

Stadt Esens

Bebauungsplan Nr. 92

„Sondergebiet Verbrauchermarkt Bürgermeister-Becker-Straße/ Siebet-Attena-Straße“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB)

Hier: Ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB (Heilung eines Verfahrensfehlers)

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

und

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

in der Zeit vom

13.07.2020 bis zum 24.08.2020

Bearbeitet: HWPLan – Stadtplanung,
Bockhorn, den 11.09.2020

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.07.2020 – 24.08.2020 (öffentliche Auslegung)

Während der öffentlichen Auslegung wurde seitens der Öffentlichkeit eine Stellungnahme mit Hinweisen bzw. Anregungen abgegeben.

Öffentlichkeit 1, 19.08.2020	Hinweise u. Anregungen
<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit möchten wir als direkte Nachbarn des geplanten Neubaus Einspruch gegen den ausgelegten Bebauungsplan einlegen.</p> <p>1. Unser Grundstück befindet sich in einem reinen Wohngebiet und nicht wie im ursprünglich ausgelegten Bebauungsplan in einem Mischgebiet. Alleine diese Tatsache sollte die direkte Nachbarschaft zu einem „Industriebau“ verbieten. Es ist uns außerdem im Rückblick nicht schlüssig, auf welcher Grundlage im Jahre 2013 der an unser Grundstück angrenzende Obstgarten in einen Parkplatz umgewandelt und dem damaligen Supermarkt zugeschlagen wurde. Der damals beschlossene Bebauungsplan ist, wie wir jetzt wissen, nie in Kraft getreten. Diesem haben sowohl [REDACTED] (damals Willehadstr. 8) und wir nur nach dem Versprechen zugestimmt, dass hier nie ein Gebäude gebaut werden soll. Wäre der damalige Obstgarten nicht dem Supermarkt zugeschlagen worden, wäre eine Erweiterung dort nicht möglich. (Pkt. 4.3 des Bebauungsplans).</p>	<p><u>Abwägungsvorschlag:</u></p> <p>1. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Grundstück der Beschwerdeführer liegt nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 aus dem Jahre 1962 in einem „Reinen Wohngebiet“. Diese Darstellung enthält auch der wirksame Flächennutzungsplan. Für das Grundstück (Willehad Straße 8) hingegen kann jedoch keine Gebietsqualität eines „Reinen Wohngebietes“ geltend gemacht werden. Dieses Grundstück (Nr.8) grenzt zwar unmittelbar an das nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 aus dem Jahre 1962 als „Reines Wohngebiet“ festgesetzte Grundstück Nr. 6 an, liegt aber selbst im sog. unbepflanzten Innenbereich und wäre demnach nach § 34 BauGB zu beurteilen. Sowohl der ursprüngliche als auch der aktuell wirksame Flächennutzungsplan stellen für diese außerhalb des Geltungsbereichs des B'Plans Nr. 3 gelegenen Grundstücke „Gemischte Bauflächen“ dar. Im Übrigen grenzt an der Nordseite des Grundstücks Willehadstraße Nr. 8 der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 46 (27.10.1988) mit Festsetzung eines Sondergebiets an. Diese Ausgangslage war auch Grundlage für die durchgeführte schalltechnische Berechnung. An dem für das Grundstück Nr. 6 maßgeblichem Immissionspunkt IO 16n werden Werte von 42,5 dB(A) tags und 24,7 dB(A) nachts erreicht und somit die für „Reine Wohngebiete“ zulässigen Werte maßgeblich unterschritten. Aber auch an den relevanten Immissionspunkten (IO 06 und IO 18) für das Grundstück Nr. 8 werden mit Werten von max. 41 dB(A) tags und 30,1 dB(A) nachts sogar die Orientierungswerte für Reine Wohngebiete eingehalten.</p>

