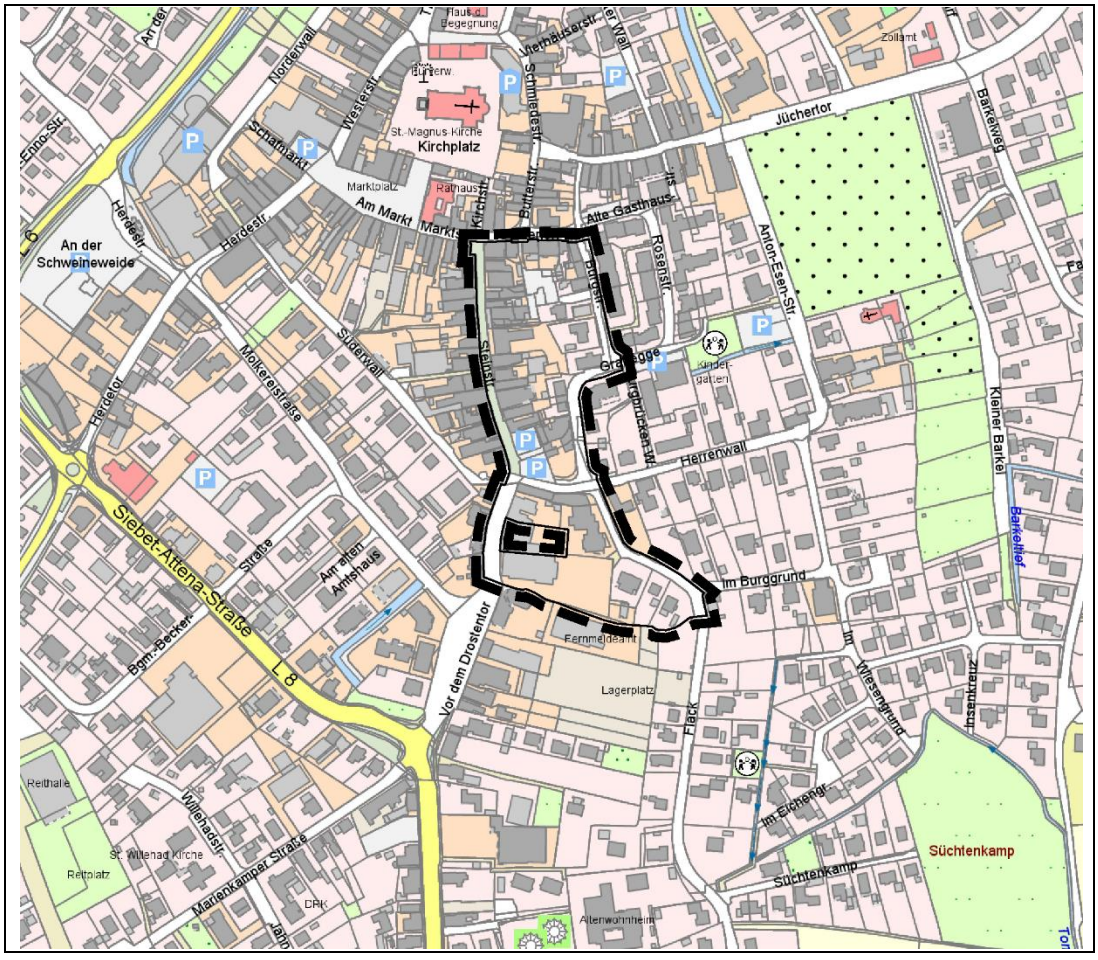
Stadt Esens

Bebauungsplan Nr. 29

„Steinstraße, Burgstraße, Flack“
2. Änderung

Begründung

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB



INHALT

1 GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG ... 3
1.1 Anlass und Ziel der Planung ... 3
1.2 Geltungsbereich ... 3
2 PLANERISCHE VORGABEN ... 5
2.1 Flächennutzungsplanung ... 5
2.2 Bebauungsplan Nr. 29 „Steinstraße, Burgstraße, Flack“ und 1. Änderung ... 6
2.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 90 „Steinstraße“ ... 8
3 BESTANDSSTRUKTUREN ... 10
4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES ... 11
4.1 Änderungen ... 11
4.2 Bestand: Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehrsflächen ... 11
4.3 Flächen ... 12
5 UMWELTVORPRÜFUNG ... 13
6 VER- UND ENTSORGUNG ... 13
7 HINWEISE ... 14
7.1 Baunutzungsverordnung ... 14
7.2 Bodenfunde ... 14
7.3 Altlasten ... 14
7.4 Richtfunktrassen ... 14
7.5 Überdeckung von Bebauungsplänen ... 14
8 VERFAHRENSSTAND ... 15

