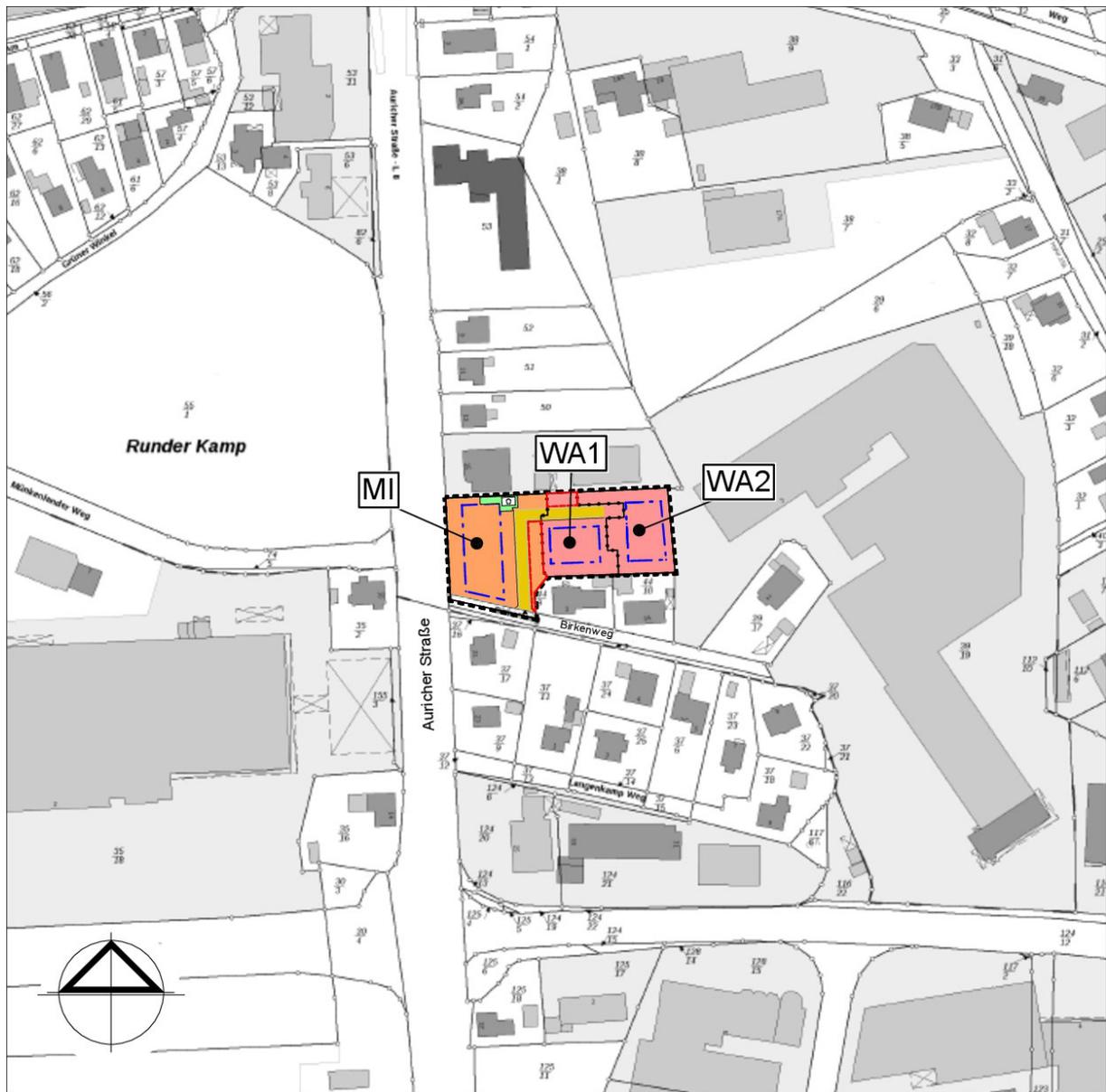


Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 93 „Birkenweg/Auricher Straße“

der
Stadt Esens
Ortsteil Esens

Neuaufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung
im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB
Entwurf Stand: 31.08.2017