<p>2. Direkt neben unserem Obstgarten soll in 3m Entfernung eine massive Wand in einer Mindesthöhe von ca. 6,5m erstellt werden. Auch wenn diese von uns aus in Nordrichtung liegt, so wird es durch ihre Länge zu massiver Verschattung im Obstgarten kommen. Diese Höhe ist nicht notwendig, da der zweite Stock lt. Planungsunterlagen und Aussagen des Bauherrn nicht ausgebaut wird. Er ist also nicht notwendig. Wir haben vorgeschlagen, den Bau niedriger zu gestalten und ggf. ein ansteigendes Dach in Richtung Bürgermeister-Becker Straße zu bauen. Dies wurde vom Bauherrn mit „Das ist Vorgabe von EDEKA“ abgelehnt. Eine Begründung, die sicher nicht stichhaltig ist.</p> <p>3. Der Lärm wurde im Lärmgutachten nicht richtig errechnet. So fehlen z.B. die Papierpresse und der Lärm der Einkaufswagen. Auch das Flaschenlager wurde nicht berücksichtigt. Zudem ist mit starkem Lieferverkehr zu rechnen. Die anfahrenden Lastwagen werden sich, wie man bei anderen Märkten sehen kann, bereits vor der zugelassenen Zeit am Markt einfinden.</p> <p>4. Durch den Markt und seine ungünstige Zuwegung wird es zu einem nochmals erhöhten Unfallgeschehen kommen. (https://unfallatlas.statistikportal.de).</p> <p>5. Es kommt zu einer übermäßigen Bodenversiegelung.</p> <p>6. Ein Gespräch mit den Nachbarn, wie der Rat es dem Bauherrn vorgegeben hatte, wurde vom Bauherrn erst nach dem Ratsbeschluss anberaamt. Dort wurde uns dann eröffnet, dass alles in trockenen Tüchern sei und ihn unsere Bedenken nicht interessierten. Auch dies zeigt die Rücksichtslosigkeit, mit der der Bauherr den Bau vorantreiben will. Wie wir in den letzten Wochen merken mussten, halten sich der Bauherr und die Baufirmen nicht an die vom Bauamt des Landkreises vorgegebenen Arbeits- bzw. Ruhestunden.</p>	<p>2. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan setzt entlang der betroffenen gemeinsamen Grundstücksgrenzen eine Baugrenze in einer Entfernung von 3,0 m fest und entspricht somit den Mindestanforderungen an einzuhaltende Grenzabstände. Sofern dort eine größere Wandhöhe, z.B. bis zu max. 7,0 m (Festsetzung der TH nach BP 92) realisiert werden soll, so wäre der Abstand entsprechend zu erweitern, so dass mindestens ½ h eingehalten wird. Damit kann den nachbarschaftsschützenden Anforderungen vollumfänglich entsprochen werden. Beeinträchtigungen wie Verschattungen können somit nicht geltend gemacht werden, da bauordnungsrechtliche Vorgaben eingehalten werden.</p> <p>3. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Alle relevanten Lärmquellen wurden vom Gutachter in die Berechnungen eingestellt. Sowohl die eingehauste Papierpresse als auch der Lieferverkehr, der Lärm der Einkaufswagen etc. werden im Detail und nach üblicher Praxis eingestellt und trotzdem können an den Immissionspunkten die Orientierungswerte für Reine Wohngebiet (IO 06 und IO 18; IO 16) nicht nur eingehalten, sogar noch maßgeblich unterschritten werden.</p> <p>4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In Folge der Modernisierung und der Neugestaltung, vor allem für Lieferverkehre sind höhere Unfallgefahren nicht zu erwarten.</p> <p>5. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bodenversiegelung entspricht künftig einem ähnlichen Umfang wie dies bereits heute der Fall ist.</p> <p>6. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da zwischenzeitlich im Zuge der Bauleitplanverfahrens alle abwägungsrelevanten Sachverhalte (wie auch Nachbarschaftsschutz) mehrfach abgehandelt und vom Rat abgewogen wurden, ergeben sich keine zwingende Gründe für weitere nachbarschaftliche Gespräche. Auch muss festgestellt werden, dass der Vorgang durch die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises in allen Details geprüft und genehmigt wurde. Somit entspricht das geplante Vorhaben nach Auffassung der Stadt dem geltenden Recht.</p>
--	--

Leider haben Interventionen des Ordnungsamtes keinerlei Auswirkungen. Ein weiteres Anzeichen für die Rücksichtslosigkeit, mit der hier ein Kommerzbau in ein gewachsenes Wohngebiet gerammt wird..

Wir schlagen vor Beschlussfassung des Rates einen Ortstermin vor. Wir würden uns über einen Besuch freuen.

Wir fordern dem Rat auf, den Bebauungsplan in der vorliegenden Form nicht zu genehmigen.

Die angeführten Unregelmäßigkeiten bzgl. des Baustellenbetriebs oder aber etwaiger spätere Probleme bzgl. der Anlieferung sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern erfordern ggfs. ordnungsrechtliche Maßnahmen.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen des VG Oldenburg vom 05.08.2020 verwiesen. Dort wird die Rechtmäßigkeit der erteilten Baugenehmigung in allen Punkten (Lärm, Nachbarschaftsschutz etc.) bestätigt.