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 29 umfasst wesentliche Bereiche der südlichen Innenstadt von Esens. Er wurde im Jahr 1982 rechtskräftig, daher gilt derzeit die Baunutzungsverordnung 1977.

Bei verschiedenen Bauvorhaben wurde deutlich, dass eine Anpassung an die aktuelle Baunutzungsverordnung sinnvoll ist. Planungsrechtlich erfordert dieses Ziel die 2. Änderung des Bebauungsplanes.

Im Zuge der Planänderung sollen folgende Änderungen umgesetzt werden:

- Anpassung an die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- im Kerngebiet an der Steinstraße teilweise Zulässigkeit von Wohnen im Erdgeschoss
- Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ für das Grundstück des Museums „August-Gottschalk-Haus“

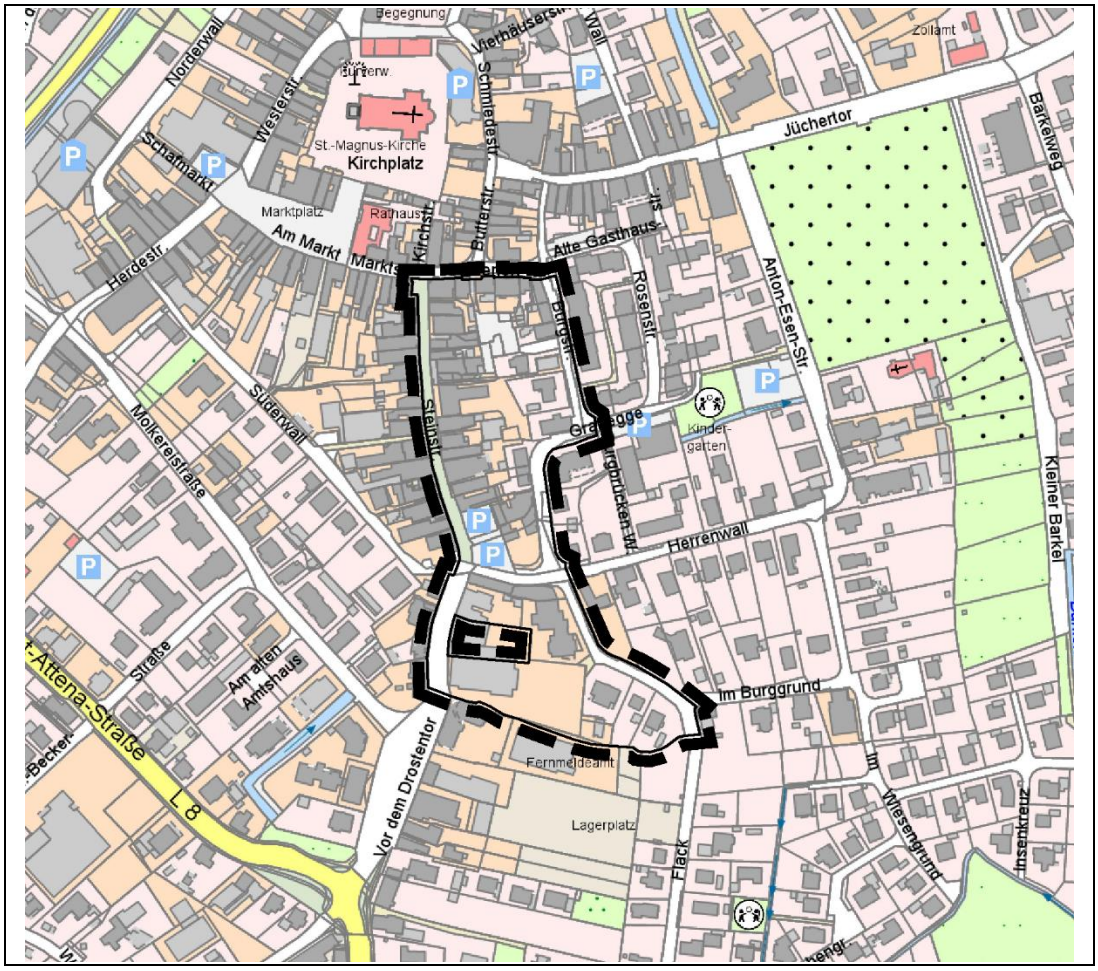
Zu diesem Anlass wird die bisherige analoge Planzeichnung wegen der schlechten Lesbarkeit auf digitaler Grundlage neu hergestellt. Bei dem Änderungsverfahren handelt es sich somit um textliche Änderungen, mit der Ausnahme des Grundstücks August-Gottschalk-Haus.

