

Stadt Esens

1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 26 C "Theodor-Thomas-Straße / Neustädter Straße"

Verfahrensstand: Abwägung nach Bürger- bzw. Trägerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 + § 4 Abs. 2 BauGB.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 05.02.2015 bis zum 06.03.2015 und der Anhörung Träger öffentlicher Belange vom 05.02.2015 bis zum 06.03.2015 gingen insgesamt 11 Stellungnahmen ein. 11 Träger öffentlicher Belange nahmen zum Bebauungsplanentwurf Stellung. Es liegen keine privaten Anregungen vor.

Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen zur Bauleitplanung abgegeben haben.

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom:	Die Stellungnahme beinhaltet:		
			Hinweise (H)	Anregungen (A)	keine H oder A
T 1	Nds. Landesbehörde für Straßenbau u. Verkehr, Aurich	04.02.2015	x	x	
T 2	OOWV Brake	11.02.2015	x		
T 3	Avacon AG Salzgitter	10.02.2015	x		
T 4	Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Katasteramt Wittmund	19.02.2015	x		
T 5	BUND Regionalverband Ostfriesland	21.02.2015	x	x	
T 6	EWE NETZ GmbH, Norden	23.02.2015	x		
T 7	Landkreis Wittmund Abt. 10.2 – Finanzen Abt. 10.4 – Schulen Amt 32 – Ordnungsamt Amt 50 – Sozial- und Jugendamt Amt 53 – Gesundheitsamt Abt. 60.1 - Bauen Abt. 60.2 - Umwelt Abt. 60.3 – Regionalplanung Zweckverband Veterinäramt Jade Weser	26.02.2015	x		
T 8	Ostfriesische Landschaft, Aurich	02.03.2015	x		
T 9	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	04.03.2015			x
T 10	Deutsche Telekom Technik GmbH, Osnabrück	06.03.2015	x		
T 11	Kabel Deutschland, Leer	06.03.2015	x		

T 1 > Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 04.02.2015

Inhalt des Hinweises / der Anregungen:

Die Belange der NLStBV-GB Aurich werden berührt, weil sich das Plangebiet in geringem Abstand südlich des Knotenpunktes L 6 / L 8 befindet. Grundsätzlich bestehen seitens der NLStBV-GB Aurich keine Bedenken gegen die Bauleitplanung.

Durch die 1. Änderung soll der Geltungsbereich nunmehr als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt werden. Hierdurch erhöhen sich die Anforderungen hinsichtlich des Lärmschutzes. Es wirken Verkehrslärmimmissionen der L 6 und der L 8 auf das Plangebiet ein. Zu diesen Immissionen wurden in den uns übersandten Unterlagen keine Aussagen getätigt. Ich bitte die Verkehrslärmimmissionen der L 6 und L 8 zu ermitteln und das Ergebnis bei der o.a. Bauleitplanung zu berücksichtigen. Der Straßenbaulastträger der L 6 und der L 8 ist von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die aus der o.a. Bauleitplanung entstehen können, freizustellen.

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

Abwägung / Beschluss

Es wurde durch ein Fachbüro eine schalltechnische Beurteilung gemäß DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“, Ausgabe Juli 2002, durchgeführt mit dem Ergebnis, dass die zulässigen Orientierungswerte für die Tages- und Nachtzeit innerhalb des Plangebietes überschritten werden.

Die aus den Lärmpegelbereichen resultierenden Auswirkungen auf den baulichen Schallschutz werden als textliche Festsetzung wie folgt beschrieben:

Lärmpegelbereich III:

An allen den Landesstraßen (L6 und L8) zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen. An allen den Landesstraßen (L6 und L8) abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 2, entsprechen.

Lärmpegelbereich II:

An allen den Landesstraßen (L6 und L8) zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten in Wohnungen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen. An allen den Landesstraßen (L6 und L8) abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen sind keine zusätzlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Für den Lärmpegelbereich III ergibt sich ein erforderliches bewertetes Schalldämmmaß $R'_{w,res} = 35$ dB und für den Lärmpegelbereich II ein erforderliches bewertetes Schalldämmmaß $R'_{w,res} = 30$ dB. Etwaige Korrekturen müssen u.U. entsprechend DIN 4109, Tabelle 9 vorgenommen werden. Die Anforderungen an die einzelnen Außenbauteile wie Außenmauerwerk, Dachhaut und Fenster sind vom jeweiligen Flächenverhältnis abhängig. Für gängige Fensterflächenanteile können die Angaben der DIN 4109, Tabelle 10, übernommen werden.

Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) in den Bereichen mit Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte sind auf der den Landesstraßen (L 6 + L 8) abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von $h = 2$ m gegen den Verkehrslärm zu schützen.

(Empfehlung: Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.)

T 2 > OOWV Brake vom 11.02.2015

Inhalt des Hinweises:

Mit Schreiben vom 10.04.2013 haben wir zu der o.g. Bauleitplanung Stellung genommen.

Diese Stellungnahme wird in vollem Umfang weiterhin aufrechterhalten.

Stellungnahme vom 10.04.2013:

Wir haben von der o.g. Bauleitplanung Kenntnis genommen. Das geplante Wohn- und Geschäftshaus kann an unsere zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen werden.

In der anliegenden Planunterlage sind die Entsorgungsanlagen des OOWV nicht maßstäblich eingezeichnet. Die genaue Lage der Leitungen wollen Sie sich bitte von unserem Dienststellenleiter Herrn Söhlke von der zuständigen Betriebsstelle in Harlingerland, Telefon: 04977 919211, in der Örtlichkeit angeben lassen.

Abwägung / Beschluss

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

T 3 > Avacon AG Salzgitter vom 10.02.2015

Inhalt des Hinweises:

Ihre Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.

Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns in diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.

Hinweis:

Die E.ON Netz GmbH, Teilbereich Mitte, ist am 01.07.2014 in die Avacon übergegangen und ist zuständig für Gashochdruck sowie 110-kV-Leitungen.

Abwägung / Beschluss

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

T 4 > Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN), Katasteramt Wittmund, vom 19.02.2015

Inhalt der Hinweise:

Im Hinblick auf die erforderliche vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung nach Absatz 41.3 VV-BauGB weise ich nachrichtlich noch auf folgendes hin:

Die Darstellung in den Planunterlagen stimmt nicht mit dem Inhalt des Liegenschaftskataster überein, da in der Zwischenzeit Veränderungen (Flurstücksverschmelzungen) eingetreten sind. Es wird darum gebeten, die Planunterlage zu berichtigen, eine Liegenschaftskarte ist angehängt.

Abwägung / Beschluss

Die Planunterlage wurde in der Zwischenzeit berichtigt.

T 5 > BUND, Regionalverband Ostfriesland, Herr Wolfgang Braukmann vom 21.02.2015

Inhalt der Hinweise / der Anregungen:

Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 26.01.2015, das uns von unserer Landesvertretung zugesandt wurde. Die von Ihnen beigefügte Liste der Adressen zur Öffentlichkeitsbeteiligung enthält die Adresse des Landesverbandes. Dadurch kommt es zu langen Zustellwegen, die für die Beteiligungsarbeit hinderlich sind. Wir möchten Sie bitten, uns die entsprechenden Unterlagen direkt zuzusenden.

Unsere Adresse lautet:

BUND, Regionalverband Ostfriesland, Postfach 1171, 26581 Aurich.

Wo es möglich ist, bitten wir um elektronische Zustellung unter:

bund.ostfriesland@bund.net

um Kosten, Energie und Rohstoffe zu sparen.

Zu dem betreffenden Bebauungsplan möchten wir folgende Anmerkungen machen:

1. Bei einer Änderung zu mehr Wohnungen stellt sich ebenfalls die Frage der Versorgung mit geeigneten Räumen für Kinder, Jugendliche und ältere Menschen. Wir möchten darauf hinwirken, den Forderungen für wohnungsnaher Bereiche öffentlichen Grüns für Begegnung und Kontaktpflege ebenso Raum zu geben, wie die Urbanen ökologischen Inseln nicht zu vernachlässigen. Wir bitten Sie deshalb entsprechende zusätzlichen Räume zu schaffen.
2. Bei der Innenverdichtung nach § 13a gehen häufig Grün verloren, das zu einem Wohnwert im Umfeld geführt hat, der häufig über die Grenzen der Bebauungspläne hinaus wirkt. Wir möchten deshalb bitten, die Bauträger und Planer dahingehend aufzufordern und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, das urbane Grün weitestgehend zu erhalten oder in geeigneter Form anzulegen.

Abwägung / Beschluss

Die Forderung zur Schaffung von Räumen für Kinder, Jugendliche und ältere Menschen wie auch zur Einrichtung und Erhaltung von Grünflächen im Stadtgebiet ist durchaus nachzuvollziehen. Für dieses spezielle Bauleitplanverfahren ist anzumerken, dass gerade in direkter Nachbarschaft entsprechende Einrichtungen vorhanden sind (Haus der Begegnung, Mehrgenerationenhaus, Jugendzentrum). Auch eine großzügige öffentliche Grünanlage befindet sich in direktem Anschluss an das Bauleitplangebiet.

