

Begründung

**zum Bebauungsplan Nr. 74
„Stichweg Bahnhofstraße“**

**der
Stadt Esens
Ortsteil Esens**

Neuaufstellung
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 BauGB
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 und 3 BauGB
Qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB
Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

Stand: 26.01.2021

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen der Planaufstellung	3
1.1.	Aufstellungsbeschluss	3
1.2.	Ziele und Zwecke der Planung	3
1.3.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Öffentliche und private Belange	3-12
2.1.	Abfallwirtschaft	3-4
2.2.	Bau- und Bodendenkmale	4
2.3.	Bodenordnung	4
2.4.	Bodenschutz	4
2.5.	Brandschutz	4
2.6.	Erdgasversorgung	4
2.7.	Flächennutzungsplan	5
2.8.	Immissionen / Emissionen	5
2.9.	Kampfmittelbeseitigung	5
2.10.	Klimaschutz	5-6
2.11.	Kosten für die Durchführung des Bebauungsplans	6
2.12.	Natur und Landschaft	6-7
2.13.	Planungsrecht	7-10
2.14.	Raumordnung	10-11
2.15.	Stromversorgung	11
2.16.	Telekommunikation	11
2.17.	Umweltbericht	11
2.18.	Verkehr	11-12
2.19.	Wasserwirtschaft	12
3.	Festsetzungen des Bebauungsplans	13-16
3.1.	Art der baulichen Nutzung	13
3.2.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen	13
3.3.	Verkehrsflächen	13-14
3.4.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	14
3.5.	Sonstige Planzeichen	14-15
3.6.	Textliche Festsetzungen	15-16
4.	Flächenbilanz	16
5.	Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)	16-17
6.	Verfahrensvermerke	17

1. Grundlagen der Planaufstellung

1.1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am 09.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 „Stichweg Bahnhofstraße“ beschlossen.

1.2. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist es, zentrumsnahe freie Brach- bzw. Gartenflächen innerhalb der Stadt Esens insbesondere für eine Wohnbebauung zu erschließen. Auf der östlichen Fläche im Geltungsbereich sind zwei Doppelhäuser mit je zwei Wohneinheiten geplant. Auf der westlichen Fläche (ehemaliges Waagegrundstück) ist ein Wohn- und Geschäftshaus geplant.

Das Flurstück 57/10 (ehemalige Wegeparzelle) wird in dem Bebauungsplan teils als Allgemeines Wohngebiet (WA) und teils als Öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Für das Flurstück 58/3 (ehemaliges Waage-Grundstück) ist die Nutzung als Mischgebiet (MI) bzw. Öffentliche Straßenverkehrsfläche geplant.

Der Bebauungsplan trägt zum städtebaulichen Ziel einer baulichen Verdichtung um den Stadtkern herum bei. Gleichzeitig kann eine städtebauliche Entwicklung in den Außenbereich hinein gebremst werden. So hat die in Rede stehende Bebauungsplanänderung auch eine Funktion zur Schonung des Außenbereichs.

1.3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt östlich der Bahnhofstraße zwischen der Siebet-Attena-Straße im Norden und dem Nobiskruger Weg im Süden gegenüber einem Hotel- und Gaststättenbetrieb.

Die Lage des Plangebiets im Raum ist den Übersichtsplänen im Maßstab 1:25.000 und 1:5.000 auf dem Bauleitplan zu entnehmen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans im Maßstab 1:500 ergibt sich aus den äußeren Grenzen des Plangebiets.

2. Öffentliche und private Belange

2.1. Abfallwirtschaft

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Wittmund und den vom Landkreis Wittmund beauftragten Abfuhrunternehmen.

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 des Landkreises Wittmund zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma (siehe auch Hinweis auf dem Bebauungsplan).

2.2. Bau- und Bodendenkmale

Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Sollten bei den vorgesehenen Erd- oder Bauarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Bau- und Bodendenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund oder der Ostfriesischen Landschaft zu melden.