M 1:2000

Inhalt

1. Grundlagen der Planaufstellung	3
1.1. Gesetzliche Grundlagen	3
1.2. Anlass und Ziel der Planung	3
1.3. Aufstellungsbeschluss	4
1.4. Lage, Größe und Topographie des Plangebietes	4
2. Öffentliche und private Belange	5
2.1. Abfallentsorgung	5
2.2. Abwasserbeseitigung.....	5
2.3. Altstandorte / Altablagerungen.....	6
2.4. Bau- und Bodendenkmale	6
2.5. Gasversorgung.....	6
2.6. Brandschutz.....	6
2.7. Immissionen / Emissionen.....	6
2.8. Oberflächenentwässerung	7
2.9. Stromversorgung	7
2.10. Trinkwasserversorgung	7
2.11. Telekommunikation.....	7
2.12. Verkehrssituation.....	7
3. Planungsrechtliche Situation	8
3.1. Raumordnung	8
3.2. Flächennutzungsplan	8
3.3. Planungsrecht	8
4. Inhalt des Bebauungsplanes	9
4.1. Art der baulichen Nutzung	9
4.2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen.....	9
4.3. Sonstige Planzeichen.....	9
4.4. Verkehrslärm.....	10
4.5. Sichtfelder	10
5. Flächenbilanz	10
6. Umweltbericht	10
7. Hinweise	11
7.1. Denkmalschutz.....	11
7.2. Altlasten	11
7.3. Baugrund	12
7.4. Archäologische Bodenfunde	12
8. Verfahrensvermerke	13

1. Grundlagen der Planaufstellung

1.1. Gesetzliche Grundlagen

- a) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- b) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- c) Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- d) Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der zurzeit gültigen Fassung
- e) Niedersächsische Bauordnung in der zurzeit gültigen Fassung
- f) Niedersächsisches Naturschutzgesetz in der zurzeit gültigen Fassung

1.2. Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil der Stadt Esens, östlich der Auricher Straße im Birkenweg. Westlich, gegenüber der Auricher Straße, befindet sich ein Baustoffzentrum. Südlich des Plangebiets ist eine Einzelhaus- bzw. Mehrfamilienhausbebauung vorhanden.

In der näheren Umgebung des Gebiets befindet sich der Esenser Bahnhof, sowie die Berufsbildende Schule als auch das Internatsgymnasium Esens (NIGE). Auch Verbrauchermärkte wie LIDL und Combi liegen in unmittelbarer Nähe und sind schnell zu Fuß erreichbar. Mit dem Fahrrad benötigt man außerdem circa 3-5 Minuten bis in die Innenstadt Esens.

Die Grundschule Esens-Nord, sowie die Real- und Hauptschule sind ebenfalls innerhalb von 10 Minuten mit dem Fahrrad bzw. 5 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Nahegelegene Bus- und Zugstationen ermöglichen Verbindungen in die Umgebung und umliegenden Ortschaften.

Eine Erschließung des Plangebietes ist südlich über den Birkenweg vorgesehen.

Die Planung beabsichtigt Wohnräume für Familien zu schaffen sowie Gewerbeeinheiten zu ermöglichen. Die Gewerbeeinheiten befinden sich im forderen Bereich entlang der Auricher Straße, die Mehrfamilienhäuser dahinter.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige Kohlenhandlung mit Neben- und Lagergebäuden sowie Lagerflächen. Das Gebiet war zu 100 % versiegelt. Diese Kohlenhandlung wurde Ende der neunziger Jahre des letzten Jahrhunderts aufgegeben. Der Verbrauch von Kohle wurde im Wohnbereich sowie im Gewerbebereich durch den Wandel der Heizung nicht mehr benötigt, wodurch das Gewerbe überflüssig wurde. Die Lager- und Nebengebäude standen ab den neunziger Jahren des letzten Jahrhunderts brach. Das Wohnhaus wurde zur

Vermietung genutzt. Im Laufe der Zeit wurden um das Plangebiet Wohnhäuser erbaut. Das rückwärtige Gebiet entlang des Birkenweges entwickelte sich zu einem Wohngebiet. Es fand eine Änderung der Nutzung statt. Die neue Planung sieht entlang der Auricher Straße Wohn- und Gewerbehäuser vor. Im hinteren Bereich des Birkenweges sollen Wohnnutzungen als Ein- oder Mehrfamilienhäuser ihren Platz finden.

Das Plangebiet passt sich der tatsächlichen Nutzung an. Im Bereich entlang der Auricher Straße soll ein Gebäude mit Wohn- und Gewerbenutzung entstehen, im hinteren Bereich sind zwei Mehrfamilienhäuser geplant.