2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Zuge der öffentlichen Auslegung gem. Schreiben vom 01.07.2020

Insgesamt gingen 28 Stellungnahmen von Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange ein; hiervon enthalten

- 21 Stellungnahmen weder Hinweise noch Anregungen
- 3 Stellungnahmen allgemeine Hinweise zu Versorgungsleitungen, ohne Relevanz für die Bauleitplanung, vgl. Abwägung zu T 20, T 22 und T 23
- 4 Stellungnahmen enthalten Hinweise bzw. Anregungen mit Relevanz für die Bauleitplanung und sind ab zu wägen; (T 12; T 13, T 16 u. T 19)

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	Bundespolizeidirektion Hannover	05.07.2020	X	-	-	-
T 2	Aktionsgemeinschaft Esens und Umgebung	05.07.2020	X	-	-	-
T 3	Gasuine Deutschland Transport Services GmbH	07.07.2020	X	-	-	-
T 4	Avacon Netz GmbH	07.07.2020	X	-	-	-
T 5	Ostfriesische Landschaft, Aurich	10.07.2020	X	-	-	-
T 6	NLWKN; Aurich	13.07.2020	X	-	-	-
T 7	Einzelhandelsverb. Ostfriesland e.V	14.07.2020	X	-	-	-
T 8	Ericsson GmbH; Düsseldorf	15.07.2020	X	-	-	-
T 9	Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Neuenburg	14.07.2020	X	-	-	-
T 10	Landkreis Aurich	15.07.2020	X			
T 11	Ericsson GmbH; Düsseldorf Richtfunk-Trassenauskunft	17.07.2020	X	-	-	-

T 12	LGLN Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst	20.07.2020	-	X	Empfehlung für punktuelle Sondierungen	Siehe Abwägung zu T 12
T 13	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Aurich	21.07.2020	-	Hinweis auf Stellungnahme vom 13.02.2019	Anregung zum Verzicht auf zwei Parkplätze im Einfahrtsbereich	Siehe Abwägung zu T 13
T 14	Stadt Emden	24.07.2020	X	-	-	-
T 15	Deutsche Flugsicherung	30.07.2020	X	-	-	-
T 16	LGLN, Katasteramt Wittmund	10.08.2020	-	Verwendung der Planunterlage vom 04.04.2019		Siehe Abwägung zu T 16
T 17	Vodafone Kabel Deutschland	10.08.2020	X	-	-	-
T 18	Telefonica Germany GmbH & Co KG	10.08.2020	X	-	-	-
T 19	Landkreis Wittmund	18.08.2020	-	<u>Hinweise zu:</u> - Oberflächenentwässerung - keine formalrechtliche Prüfung		Siehe Abwägung zu T 19
T 20	OOWV	21.08.2020	-	Hinweise zu Fettabscheidern	-	Siehe Abwägung zu T 20
T 21	IHK Ostfriesland/Papenburg	20.08.2020	X			
T 22	EWENetz	13.08.2020	-	Allgemeiner Hinweis zum Hausanschluss	-	Siehe Abwägung zu T 22
T 23	Dt. Telekom	20.08.2020	-	Allgemeine Hinweise zur Versorgung	-	Siehe Abwägung zu T 23
T 24	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	06.07.2020	X	-	-	-

T 25	ExxonMobil Production Deutschland GmbH	06.07.2020	X	-	-	-
T 26	Tennet TSO GmbH	09.07.2020	X	-	-	-
T 27	Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung	27.07.2020	X	-	-	-
T 28	PLEDOC GmbH	15.07.2020		-	-	-

- Nachfolgend werden zu den Stellungnahmen mit Hinweisen bzw. Anregungen Abwägungsvorschläge unterbreitet; vgl. Abwägungsvorschläge zu T 12, T 13, T 16, T 19, T 20, T 22 u. T 23

T 12, LGLN Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 20.07.2020	Hinweise u. Anregungen
<p><u>Originalstellungnahme</u> 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 gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung 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. 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 Mit freundlichen Grüßen</p>	<p><u>Abwägungsvorschlag:</u></p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Luftbilddauswertung wurde Anfang März 2019 beantragt. Mit Datum vom 07.06.2019 hatte der Kampfmittelbeseitigungsdienst seine Empfehlung für weitergehende Sondierungen in Teilbereichen des Plangebiets abgegeben. Daraufhin hatte der Bauherr die Fa. Schollenberg im Juni 2020 mit den entsprechenden Sondierungsarbeiten beauftragt.</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: Sondierung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet

Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird eine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt

Belastung: Es besteht ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel

Hinweis:

Hinsichtlich der erforderlichen Gefahrenerforschungsmaßnahmen wenden Sie sich bitte an die örtlich zuständige Gefahrenabwehrbehörde (Stadt oder Gemeinde). Diese wird über das Ergebnis der Auswertung in Kenntnis gesetzt.