Der Finder und der Leiter von Erd- oder Bauarbeiten sind verpflichtet, Bodenfunde anzuzeigen.

Eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

Quelle: Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135, §§ 2, 6, 13, und 14) – (siehe auch Hinweis auf dem Bebauungsplan).

2.3. Bauordnung

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der aktuellen Fassung anzuwenden.

2.4. Bodenschutz

Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bzw. des Niedersächsischen Bodenschutzgesetzes (NBodSchG) sind im Plangebiet nicht bekannt (siehe auch Hinweis auf dem Bebauungsplan).

2.5. Brandschutz

Für den öffentlichen Brandschutz notwendige Maßnahmen werden bei Umsetzung der Baumaßnahme, soweit erforderlich, mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Wittmund und der örtlichen Feuerwehr abgestimmt (siehe auch Kapitel 3.3 „Verkehrsflächen“).

2.6. Erdgasversorgung

Das Erdgasnetz wird von der EWE Netz GmbH, Netzregion Ostfriesland als Netzbetreiber vorgehalten. Das Plangebiet wird, soweit noch nicht erfolgt, an das Erdgasnetz angeschlossen. Diverse Erdgasanbieter können von den potenziellen Kunden frei gewählt werden.

2.7. Flächennutzungsplan

Die für den Flächennutzungsplan zuständige Samtgemeinde Esens verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen (W) im östlichen Bereich und Mischgebiet (MI) entlang der Bahnhofstraße mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 dar.

Der Bebauungsplan der Stadt Esens ist im Sinne von § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens entwickelt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans im Sinne von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich.

2.8. Immissionen / Emissionen

Das Bebauungsplangebiet, hier insbesondere das Mischgebiet, liegt an der Landesstraße L 8 „Bahnhofstraße“ innerhalb der geschlossenen Ortslage der Stadt Esens. Hier gilt eine in geschlossenen Ortslagen übliche Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Im Rahmen der Abwägung wird zugunsten des Stadtbildes auf die Festsetzung möglicherweise erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, Lärmschutzwall) in dem Bebauungsplan für das Mischgebiet verzichtet. Das auch unter dem Aspekt, dass das Mischgebiet bei entsprechenden baulichen Lärmschutzmaßnahmen kaum noch sinnvoll bebaut werden könnte. Im Übrigen ist es auch unüblich, in geschlossenen Ortslagen derart massiven baulichen Lärmschutz zu installieren. So wird in aller Regel einer positiven städtebaulichen Gestalt der Vorrang gegeben. Nicht zuletzt kann durch baulichen Lärmschutz an Gebäuden durch den jeweiligen Bauherrn für eine Minimierung von Verkehrslärm gesorgt werden.

2.9. Kampfmittelbeseitigung

Mit Schreiben vom 31.01.2020 wurde vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Kampfmittelbeseitigungsdienst- bestätigt, dass die derzeit vorliegenden Luftbilder vollständig ausgewertet wurden und keine Kampfmittelbelastung vermutet wird. Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt. Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Daher ist in der Planzeichnung zum Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen worden:

Sollten bei den geplanten Erd- oder Bauarbeiten Hinweise auf Kampfmittel (z.B. Granaten, Panzerfäuste, Mienen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt des Landkreises Wittmund oder der Samtgemeinde Esens oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

2.10. Klimaschutz

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Hier wird u.a. erhaltenswerter Baumbestand festgesetzt und so dauerhaft in seinem Bestand ge-

sichert (siehe auch Punkt 2.12). Dieser Grundsatz ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 5 BauGB). Vor dem Hintergrund der weltweiten Klimaerwärmung sollte jede Bauleitplanung eine Aussage darüber enthalten, wie das Thema Klima in die Abwägung eingeflossen ist.

Vor diesem Hintergrund wird darauf hingewiesen, dass die in dem Plangebiet zulässigen Gebäude den Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) und den einschlägigen Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zum Wärmeschutz in den jeweils aktuellen Fassungen entsprechen.