Das Plangebiet umfasst insgesamt etwa 29.000 m², bei einer Grundflächenzahl zwischen 1,0 und 0,4 liegt die Grundfläche bei insgesamt etwa 14.000 m². Zudem ist das Plangebiet bereits vollständig bebaut und entsprechend versiegelt, durch die 2. Änderung ergibt sich keine Erhöhung des Versiegelungsgrades. Die Bebauungsplanänderung kann daher nach dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden, die Durchführung einer öffentlichen Auslegung reicht daher aus. Es kann zudem eine nachträgliche Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorgenommen werden.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet wird im Norden durch die außerhalb des Plangebietes gelegene Marktstraße/Goldenort begrenzt. Im Osten bzw. Süden sind Burgstraße, Graftegge, Herrenwall und im Westen die Steinstraße begrenzender Bestandteil des Plangebietes.

Das Plangebiet umfasst ca. 3 ha.

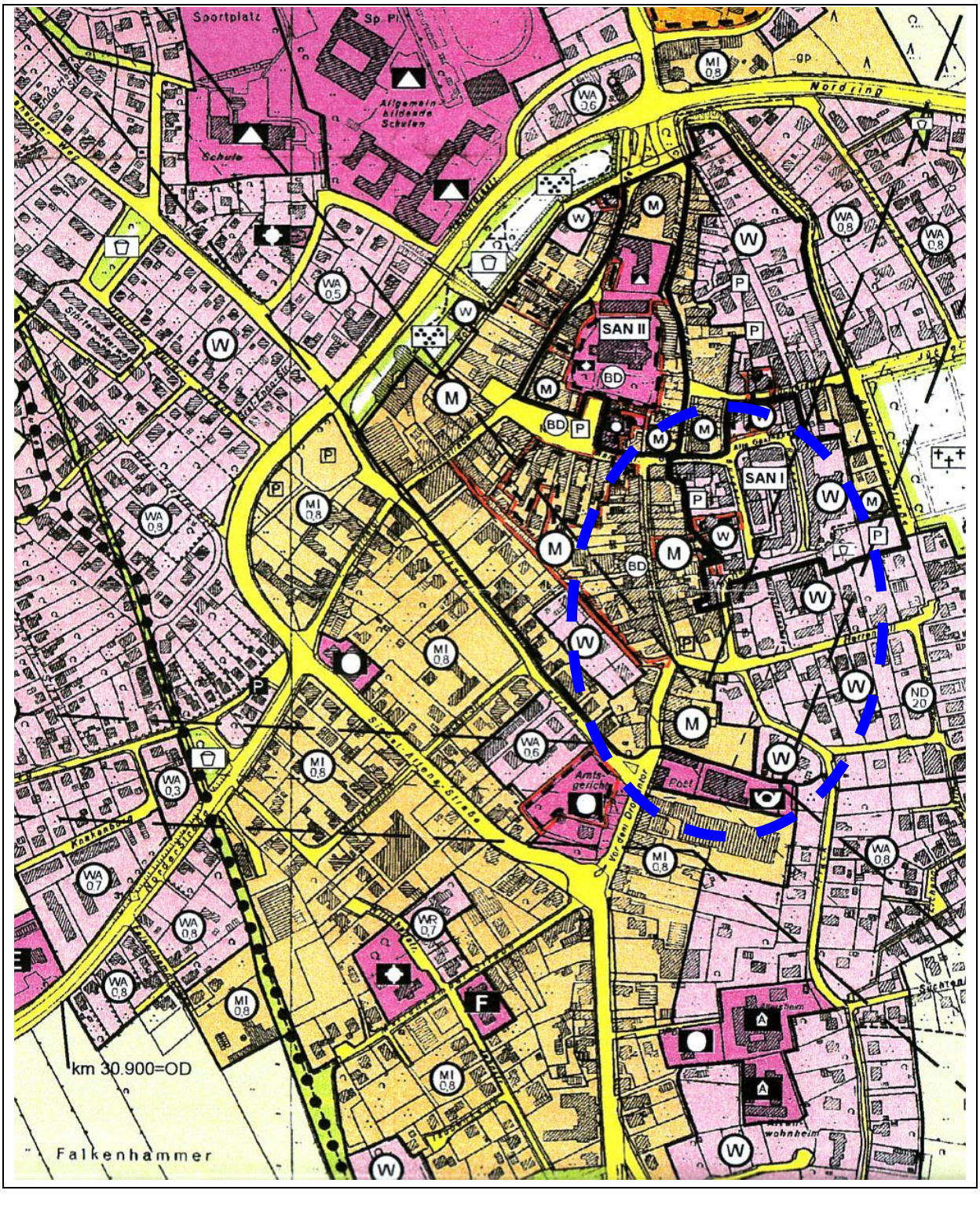

Norderwall
Wesersr.
Schafmarkt
St.-Magnus-Kirche
Kirchplatz
Marktplatz
Rathaus
Am Markt
Herdesr.
Kirchstr.
Butterstr.
Schmiedestr.
Jüchertor
Blakenweg
Zollamt
Alte Gasthaus-
Rosenstr.
Burgstr.
Anton-Esen-Str.
Kinder-
garten
Steinstr.
Süderwall
Molkereistraße
Herrenwall
Kleiner Barkel
Am alten
Amtshaus
Im Burggrund
Fernmeldeamt
Lagerplatz
Vor dem Drostentor
Flack
Im Wiesengrund
Insenkreuz
L 8

2 Planerische Vorgaben

2.1 Flächennutzungsplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens stellt für das Plangebiet im wesentlichen Wohnbauflächen W und gemischte Bauflächen M dar. Des Weiteren sind Verkehrsflächen dargestellt.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens



Durch die Planänderung ergibt sich lediglich für das Grundstück des Museums „August-Gottschalk-Haus“ (Ziel: Gemeinbedarfsfläche „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“) eine Abweichung zum Flächennutzungsplan, der hier Wohnbauflächen ausweist. Daher ist der Flächennutzungsplan den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes anzupassen. Bei einem Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB ist eine nachträgliche Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen. Es handelt sich um die 41. Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

2.2 Bebauungsplan Nr. 29 „Steinstraße, Burgstraße, Flack“ und 1. Änderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 29 „Steinstraße, Burgstraße, Flack“ setzt Kerngebiete (MK), Mischgebiete (MI) und allgemeine Wohngebiete (WA) fest.