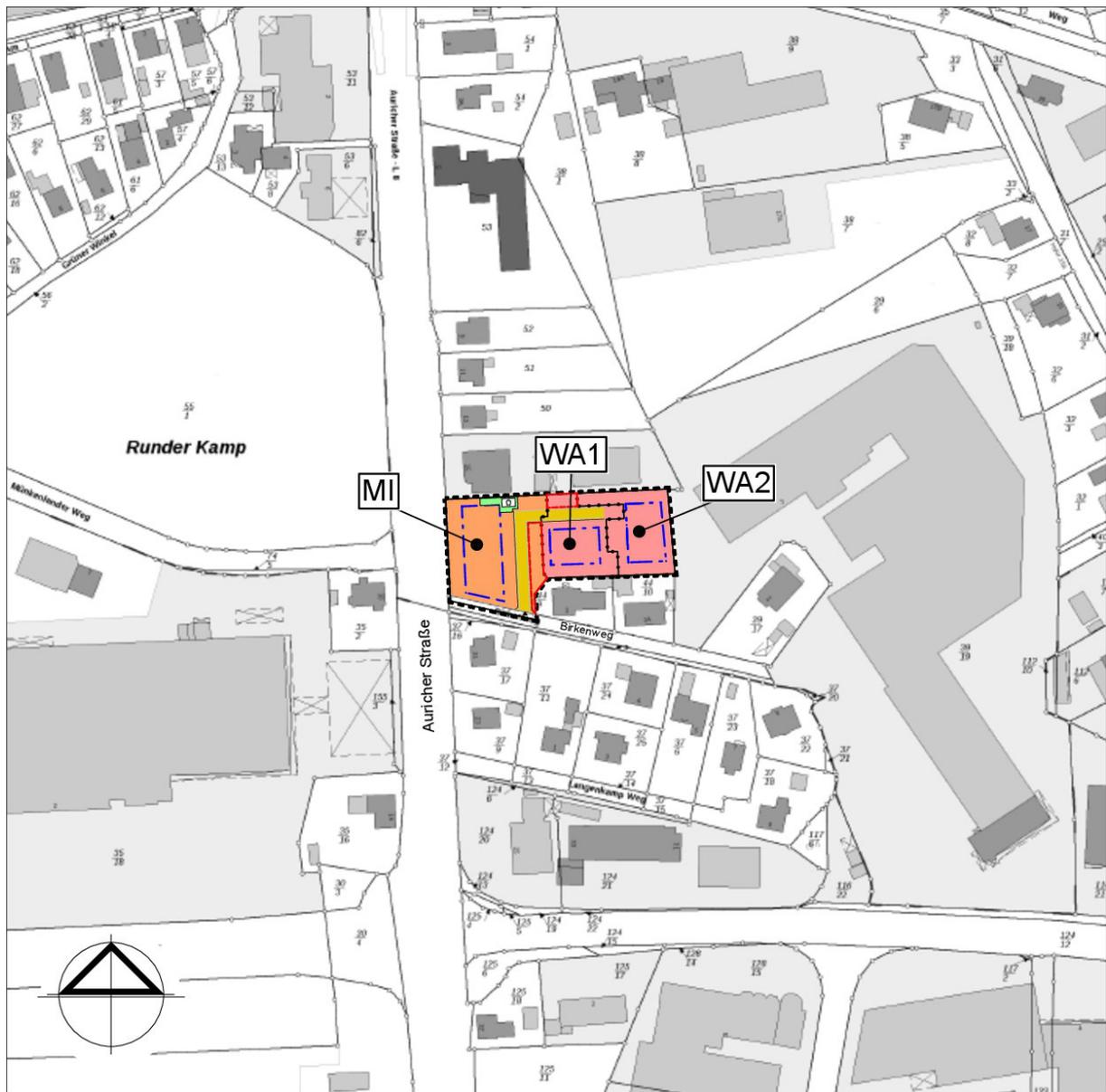
1.3. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am 12.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Birkenweg / Auricher Straße“ als „Bebauungsplan der Innenstadtentwicklung“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

1.4. Lage, Größe und Topographie des Plangebietes

Gemarkung:	Esens		
Flur:	14		
Flurstück/e:	48 / 7 – 1.086 m ²	} 3056 m ²	Verkehrsfläche
	48 / 12 – 419 m ²		
	48 / 9 – 141 m ²		
	48 / 13 – 58 m ²		
	48 / 14 – 570 m ²		
	48 / 11 – 782 m ²		

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 3056 m² und liegt östlich der Auricher Straße. Die genaue Lage des Geltungsbereiches kann der Planzeichnung entnommen werden. Die Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes weist keine unterschiedliche Topographie auf.