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Fläche B

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

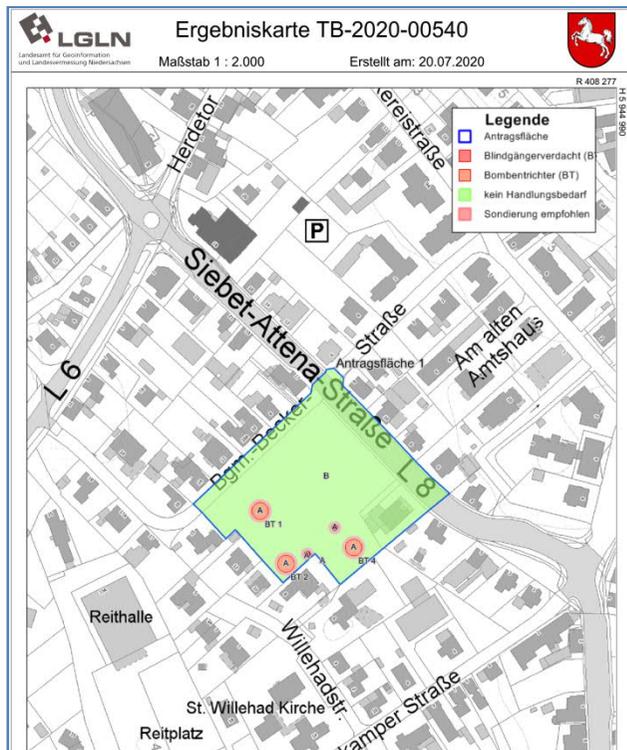
Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Die Fa. Schollenberger wurde im Juli 2020 mit den empfohlenen Sondierungen beauftragt. Diese Arbeiten in den gekennzeichneten Bereichen konnten bereits abgeschlossen werden. Es ergaben sich keine Funde von Kampfmitteln.

Hinweise:

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

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.



T 13 Nds. Landesbehörde für Straßenbau u. Verkehr vom 21.07.2020	Hinweise u. Anregungen
<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Frau von Rahden,</p> <p>zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 verweise ich auf meine Stellungnahme vom 13.02.2019, Az.: 2-2111/21102-92, die ich vollinhaltlich aufrechterhalte. Die dort behandelten Belange der Landesstraße 8 wurden in der aktuell ausgelegten Planfassung leider nicht berücksichtigt. Ich bitte die Planung daher entsprechend zu ändern.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrage</p> <p>Horst Borchers</p> <p><u>Stellungnahme vom 13.02.2019</u></p> <p>Sehr geehrte Frau von Rhaden, das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Landesstraße 8. Die Belange dieser Landesstraße werden von meiner Dienststelle vertreten.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 	<p><u>Abwägungsvorschlag:</u></p> <p>Den maßgeblichen Anregungen aus der ursprünglichen Stellungnahme wurde im vorliegenden Entwurf für das ergänzende Verfahren entsprochen.</p> <p>So wurden die Sichtdreiecke zur Landesstraße eingearbeitet und die zwei südlich der Einfahrt vorgesehenen Parkplätze aus der Zeichnung entfernt.</p> <p>Die Breite von 10,0 m für die erforderliche Ein-/Ausfahrt bleibt im Bebauungsplan unverändert erhalten.</p> <p>Diese Breite definiert lediglich den Bereich in welchem die Zufahrt angelegt werden kann, legt aber nicht die tatsächliche Breite der Anlage (voraussichtlich 7,0 m) fest.</p> <p>Nachfolgend werden die Abhandlungen zur Stellungnahme vom 13.02.2020 nochmals wiedergegeben.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. Im unmittelbaren Zufahrtbereich sind PKW-Stellplätze geplant, die sich auf die Abwicklung des Verkehrs nachteilig auswirken. Rangiervorgänge im unmittelbaren Zufahrtbereich 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

Nachrichtlich die Stellungnahme NLStBV vom 22.08.2012 zum VHBP 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 Zufahrtbereich (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

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.

Nachfolgend werden die Abhandlungen zur Stellungnahme vom 22.08.2012 nochmals wiedergegeben.