Die Kerngebiete setzten gemäß der Innenstadtlage eine Grundflächenzahl von 1,0 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 bis 2.0 als Höchstmaß fest, zudem ist nördlich des Herrenwalls die Sonderbauweise festgesetzt (Grenzbebauung und Bebauung bis 1 m an die Grenze zulässig), südlich Herrenwall ist im Wesentlichen die geschlossene Bauweise festgesetzt. Eine Ausnahme stellt das MK am Herrenwall mit eingeschossiger und offener Bauweise dar.

Für die Mischgebiete und die allgemeinen Wohngebiete ist eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 als Höchstmaß bei offener Bauweise festgesetzt. Teilweise gilt für die WA´s die geschlossene Bauweise. Im Plangebiet gilt im überwiegenden Teil eine 2-geschossige Bebauung; Ausnahmen bilden ein Kerngebiet am Herrenwall, wo nur 1-geschossige Beweise gilt, und ein allgemeines Wohngebiet am Flack, wo eine 3-geschossige Bebauung festgesetzt ist.

Im Bereich der 1. Änderung ist als Höchstmaß die Grundfläche und Geschossfläche in m² festgesetzt.

Bebauungsplan Nr. 29 „Steinstraße, Burgstraße, Flack“ (Planzeichnung)

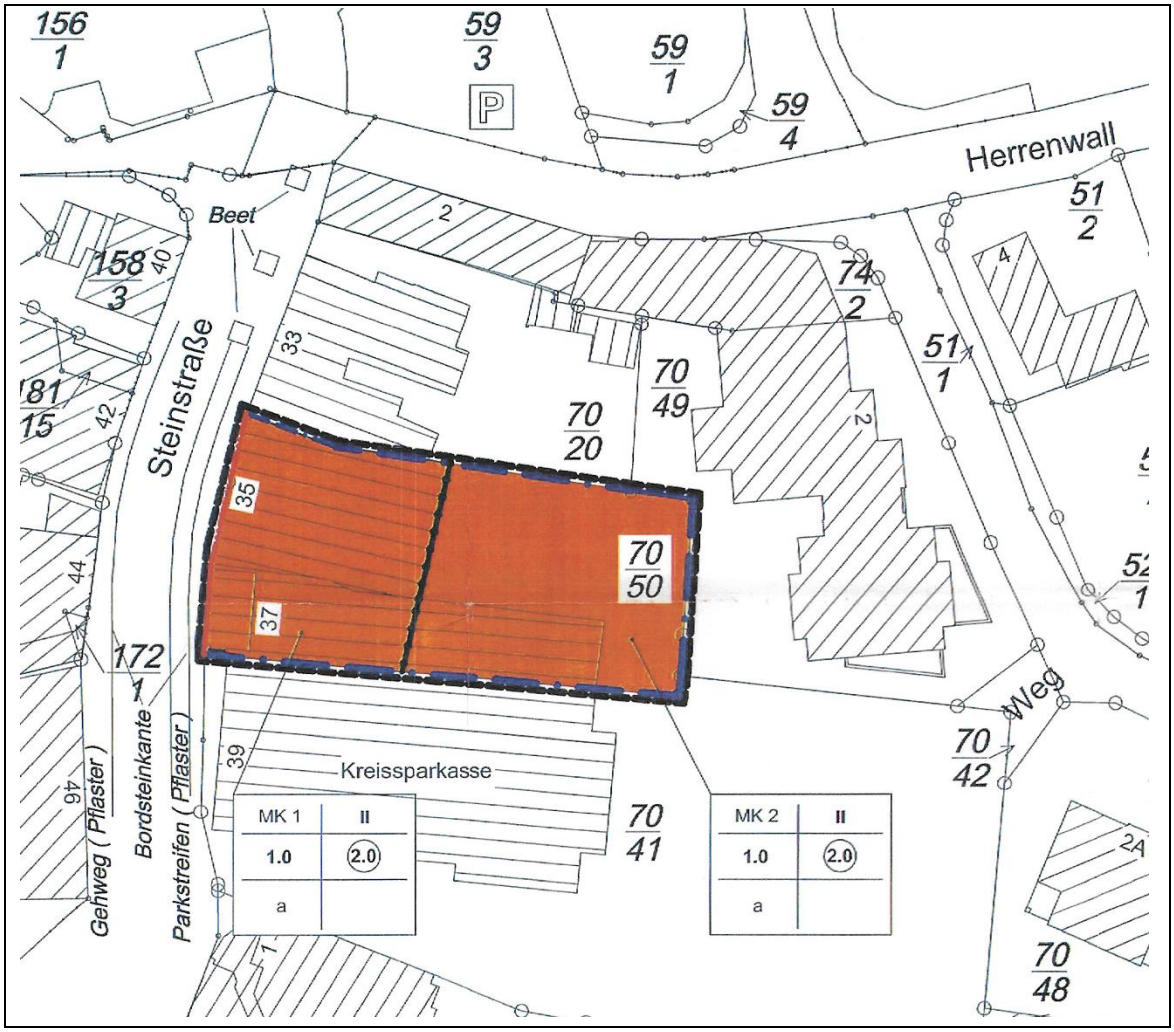
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 29 „Steinstraße, Burgstraße, Flack“