2.11. Kosten für die Durchführung des Bebauungsplans

Anfallende Planungs- und Erschließungskosten werden von dem Vorhabenträger übernommen. Dieses wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger bis zum Satzungsbeschluss abschließend geregelt.

2.12. Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Dieser Tatbestand trifft für den Bebauungsplan zu, so dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist (siehe auch Kapitel 2.13 „Planungsrecht / § 13a BauGB / Bebauungsplan der Innenentwicklung“).

Das beschleunigte Verfahren entbindet die Gemeinden nicht von der Pflicht, weiterhin alle Umwelt-, Naturschutz- und Artenschutzbelange berücksichtigen zu müssen. Hier gilt die Berücksichtigung des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG ff. Demnach ist es verboten,

1. wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten,
2. wild lebende Pflanzen ohne vernünftigen Grund von ihrem Standort zu entfernen oder zu nutzen oder ihre Bestände niederzuschlagen oder auf sonstige Weise zu verwüsten,
3. Lebensstätten wild lebender Tiere und Pflanzen ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu zerstören.

Weiterhin dürfen Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Im Falle von Gewässerarbeiten ist darauf zu achten, dass Röhrichte in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September nicht zurück geschnitten werden dürfen.

Außerhalb dieser Zeit ist nur eine abschnittsweise Bearbeitung zulässig. Ständig wasserführende Gräben sind nicht mit einer Grabenfräse zu räumen, wenn dadurch der Naturhaushalt, insbesondere die Tierwelt erheblich beeinträchtigt wird.

Auf dem Plangebiet befinden sich mehrere Gehölze, welche potentielle Quartiere für Fledermäuse darstellen. Da für dieses Gebiet keine Kartierung vorliegt, ist vor Gehölzrodungen durch eine qualifizierte ökologische Baubegleitung eine Kontrolle der betroffenen Gehölze erforderlich. Die Baubegleitung ist entsprechend mit Fotos zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wittmund vorzulegen.

Sollten sich besetzte Fledermausquartiere in den zu rodenden Gehölzen befinden, dürfen die betreffenden Gehölze nicht gerodet werden. Hier ist unverzüglich die UNB Wittmund zu benachrichtigen.

Bei der Planung der Grundstücksaufteilung sowie bei der Bauausführung ist grundsätzlich darauf zu achten, Gehölze möglichst zu erhalten und diese im Bebauungsplan festzusetzen. Der Erhalt und die Entwicklung von Gehölzbeständen standortheimischer Arten ist eine geeignete Maßnahme, um auch im besiedelten Bereich den allgemeinen Zielen gem. § 1 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz gerecht zu werden. Diese Gehölzbestände tragen zur biologischen Vielfalt bei, unterstützen die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und prägen im erheblichen Maße die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Ortsbildes (s. hierzu Kapitel 3.4).