Im Rahmen der Neubebauung ist zudem vorgesehen, vorhandene versiegelte Flächen aufzunehmen und zu begrünen sowie Flachdachflächen der erforderlichen Nebengebäude mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

T 6 > EWE NETZ GmbH, Norden, vom 23.02.2015

Inhalt der Hinweise:

In dem Plangebiet befinden sich Fernmeldekabel und Leerrohrsysteme mit Glasfaserkabeln der EWE NETZ GmbH mit den zugehörigen Anlagen.

Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Die EWE NETZ GmbH hat keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Abwägung / Beschluss

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

T 7 > Landkreis Wittmund

Inhalt der Hinweise:

Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der o.g. Beteiligung wurden die unten bezeichneten Ämter meines Hauses um die Äußerungen von Anregungen gebeten.

Abt. 10.2 Finanzen
Abt. 10.4 Schulen
Amt 32 Ordnungsamt

Amt 50 Sozial- und Jugendamt
Amt 53 Gesundheitsamt
Abt. 60.1 Bauen
Abt. 60.2 Umwelt
Abt. 60.3 Regionalplanung
Zweckverband Veterinäramt Jade Weser

Daraufhin nehme ich wie folgt Stellung:

1. Abt. 60.1 Bauen

Es werden keine Anregungen und / oder Bedenken vorgetragen.

2. Abt. 60.2 Umwelt

Untere Wasserbehörde

Es werden keine Anregungen und / oder Bedenken vorgetragen.

Untere Naturschutzbehörde

Es werden keine Anregungen und / oder Bedenken vorgetragen.

3. Abt. 60.3 Regionalplanung

Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens entwickelt.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der **Berichtigung** angepasst (beschleunigtes Verfahren).

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

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 30 BauGB in Verbindung mit § 12 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 formell-rechtlicher noch in materiellrechtlicher Hinsicht einer Prüfung unterzogen.

Raumordnung und Landesplanung

Es werden keine Anregungen und / oder Bedenken vorgetragen.

Abwägung / Beschluss

Die Hinweise in Punkt 3 werden zur Kenntnis genommen.

Eine Ausfertigung der Berichtigung wird dem Landkreis nach Abschluss des Verfahrens zur Kenntnis gegeben.

T 8 > Ostfriesische Landschaft vom 02.03.2015

Inhalt des Hinweises:

Gegen die 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege **keine grundsätzlichen Bedenken**. Das Areal befindet sich im Bereich der Altstadt von Esens. Auch jüngere Untersuchungen haben gezeigt, dass in der Altstadt von Esens mit einer Schichtenmächtigkeit der archäologisch relevanten Starren von mindestens 2,50 m bis 3 m Mächtigkeit zu rechnen ist. Damit ist auch mit erhaltener Denkmalsubstanz unterhalb von bestehenden Gebäuden zu rechnen.

Um die archäologischen Maßnahmen mit den Baumaßnahmen gut zu verzahnen sind sehr frühzeitig Absprachen zur Bauausführung, Terminplanung und den daraus resultie-

renden archäologischen Maßnahmen notwendig. Archäologische Maßnahmen werden in jedem Fall notwendig – Art und Umfang richtet sich nach Art und Umfang der Bodeneingriffe sowie des Denkmalbestandes.

Archäologische Maßnahmen, z.B. Kernbohrungen sind einschließlich der Kosten nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz zu regeln.

Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen.

Sollte eine Ausgrabung erforderlich werden, muss diese einschließlich der Kosten nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden.

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) §§ 2, 6, 13 und 14, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

Abwägung / Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Eine Abstimmung mit dem Archäologischen Dienst zur Bauausführung und Terminplanung ist erfolgt.

T 10 – Deutsche Telekom Technik GmbH vom 06.03.2015

Inhalt des Hinweises:

Die Deutsche Telekom GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Telekom 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:

Zur o.a. Planung haben wir bereits mit E-Mail vom 03. Mai 2013 Stellung genommen. Unsere Anregungen und Bedenken sind ausreichend berücksichtigt.

Abwägung / Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

T 11 – Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH vom 06.03.2015

Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service 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.

Abwägung / Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Aufgestellt:
Esens, 22.04.2015