Architektur + Ingenieurbüro
eschen

Königsweg 1
26427 Klosterschoo
Tel. 04977 / 91 70 10
Fax. 04977 / 91 70 11

Hafenstr. 20
26603 Aurich
Tel. 04941 / 990 13 63
Fax. 04941 / 990 13 65

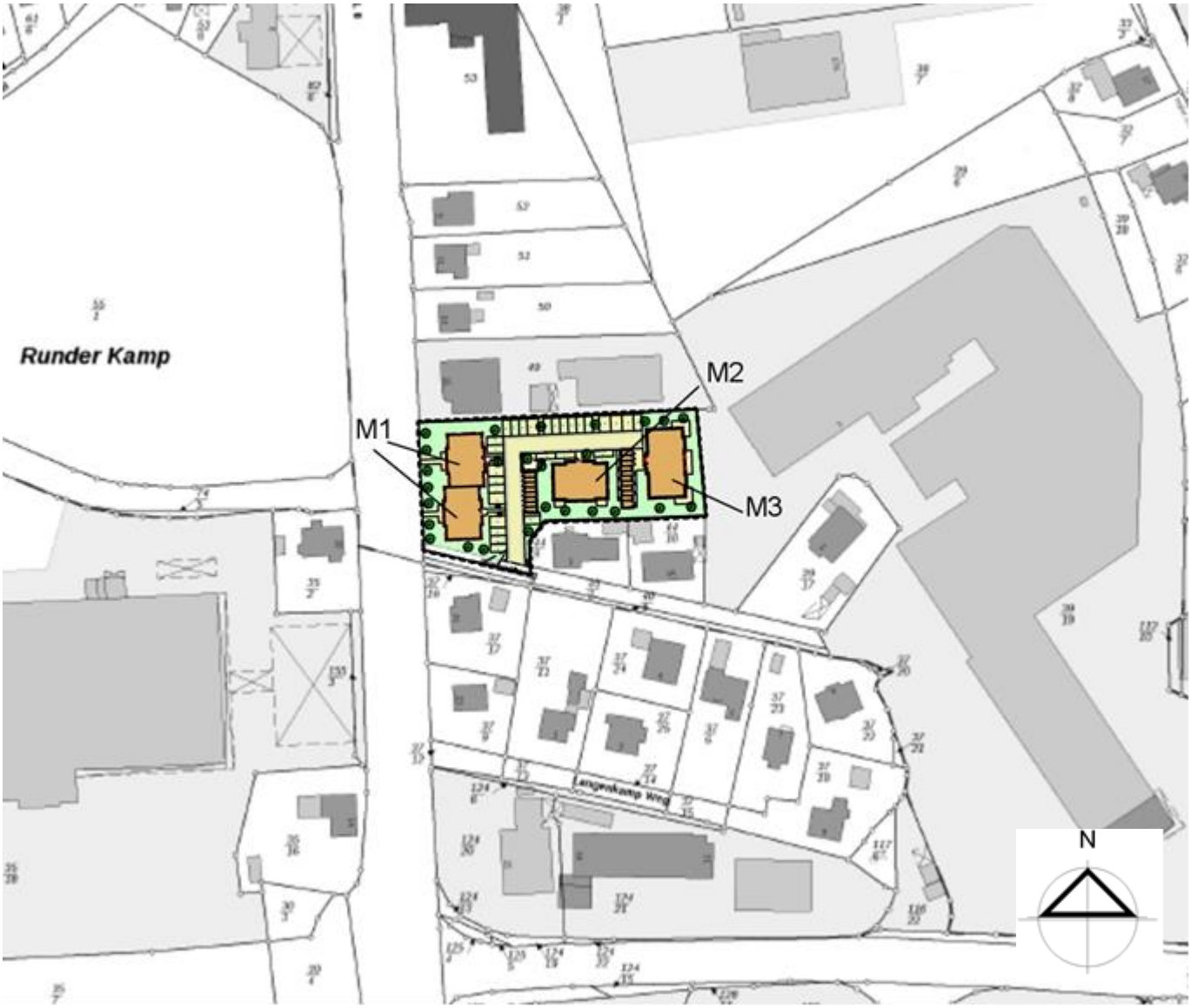
www.eschen-architekt.de
info@eschen-architekt.de

Begründung zur Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 80 „Birkenweg/Auricher Straße“ der Stadt Esens, Ortsteil Esens

Stand: 07.04.2016

Entwurf eines Mischgebiets mit hinterer Wohnbebauung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 1 BauGB
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 BauGB
Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 und 3 BauGB