2.13. Planungsrecht

Historie zu der Bauleitplanung

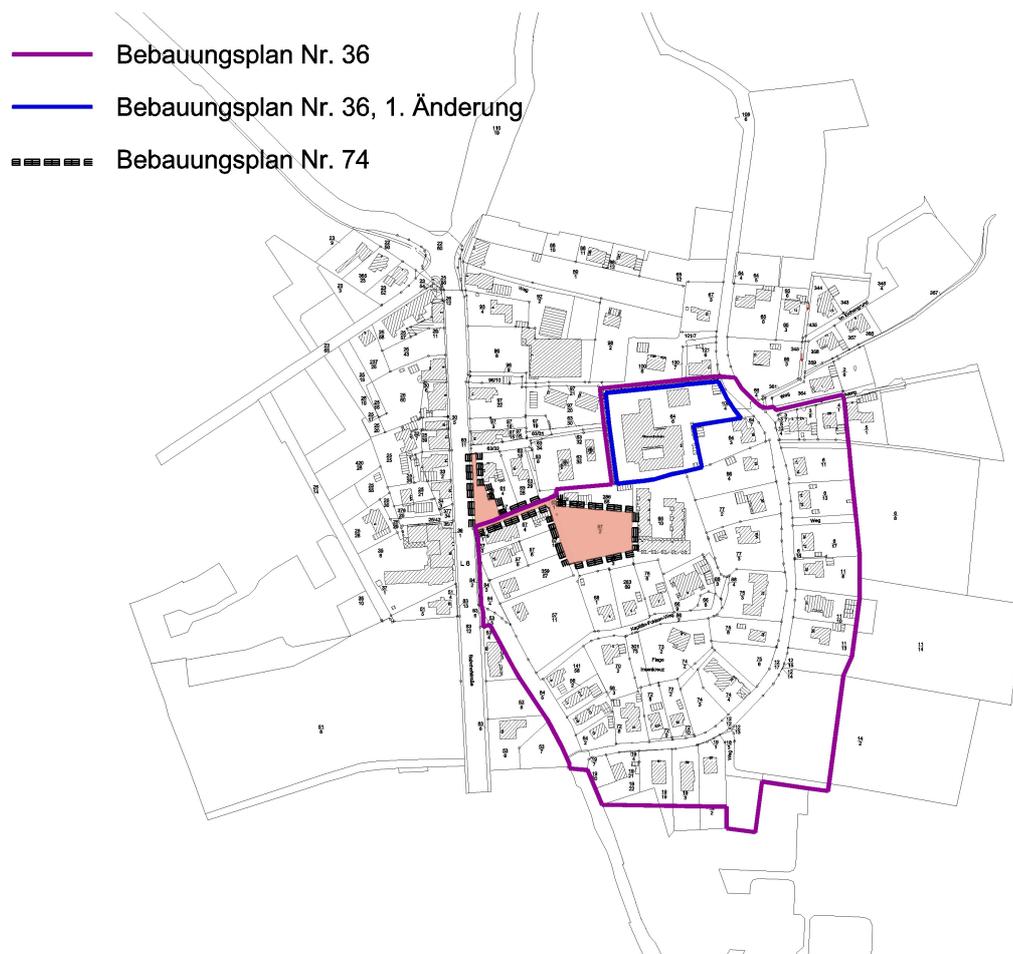
Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 36 „Flack / Nobiskruger Weg“ wurde durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund vom 27.12.1984 rechtsverbindlich. Festgesetzt sind insbesondere Allgemeine Wohngebiete (WA). Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist eine Fläche für den Gemeinbedarf, hier: Alten- und Pflegeheim, Altenwohnungen festgesetzt. Entlang der Bahnhofstraße befindet sich ein Mischgebiet (MI).

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Flack / Nobiskruger Weg“ wurde durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund vom 30.08.2002 rechtsverbindlich. Das Änderungsgebiet befindet sich im nördlichen Bereich des Ursprungsbebauungsplans. Es überlagert die Fläche für den Gemeinbedarf des Ursprungsbebauungsplans teilweise. Festgesetzt ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans überlagert ausschließlich den Ursprungsbebauungsplan, nicht aber die 1. Änderung. Die Neuaufstellung überlagert den nordwestlichen Teil des Ursprungsbebauungsplans und überschreitet diesen im Bereich der Bahnhofstraße. Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und entlang der Bahnhofstraße ein Mischgebiet (MI).

Weil der Geltungsbereich des Bebauungsplans den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans überschreitet, muss ein Neuaufstellungsverfahren

durchgeführt werden. Überschritten wird der Geltungsbereich mit dem festgesetzten Mischgebiet (MI) und dem südwestlichen Teil der Stichstraße, hier der auf 6,00 m erweiterte Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Vor einigen Jahren wurde bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 74 „Stichstraße Bahnhofstraße“ ein Neuaufstellungsverfahren für den Geltungsbereich des Bebauungsplans begonnen, aber nicht weitergeführt. Diese Planung wird jetzt wieder aufgegriffen und fortgeführt. Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 36 „Flack / Nobiskruger Weg“, 2. Änderung, wird eingestellt.



Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Der Bauleitplan ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB „den Zielen der Raumordnung angepasst“ (siehe dazu auch „Raumordnung“).