LGLN, M 1:2000

2. Öffentliche und private Belange

2.1. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Wittmund.

2.2. Abwasserbeseitigung

Für die zentrale Abwasserbeseitigung ist der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband (OOWV) zuständig. Das Plangebiet ist an das zentrale Abwassernetz anzuschließen und mit dem OOWV sowie der Stadt Esens abzustimmen.

2.3. Altstandorte / Altablagerungen

Altstandorte bzw. Altablagerungen im Sinne des Abfallrechts sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten sich bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte ergeben, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

2.4. Bau- und Bodendenkmale

Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Bau- und Bodendenkmal) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund oder der Ostfriesischen Landschaft, Aurich, zu melden. In diesem Zusammenhang wird auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), §§ 13 und 14 verwiesen, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.

2.5. Gasversorgung

Das Erdgasnetz wird von der EWE AG vorgehalten. Das Plangebiet ist an das Erdgasnetz angeschlossen, dies ist mit der EWE AG abzustimmen.

2.6. Brandschutz

Für den öffentlichen Brandschutz notwendige Maßnahmen werden, soweit erforderlich, mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Wittmund und der örtlichen Feuerwehr abgestimmt.

2.7. Immissionen / Emissionen

Abwägungsrelevante Immissionen / Emissionen (z.B. Lärm, Staub, Gerüche) gehen von dem Plangebiet nicht aus, können jedoch auf das Plangebiet um die Auricher Straße (L8) einwirken. Die Anforderungen eines Lärmschutzgutachtens der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr werden berücksichtigt. Bei dem Vorhaben wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt. Die Anforderungen des Lärmschutzgutachtens sind Bestandteil des Bebauungsplans.

Siehe Anlage 1 und 2: Schalltechnische Stellungnahmen des Ingenieurbüros für Energietechnik und Lärmschutz (IEL).

2.8. Oberflächenentwässerung

Für die Oberflächenentwässerung ist die Stadt Esens zuständig. Die Oberflächenentwässerung wird rechtzeitig mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Wittmund abgestimmt. Anforderungen, Berechnungen, etc. der Unteren Wasserbehörde sowie der Stadt Esens sind in der Planung zu berücksichtigen und vor Baubeginn nachzuweisen.

2.9. Stromversorgung

Das Stromnetz wird von der EWE Netz GmbH, Netzregion Ostfriesland, vorgehalten. Das Plangebiet ist an das Stromnetz angeschlossen.

2.10. Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch die Stadtwerke Esens.

2.11. Telekommunikation

Über verschiedene Anbieter (EWE, Kabel Deutschland, Telekom) können Telekommunikationsnetze und -dienste in Anspruch genommen werden.

2.12. Verkehrssituation

Straßenverkehr

Das Plangebiet wird von der Auricher Straße über den Birkenweg erschlossen. Der Anschluss an das regionale bzw. überregionale Straßennetz erfolgt über die Auricher Straße.

Zulässige Höchstgeschwindigkeit

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der geschlossenen Ortschaft. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h.

Rad- und Fußgängerverkehr

Das Plangebiet ist an das örtliche und überörtliche Fuß- und Radwegenetz entlang der Auricher Straße angebunden.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1. Raumordnung

Hierfür gilt das Landes-Raumordnungsprogramm für das Land Niedersachsen in der letzten Fassung vom 17.02.2017. Allerdings enthält diese keine Einzelheiten, die für die Planung konkret von Bedeutung sind. Außerdem ist im Sinne der Grundsätze und Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Wittmund von 2006 zu planen und zu bauen. Diese sind folgendermaßen:

- Grundzentrum (Ziel)
- Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten (Ziel)
- Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten (Ziel)
- Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung (Ziel)

Beschreibend sind keine konkreten Festlegungen bedeutend. Unter Berücksichtigung der Ziele dieser Raumordnung ist die Planung somit raumverträglich.

3.2. Flächennutzungsplan

Die für den Flächennutzungsplan zuständige Samtgemeinde Esens verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser stellt für das gesamte Plangebiet gemischte Baufläche dar. Für den hinteren Planbereich ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß §13a Abs.2 Nr. 2 BauGB anzupassen, (Wohnbaufläche).

