen. <p>Umgang mit wassergefährdenden Stoffen Keine Anregungen.</p> <p>Oberflächenentwässerung/ Gewässer allgemein Zu Beginn dieses Bauleitplanverfahrens im Jahre 2012 wurde aufgrund der eröffneten zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten durch ein Fachplanungsbüro ein Entwässerungskonzept aufgestellt. Als Ergebnis war festzuhalten, dass eine Regenwasserrückhaltung in Form sog. Stauraumkanäle erforderlich ist. Der Unteren Wasserbehörde ist allerdings nicht bekannt, ob diese Kanäle bereits gebaut wurden. Die Existenz dieser wassertechnischen Einrichtungen ist allerdings die Voraussetzung für die Zustimmung der Unteren Wasserbehörde zu einem etwa eingehenden Bauantrag.</p>	<p>Zu 2) Oberflächenentwässerung Das im Jahre 2012 mit der UWB und der Stadt abgestimmte Entwässerungskonzept mit Einbau von Stauraumkanälen wurde im Zuge der Neugestaltung des Kundenparkplatzes umgesetzt. Dieser Belang wird im Zuge der Antragstellung nochmals mit den zuständigen Fachdienststellen abschließend behandelt.</p>

Die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde zu diesem Thema im Jahre 2012 lautete wie folgt:

„Bereits im Vorfeld der Planungen wurde die Notwendigkeit des Nachweises einer gesicherten Oberflächenentwässerung erkannt und mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt. Durch ein Fachplanungsbüro wurde ein Konzept erarbeitet, welches zur gesicherten Ableitung des Oberflächenwassers eine Regenrückhaltung durch sog. Stauraumkanäle vorsieht. Ein Vorabzug dieses Konzeptes wurde dem Bauleitplanverfahren beigelegt und durch die untere Wasserbehörde auf Plausibilität hin gesichtet

Es bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die geplanten Maßnahmen. Es bleibt allerdings die Forderung zu erheben, dass die wasserbaulichen Anlagen rechtzeitig zur Umsetzung gelangen.

Die Stadt Esens ist selbst Betreiberin der nachfolgenden Regenwasserkanalisation in der „Bürgermeister- Becker- Straße“ und hat die genauen Modalitäten zur Einleitung in eigener Zuständigkeit zu regeln. Einer wasserbehördlichen Einleitungserlaubnis bzw. einer fachtechnischen Prüfung durch die untere Wasserbehörde bedarf es in diesem Einzelfall nicht. Die endgültigen Berechnungen und ein Satz an Ausführungsplänen sind der UWB allerdings rechtzeitig vor Baubeginn zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Zu dem Vorabzug des Entwässerungskonzeptes gibt es im jetzigen Stadium folgende Anmerkungen zu machen:

Es gibt abweichende Angaben zu der geplanten Nennweite der Drosselöffnung. Und zwar wird diese unter Pkt. 6.3.1 „Drosselöffnung“ mit DN 200 mm angegeben, in der dazugehörenden Bauzeichnung allerdings lediglich mit DN 100mm (Edelstahlformteil mit Ablauföffnung DN 100 konstruktiv). Diese Diskrepanz ist zu prüfen.

Ferner ist geplant, die Sohle der Drosselöffnung mit NN +2,40 unterhalb der Rohrsohle des Ablaufs (NN +2,60m) anzuordnen. Dieses würde bedeuten, dass die Öffnung praktische permanent unter Wasser liegen würde und somit auf Durchgängigkeit nur schwerlich geprüft werden könnte. Es wird vorgeschlagen, die Sohle der Drosselöffnung auf dieselbe Höhe der abgehenden Rohrleitung zu setzen (NN +2,60). Zur Verhinderung des Eindringens von Schwimmstoffen sollte dann eine Tauchwand vor dem Zulauf angeordnet werden.“

Die von der Unteren Wasserbehörde geforderte Vorlage von Ausführungsplänen ist bislang auf jeden Fall noch nicht erfolgt.