Anzuwendende Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bei der Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB ist die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786 / Neufassung) anzuwenden. (siehe auch Hinweis auf dem Bebauungsplan).

Städtebauliche Lage nach § 30, § 34, § 35 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 74 „Stichweg Bahnhofstraße“ überdeckt teilweise den Bebauungsplan Nr. 36 „Flack/ Nobiskruger Weg“ (Ursprungsbebauungsplan). In diesem Bereich handelt es sich um eine beplante Innenbereichslage nach § 30 Abs. 1 BauGB. Im Bereich der Bahnhofstraße (Mischgebiet, Teile des Erschließungsweges) handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bauleitplans

Der Bebauungsplan überdeckt Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 36 „Flack / Nobiskruger Weg“. Die überdeckten Teile treten mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 74 „Stichweg Bahnhofstraße“ außer Kraft (siehe auch Hinweis auf dem Bebauungsplan).

Einstufiges / Zweistufiges Verfahren

Der Bebauungsplan wird im einstufigen Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB aufgestellt.

Qualifizierter BPL, einfacher BPL, vorhabenbezogener BPL (§ 30 BauGB)

Der Bebauungsplan enthält die Mindestfestsetzungen gem. § 30 Abs. 1 BauGB. Es handelt sich damit um einen qualifizierten Bebauungsplan.

§ 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Die Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplans nach § 13a Abs. 1 BauGB liegen vor, weil:

- der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB)
- der Bebauungsplan eine Grundfläche von 20.000 qm nicht überschreitet und die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, nicht mitzurechnen sind (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB)
- Bei Bebauungsplänen zwischen 20.000 qm und 70.000 qm Grundfläche: der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB)
- durch Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter besteht (§13a Abs. 1 Satz 5 BauGB)

Im Sinne von § 13a Abs. 2 BauGB wird:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

- unmittelbar die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB)
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4 c ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs.3 Satz 1 BauGB)
- der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst / hier nicht erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
- der Eingriff als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig angesehen (§ 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB)

2.14. Raumordnung

Bauleitpläne sind regelmäßig als raumbedeutsam (raumbeanspruchend, raumbeeinflussend) einzustufen. Grundsätze und Ziele der Raumordnung sind daher zu berücksichtigen bzw. zu beachten. Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesraumordnungsprogramm 2017 (LROP 2017) und dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wittmund 2006 (RROP 2006). Im Rahmen der Änderung des Bauleitplans ist zu prüfen, ob er mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung in Einklang steht (Raumverträglichkeitsprüfung).

LROP 2017

Das LROP enthält keine Grundsätze und Ziele der Raumordnung, die die Planung konkret berühren.

RROP 2006, Zeichnerische Darstellung

Die Planung wird von folgenden Festlegungen in der Zeichnerischen Darstellung des RROP 2006 überlagert:

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

Die Planung wird von folgenden Festlegungen in der Zeichnerischen Darstellung des RROP tangiert:

- Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (L 8 - Bahnhofstraße)
- Regional bedeutsamer Busverkehr

RROP 2006, Beschreibende Darstellung

Die Beschreibende Darstellung des RROP enthält keine Festlegungen, die die Planung konkret berühren.

Prüfergebnis:

Im Ergebnis wird festgestellt, dass der Bauleitplan unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der Grundsätze und Ziele der Raumordnung raumverträglich ist.

2.15. Stromversorgung

Das Stromnetz wird von der EWE Netz GmbH als Netzbetreiber vorgehalten. Das Plangebiet wird, soweit noch nicht erfolgt, an das Stromnetz angeschlossen. Diverse Stromanbieter können von den potenziellen Kunden frei gewählt werden.

2.16. Telekommunikation

Über verschiedene Anbieter (z.B. EWE, Vodafone / Kabel Deutschland, Telekom) können Telekommunikationsnetze und -dienste (Telefonie, Internet, Fernsehen, Mobilfunk, Datendienste) in Anspruch genommen werden.

In diesem Zusammenhang wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

7. TK-Infrastruktur

„Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.“

2.17. Umweltbericht

Der Bauleitplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt. Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich.