3.3. Planungsrecht

Der Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Esens als Satzung zu beschließen. Aufgrund der Lage im Innenbereich ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufzustellen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1. Art der baulichen Nutzung

Für den vorderen Bereich zur Auricher Straße wird ein Mischgebiet festgesetzt. Der hintere Bereich im östlichen Teil des Plangebietes wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hiermit wird ein Nutzungszusammenhang mit der benachbarten Wohnbebauung gegeben. Von der im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzung gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Mit dieser Herausnahme soll eine städtebauliche Fehlentwicklung durch Fremdverkehre zu Lasten der Wohnqualität vermieden werden. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung von Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um als Hauptnutzung das Wohnen ungestört zu ermöglichen. In dem Plangebiet sollen Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1-4 zulässig sein.

4.2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

Mischgebiet (MI):

Grundflächenzahl (GRZ):	0.60
Geschossflächenzahl (GFZ):	1.2
Zahl der Vollgeschosse:	II
Firsthöhe:	max. 11,50 m
Traufhöhe:	max. 8,50 m

Allgemeines Wohngebiet (WA1):

Grundflächenzahl (GRZ):	0.40
Geschossflächenzahl (GFZ):	0.8
Zahl der Vollgeschosse:	II
Firsthöhe:	max. 9,00 m
Traufhöhe:	max. 4,00 m

Allgemeines Wohngebiet (WA2):

Grundflächenzahl (GRZ):	0.40
Geschossflächenzahl (GFZ):	0.8
Zahl der Vollgeschosse:	II
Firsthöhe:	max. 10,00 m
Traufhöhe:	max. 6,00 m

4.3. Sonstige Planzeichen

Bauweise:	offen
Parkplatzflächen	Versiegelung der Flächen

4.4. Verkehrslärm

Die Schallimmissionsberechnungen für den Verkehrslärm führten zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Orientierungswerte für die Tages- und Nachtzeit innerhalb des Plangebietes MI überschritten werden.

Innerhalb des MI-Gebietes ergibt sich an der westlichen, nördlichen und südlichen Gebäudefront sowie dem Dach Lärmpegelbereich IV. An der östlichen Gebäudefront ergibt sich Lärmpegel II. Innerhalb des WA-Gebietes werden die zulässigen Orientierungswerte eingehalten und es sind keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Die Anforderungen aus dem Schallschutzgutachten wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Siehe Anlage 1 und 2: Schalltechnische Stellungnahmen des Ingenieurbüros für Energietechnik und Lärmschutz (IEL).

4.5. Sichtfelder

Die von den Sichtfeldern überdeckten Flächen sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs über 0,80 m Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

5. Flächenbilanz

Mischgebiet (MI)	1.480	m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA I + II)	1.576	m ²

6. Umweltbericht

Der Bebauungsplan enthält keinen Umweltbericht, da es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 handelt. Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich.

7. Hinweise

7.1. Denkmalschutz

Gem. § 14 Abs. 2 des NDSchG sind Bodenfunde und die Fundstelle bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die zuständige staatliche Denkmalbehörde und ihre Beauftragten sind berechtigt, den Bodenfund zu bergen und die notwendigen Maßnahmen zur Klärung der Fundumstände sowie zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodenfunde durchzuführen, dies wird in der weiteren Planung berücksichtigt.

Denkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. 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 Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund 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 Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7.2. Altlasten

Gemäß § 4 Abs. 1 des BBodSchG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Gemäß Abs. 2 sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen.

Sollten Böden verunreinigt sein oder werden, sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung wie z.B. auf Grund- oder Oberflächenwasser verhindern. Die Untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Wittmund ist über den Tatbestand sofort zu informieren. Treten bei den Tiefbauarbeiten Abfälle, Müll, etc. zu Tage, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Die Untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Wittmund ist umgehend darüber den Vorfall in Kenntnis zu setzen, diese entscheidet, welche Maßnahmen durchgeführt werden.

7.3. Baugrund

Falls örtliche Gegebenheiten oder Anforderungen der Unteren Naturschutzbehörde es erfordern, ist eine Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 durchzuführen.

7.4. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. 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.

8. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 93 „Birkenweg / Auricher Straße“ in der Zeit vom _____ bis zum _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Esens in seiner Sitzung am _____ den Bebauungsplan als Satzung sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Unterzeichnet:

Esens, den

.....
(Stadtdirektor)

.....
(Bürgermeisterin)

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung:

Architektur + Ingenieurbüro

IE s c h e n

Hafenstraße 20	26603 Aurich
Tel.: 04941 / 9901363	Fax: 04941 / 9901365
Königsweg 1	26427 Klosterschoo
Tel.: 04977 / 917010	Fax: 04977 / 917011

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