Da der Parkplatz keine maßgebliche Umgestaltung erfahren wird und sich die Versiegelung gegenüber dem ursprünglichen Maß nicht erhöhen wird, sind diesbezüglich keine weiteren Regelungen auf Ebene der Bauleitplanung erforderlich. Dennoch wird im Zuge der Bauantragstellung der Belang Entwässerung nochmals dokumentiert und dargestellt.

**3. Abt. 60.2 Umwelt/ Untere Naturschutzbehörde
Naturschutz und Landschaftspflege**

Gegen die Realisierung des Vorhabens bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Einfassung des Geländes durch eine Schnitthecke sowie das Anpflanzen von hochstämmigen standortgerechten Laubbäumen je 15 Stellplätze wird zur Aufwertung des Stadtbildes ausdrücklich begrüßt. Ich rate jedoch dringend von der Verwendung von Rotdorn ab, da dieser Baumart insbesondere an ungünstigen Standorten (wie man sie im Bereich von großflächig versiegelten Parkplätzen findet) leicht unter Blattpilzbefall leidet. Häufig verlieren die Bäume jährlich bereits im frühzeitigen Sommer ihre Blätter. Die Baumart Eberesche halte ich ebenfalls nicht für besonders geeignet, da sie nur schwer einen dauerhaft hochstämmigen Wuchs aufweist. Ich schlage daher vor, folgende Baumarten zur Auswahl zu stellen: Stieleiche, Spitzahorn, Schwedische Mehlbeere, Hainbuche und Ulmensorten der Resista-Züchtungen.

**4. Stabsstelle Regionalplanung (60.3)
Bauleitplanung**

Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der **Berichtigung** angepasst. (beschleunigtes Verfahren).

Eine Ausfertigung der Berichtigung ist dem Landkreis Wittmund zur Kenntnis zu geben.

Der Bebauungsplan nach § 30 BauGB bedarf nach § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB keiner Genehmigung, er unterliegt damit keiner aufsichtsbehördlichen Kontrolle. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan durch die Gemeinde ist nach § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB lediglich ortsüblich bekannt zu machen.

Vor dem Hintergrund der geschilderten Sachlage wurde der Plan weder in formellrechtlicher noch in materiellrechtlicher Hinsicht einer Prüfung unterzogen.

Raumordnung und Landesplanung

Keine Anregungen und/ oder Bedenken.

Zu 3) Umwelt/UNB

Die Textliche Festsetzung Nr. 9.2 zur Pflanzenauswahl wird entsprechend der Anregung korrigiert. Hierbei handelt es sich lediglich um eine redaktionelle Ergänzung des Planes.

Zu 4) Regionalplanung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

T 14 EWENetz, vom 12.03.2019	Hinweise
<p>Guten Tag Frau Braselmann,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z. B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z. B. Bereitstellungeines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/ Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs-und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können -damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen. Zur effizienten Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de.Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Herrn Röttgers</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht hierzu kein weiterer Handlungsbedarf.</p>

T 15 Vodafone Kabel Deutschland; 13.03.2019	<u>Hinweise</u>
<p>Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 28.01.2019. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Bedarfsfall wird der Bauherr zu gegebener Zeit an Kabel Deutschland herantreten und weitere Maßnahmen abstimmen.</p>

T 17, Dt. Telekom GmbH, 03.04.2019	<u>Hinweise</u>
<p>Sehr geehrte Damen und Herren, die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Wir haben keine weiteren Bedenken zu den o.a. Vorhaben. Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de oder mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Die Bauherren können sich bei der Bauherrenhotline, Tel.: 0800 3301 903 beraten lassen. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Bedarfsfall wird der Bauherr zu gegebener Zeit an die Dt. Telekom herantreten und weitere Maßnahmen abstimmen.</p>

Bockhorn, den 20.05.2019,
HWPLan – Stadtplanung
Herbert Weydringer