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf einen Teilbereich im Südosten des Plangebietes bzw. südlich des Herrenwalles. Hier sind 2 Grundstücke als allgemeine Wohngebiete festgesetzt worden.

2.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 90 „Steinstraße“

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 90 „Steinstraße“ umfasst einen kleinen Bereich an der Steinstraße, südlich des Herrenwalls. Er setzt Kerngebiete MK fest.

Da es sich um einen (aktuellen) vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag handelt, wird er nicht mit in den Änderungsbereich einbezogen.


156/1
59/3
59/1
59/4
Herrenwall
51/2
Beet
158/3
74/2
51/1
70/49
70/20
Steinstraße
181/15
70/50
172/1
Bordsteinkante
Parkstreifen (Pflaster)
Gehweg (Pflaster)
Kreissparkasse
70/41
70/42
Weg
70/48
MK 1 | II
1.0 | 2.0
a
MK 2 | II
1.0 | 2.0
a

3 Bestandsstrukturen

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des südlichen Ortskerns der Stadt Esens, teilweise mit historischer Bebauung. Es handelt sich um kleinteilige Bebauung, die im Erdgeschoss im Wesentlichen von Geschäften, Dienstleistungsanbietern, Cafés, Restaurants usw. genutzt wird.

Das Gebiet ist über ein historisch gewachsenes Straßen- und Platzsystem erschlossen. Die Steinstraße ist Bestandteil der Fußgängerzone der Stadt Esens.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Änderungen

Der Bebauungsplan wird im Wesentlichen textlich angepasst:

1. Anpassung an die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

2. im Kerngebiet an der Steinstraße teilweise Zulässigkeit von Wohnen im Erdgeschoss

3. Nebenanlagen in Form von Gebäuden werden nur noch zwischen straßenseitiger Baugrenze und Verkehrsflächen ausgeschlossen

Nutzungsänderung:

4. Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ für das Grundstück des Museums „August-Gottschalk-Haus“

1. Baunutzungsverordnung

Für die Anpassung der Baunutzungsverordnung auf den aktuellen Stand wird folgender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen:

„Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBL. I S. 3786).“

2. Kerngebiet MK 2

In den Kerngebieten wächst die Nachfrage nach Wohnnutzungen, auch weil die Einzelhandelsnutzungen tendenziell rückläufig sind. Daher soll Wohnen auch für die Erdgeschosse in 2. Reihe zugelassen werden. Das Kerngebiet Steinstraße wird in MK 1 und MK 2 gegliedert. Im hinten liegenden MK 2 ist Wohnen auch im Erdgeschoss zulässig.

In den Kerngebieten MK 2 sind Wohnungen auch im Erdgeschoss zulässig. (vgl. TF 2.2)

3. Grundstück des Museums „August-Gottschalk-Haus“

Das Grundstück des Museums „August-Gottschalk-Haus“ soll an die Realnutzung angepasst werden. Daher wird die bisherige Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes WA aufgehoben und hier eine Gemeinbedarfsfläche „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtung“ festgesetzt.