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 16 LGLN, Katasteramt Wittmund, 10.08.2020	Hinweis und Anregung
<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Frau von Rahden, im Hinblick auf die erforderliche vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung nach Absatz 41.3 VV-BauGB (RdErl. d. Nds. SozM i.d.F. vom 18.04.96 Nds.MinBl. Nr. 21 S. 835) gebe ich folgenden Hinweis: Sofern der Stichtag 04.04.2019 für die Aktualität der Katasterdaten wieder verwendet wird bestehen keine Einwände</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p><u>Abwägungsvorschlag:</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Stichtag für die verwendete Plangrundlage (04.04.2019) wird auch künftig beibehalten.</p>

T 19; Landkreis Wittmund, 18.08.2020	Hinweis u. Anregung
<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Im Rahmen der o. g. Beteiligung wurden die unten bezeichneten Ämter meines Hauses um die Äußerung von Anregungen gebeten. 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> Oberflächenentwässerung/ Gewässer allgemein <small>(die nachfolgende Stellungnahme zur Oberflächenentwässerung ist identisch mit der Stellungnahme vom 11.03.2019)</small> 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 dem Bauvorhaben. 	<p>Zu 1) Bauen Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</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. Die genannten Stauraumkanäle wurden eingebaut. Üblicherweise wäre dieser Belang im Zuge der Baugenehmigung nochmals mit den zuständigen Fachdienststellen abschließend zu behandeln gewesen. Da bereits eine entsprechende Baugenehmigung erteilt wurde, geht die Stadt davon aus, dass dieser Sachverhalt mit den zuständigen Fachbehörden geklärt wurde.</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 beigefügt 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 praktisch 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 Zulaufangeordnet werden."

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

3. Abt. 60.2 Umwelt/ Untere Naturschutzbehörde
Naturschutz und Landschaftspflege
Gegen die Realisierung des Vorhabens bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.
Den Ergebnissen der Umweltverträglichkeitsprüfung wird zugestimmt.
Ansonsten verweise ich auf die Inhalte meiner Stellungnahme vom 11.03.2019

Stellungnahme vom 11.03.2019

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 diese 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

Zu 3) Umwelt/UNB

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nachfolgend werden die Abhandlungen zur Stellungnahme vom 11.03.2019 nochmals wiedergegeben.

Die Textliche Festsetzung Nr. 9.2 zur Pflanzenauswahl wurde entsprechend der Anregung korrigiert.

Zu 4) Regionalplanung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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.

T 20, OOWV, 21.08.2020	Hinweise
<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrter Herr Hinrichs, wir haben den oben genannten Bebauungsplan zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich hatten wir in unserem Schreiben vom 5.März 2019 bereits Stellung genommen. Bzgl. des Umgang mit den anzusiedelnden Gewerbebetrieben möchten wir wie folgt ergänzen: Sowohl für den Bereich „Fleischvorbereitung für die Fleischtheke“ (sofern vorhanden) als auch für den Bereich „Backshop mit Cafe“ (sofern warme Speisen angeboten werden bzw. eine Ausgabe von warmen Speisen geplant ist), ist jeweils eine separate Abscheideranlage für Fette gemäß DIN EN 1825 in Verbindung mit DIN 4040, bestehend aus Schlammfang und Fettabscheider, mit nachgeschaltetem Probe- nahmeschacht erforderlich. Die o.g. Abscheideranlagen für Fette mit nachgeschaltetem Probenahmeschacht gelten nur für den jeweiligen Abwasserstrang „Abwasser aus dem Küchenbereich bzw. aus dem Vorbereitungsbereich“ und nicht für sonstiges Sozialabwasser, wie z.B. Toilettenabwasser, das direkt dem Übergabeschacht zugeführt werden muss. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der Einsatz eines mobilen Kleinfettabscheiders nicht geeignet ist und somit nicht zulässig ist.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen In Vertretung</p>	<p><u>Abwägungsvorschlag:</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Diese Belange sind Gegenstand der bauaufsichtlichen Genehmigung im Sinne der Hygiene- anforderungen. Insofern sind diese Belange für die Bauleitplanung nicht relevant.</p>

T 22, EWE Netz, 22.08.2020	Hinweise
<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Frau von Rahden,</p> <p>vielen Dank für Ihre Nachricht vom 03.07.2020.. Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>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.</p> <p>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 gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.</p> <p>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.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p>	<p>Diese gleichlautenden Hinweise wurden bereits in der Stellungnahme vom 12.03.2019 vorgebracht.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf Ebene der Bauleitplanung besteht hierzu kein weiterer Handlungsbedarf.</p>

Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

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 veralteteten 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>.

Freundliche Grüße

T 23, Dt. Telekom GmbH, 22.08.2020	<u>Hinweise</u>
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>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:</p> <p>Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</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 11.09.2020
HWPLan – Stadtplanung
Herbert Weydringer