2.18. Verkehr

Straßenverkehr

Der Anschluss des Plangebiets an den regionalen bzw. überregionalen Straßenverkehr erfolgt über die Landesstraße 8 – Bahnhofstraße.

Zulässige Höchstgeschwindigkeit

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

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. An der Bahnhofstraße befinden sich Bushaltestellen, Richtung Norden ca. 260 m, Richtung Süden ca. 440 m.

Spur gebundener Nahverkehr (SPNV)

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der Kursbuchstrecke (Kbs) 393 „Esens-Sande-Wilhelmshaven“ und ist damit an den Spur gebundenen

Personennahverkehr (SPNV) angeschlossen. Der nächste Bahnhaltepunkt befindet sich südlich des Plangebiets an der Gemeindestraße „An der Eisenbahn“ (Entfernung ca. 640 m). Über den Haltepunkt Sande kann das Fernschienennetz genutzt werden.

2.19. Wasserwirtschaft

Abwasserbehandlung

Für die zentrale Abwasserbeseitigung ist der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband (OOWV) zuständig. Das Plangebiet wird, soweit noch nicht geschehen, an das zentrale Abwassernetz angeschlossen.

Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser soll auf dem Flurstück Nr. 67/1 der Flur 7 über ein Rigolensystem versickert werden. Dazu wurde von dem Büro Born / Ermel eine technische Berechnung durchgeführt, die belegt, dass eine entsprechende Oberflächenentwässerung möglich ist.

(Quelle: Born / Ermel Ingenieure, Tjüchkampstraße 12, 26605 Aurich, Hydraulische Berechnungen für Regenwasser, Stand: 05.07.2018, hier: Muldenversickerung, Rigolenversickerung).

Die Versickerung ist mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Wittmund abgestimmt. Hierzu wurde bereits am 15.01.2011 eine Einleitungserlaubnis erteilt.

Eine ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird durch die geplante Rigolenversickerung gewährleistet. Faktoren wie Klimawandel und Starkregenereignisse wurden bei der Konzeption berücksichtigt. Der aktuelle Bebauungsplanentwurf macht eine Überarbeitung der technischen Berechnung erforderlich. Mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Wittmund wurde abgestimmt, dass diese Neuberechnung erst im Zusammenhang mit einem Bauantrag zu dem Baugebiet vorgelegt werden braucht.

Die Aufstellung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes ist aus der Sicht der Stadt Esens in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Wittmund nicht erforderlich.

Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV). Die Erweiterung des Trinkwasser-Leitungsnetzes wird, soweit erforderlich, vom OOWV durchgeführt.

3. Festsetzungen des Bebauungsplans

3.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Arten der baulichen Nutzung (WA, MI) orientieren sich an den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Esens. Der wirksame Flächennutzungsplan nimmt Bezug auf die vorhandene bzw. geplante städtebauliche Struktur des Bereichs.

Die Festsetzung der Arten der baulichen Nutzung spiegeln auch den Bedarf an Bauland wider.

Bei dem Ausschluss von Nutzungsarten in dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet wird die Lage des Bebauungsplans im Stadtgebiet berücksichtigt.

3.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Allgemeines Wohngebiet (GFZ 0,4 / Z I /GH 9,0 m / offene Bauweise / nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig / Baugrenzen)

Über die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Baugrenzen wird bezüglich der städtebaulichen Verdichtung ein Rahmen gesetzt. Die getroffenen Festsetzungen lassen, entsprechend der Lage des Plangebietes im Stadtgebiet (Hinterliegergrundstück) eine kleinteilige Bebauung mit einem mittleren Verdichtungsgrad zu.

Mischgebiet (GFZ 1,2 / GRZ 0,6 / Z II / TH 7,0 m / FH 12,0 m / offene Bauweise / Baugrenzen)

Alle Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu der Bauweise und zu den Baugrenzen lassen eine bauliche Entwicklung in dem Mischgebiet zu, die der exponierten Lage an der Bahnhofstraße (L 8) entspricht. Zukünftig hinzutretende Gebäude werden sich bezüglich des Volumens, der Höhe und der Stellung auf dem Grundstück in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen.