4.2 Bestand: Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehrsflächen

Ansonsten werden die bisherigen Nutzungen übernommen. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht verändert.

Dies gilt auch für Verkehrsflächen. Innerhalb der Verkehrsflächen wird auf die Darstellung von straßenbegleitenden Parkflächen und Verkehrsgrün verzichtet. Zwei Durchgänge die bisher als

Gehrecht gekennzeichnet waren, sind öffentlich gewidmet. Sie werden als Fußwege mit Überbaumöglichkeit festgesetzt.

4.3 Flächen

Plangebiet	2,90 ha
Kerngebiete MK	1,00 ha
Mischgebiete MI	0,21 ha
Allgemeine Wohngebiete WA	0,75 ha
Gemeinbedarf Museum	0,06 ha
Verkehrsflächen	0,88 ha

5 Umweltvorprüfung

Das Plangebiet umfasst insgesamt etwa 29.000 m², bei einer Grundflächenzahl zwischen 1,0 und 0,4 liegt die Grundfläche bei insgesamt etwa 14.000 m². Der Bebauungsplan wird im Wesentlichen nur textlich geändert. Zudem ist das Plangebiet bereits vollständig bebaut und entsprechend versiegelt, durch die 2. Änderung ergibt sich keine Erhöhung des Versiegelungsgrades.

Es sind somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu befürchten. Aufgrund der Regelung des § 13a BauGB gelten überdies Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

6 Ver- und Entsorgung

Es handelt sich um ein vollständig erschlossenes und bebautes Gebiet der Innenstadt. Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.

Vorhandene Leitungen der verschiedenen Versorgungsträger sind im Zuge von Erschließungs- und Baumaßnahmen zu beachten.

7 Hinweise

7.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBL. I S. 3786).

7.2 Bodenfunde

Im Umfeld sind archäologische Fundstellen bekannt. **Alle** Erdarbeiten sind archäologisch fachlich begleitend durchzuführen. Um die Begleitung zu koordinieren ist eine frühzeitige Kontaktaufnahme zum Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft Aurich, Tel. 04941/1799-29/34, zwingend erforderlich.

Für die Bergung und Dokumentation ist ein ausreichender Zeitraum einzuräumen. Alle Erdarbeiten im Bereich archäologischer Verdachtsflächen nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes unterliegen der denkmalrechtlichen Genehmigungspflicht.

Auf § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 30.05.1978 (Nds. GVBI. S. 517), in der z. Zt. gültigen Fassung, wird hingewiesen.

7.3 Altlasten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

7.4 Richtfunktrassen

Ausgehend vom Funkturm HH5241 (Vor dem Drostentor 1-3) verlaufen durch das Planungsgebiet die beiden Richtfunkstrecken HH0666-HH5241 und HH5241-HH1363 der Deutschen Telekom. Um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen, darf die Bauhöhe von 25 m über Gelände nicht überschreiten. Dies ist auch bei dem Einsatz von Baukränen zu beachten.

7.5 Überdeckung von Bebauungsplänen

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Steinstraße, Burgstraße, Flack“ überlagert den Bebauungsplan Nr. 29 „Steinstraße, Burgstraße, Flack“ und seine 1. Änderung.

Der Bebauungsplan Nr. 29 und seine 1. Änderung treten mit Bekanntmachung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Steinstraße, Burgstraße, Flack“ außer Kraft.

8 Verfahrensstand

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens in seiner Sitzung am 02.03.2020 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 29 „Steinstraße, Burgstraße, Flack“ sowie die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.06 2020 bis 03.08.2020 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.06.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Esens in seiner Sitzung am .. .. …. den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Esens, den .. ..

....

Bürgermeisterin (Emken) Stadtdirektor (Hinrichs)

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 / 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de

Oldenburg, den 03.09.2020

M. Lux - Dipl. Ing.