LGLN, M 1:2000

Architektur + Ingenieurbüro

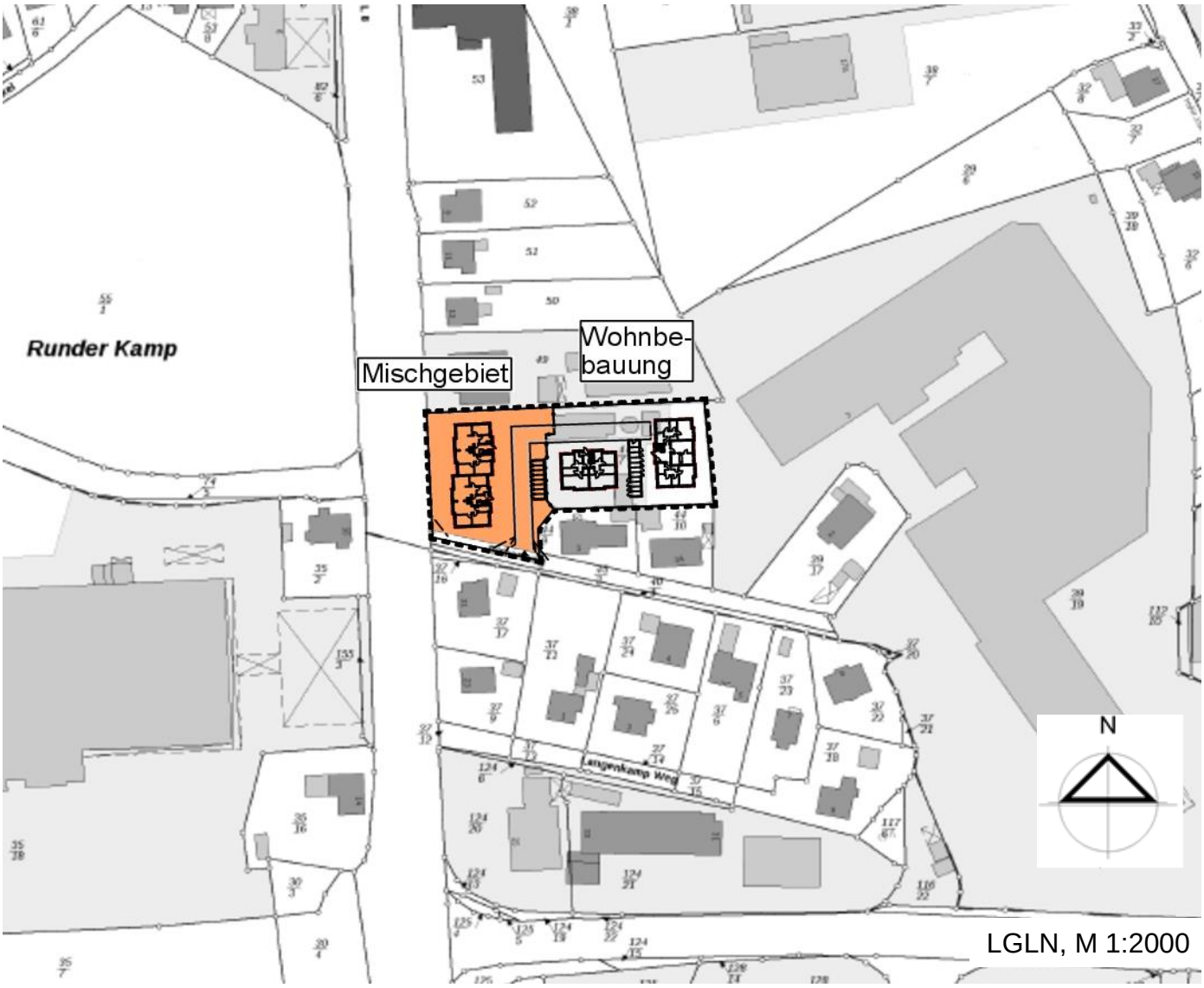
Eschen

Königsweg 1
26427 Klosterschoo

Tel. 04977 / 91 70 10
Fax. 04977 / 91 70 11

Hafenstr. 20
26603 Aurich

Tel. 04941 / 990 13 63
Fax. 04941 / 990 13 65

www.eschen-architekt.de
info@eschen-architekt.de

Laut aktuell gültigen Bebauungsplan sind die geplanten Gebäude in drei sich im Maß der baulichen Nutzung unterscheidende Mischgebiete festgelegt. Im Zuge der weiteren Planung nach Erstellung des Bebauungsplans haben sich daraus einige Schwierigkeiten ergeben, wodurch man sich zur Überplanung des hinteren Gebietes entschlossen hat.
Allein der nördliche Bereich des als im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Mischgebiets wird tatsächlich auch in Teilbereichen als Mischgebiet genutzt. Anteilig ist dieser mit Wohnhäusern und Gewerbeeinheiten bebaut. Im südlichen Bereich unterhalb des Birkenwegs ist bereits eine komplette Wohnbebauung vorhanden im nördlichen Bereich über die Hälfte. Folglich hat sich herausgestellt, dass der Bereich Gewerbe im Mischgebiet mit der faktisch geplanten und der vorhandenen Wohnbebauung kollidiert und zu Problemen in der weiteren Nutzung des Gebietes führen wird. Eine weitere Nutzung als Gewerbe belästigt die anliegende Wohnbebauung mit dem damit entstehenden Lärm durch Anlieferung und regen Kundenverkehr. Aus diesem Grund ist zukünftig eine Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Damit ist faktisch das Mischgebiet zum Wohngebiet gekippt und erfordert die Aufhebung des bestehenden Bebauungsplanes.