Die Anbindung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Stichstraße zum WA-Gebiet) an die Bahnhofstraße (L8) wird auf einer Länge von 20,00 m in einer Breite von 6,00 m festgesetzt. Daraus ergibt sich hier eine signifikante Verbreiterung der Stichstraße in Bezug auf den aktuellen Zustand.

Um das nördlich angrenzende Mischgebiet trotzdem wirtschaftlich bebauen zu können, wird in diesem Bereich die Baugrenze in einem Abstand von 1,50 m zu der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

3.3 Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Mischgebiets (MI) erfolgt über die Bahnhofstraße (L 8). Zur Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets (WA) ist eine derzeit unbefestigte Stichstraße vorhanden, die in einem Wendehammer endet. Der Wendehammer ist so konzipiert, dass größere Fahrzeuge (Feuerwehr, Abfallsorgung, Rettungsdienst, Zulieferer) in die Stichstraße vorwärts einfahren und wenden können, um gleichermaßen vorwärts auszufahren. Damit einher geht

eine Reduzierung des Unfallrisikos. Im Brandfall können Feuerwehrfahrzeuge in die Stichstraße einfahren, um Löscharbeiten durchzuführen. Eine entsprechende Stellfläche für Feuerwehrfahrzeuge steht am Ende der Stichstraße zur Verfügung.

Die Stichstraße wird, ausgehend von der Bahnhofstraße, in einer Länge von ca. 20,00 m im Bereich des Mischgebiets auf eine Breite von 6,00 m aufgeweitet. Darin enthalten ist ein beidseitiger Sicherheitsstreifen von je 0,50 m. Zu dem Ausbau des als Öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzten Bereichs ist eine Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Esens in Vorbereitung. Die Ausbauplanung und -umsetzung ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

In den Bebauungsplan ist die unter 3.5 „Sonstige Planzeichen > Sichtdreieck, Sichtfelder“ beschriebene Nachrichtliche Übernahme (NÜ 2) aufgenommen.

Außerdem werden die Längsparkstreifen entlang der Bahnhofstraße, soweit sie sich innerhalb der Sichtfelder befinden, aufgehoben. Die Sichtfelder überlagern keine überbaubaren Flächen.

Straßenbegrenzungslinie

Die festgesetzten Straßenbegrenzungslinien grenzen die öffentlichen Straßenverkehrsflächen von den Bauflächen ab.

3.4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Bindung für die Erhaltung von Bäumen

Hier handelt es sich um erhaltenswerte Bäume, die eine herausgehobene Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Im Einzelnen handelt es sich um eine Buche und einen Ahorn mit zwei Stammtrieben. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten (siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 8).

Die Festsetzung der Bäume ist das Ergebnis einer Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wittmund zum Thema „Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (siehe dazu auch Ausführungen im Kapitel 2.12 „Natur und Landschaft“).

3.5. Sonstige Planzeichen

Sichtdreieck, Sichtfelder

In Abstimmung mit dem Niedersächsischen Landesamt für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) wurden Sichtdreiecke / Sichtfelder nachrichtlich übernommen (in nördliche Richtung 70/11 m, in südliche Richtung 70/7 m). Dazu wird folgende Nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen:

„2. Schutzmaßnahmen (§ 31 Abs. 2 NStrG)

Innerhalb der im Bebauungsplan in Abstimmung mit dem NLStBV Aurich nachrichtlich übernommenen Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung sowie Anpflanzungen, Zäune Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Einrichtungen über eine Höhe von 0,80 m nicht zulässig.“

Mit Geh,- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die mit Geh,- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers belastete Fläche dient dem Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) zur Wahrung der Aufgaben in Bezug auf seine dort vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen. Die genaue Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen in der Örtlichkeit ist mit dem OOWV abzustimmen (siehe TF 7.).

Richtfunkverbindung

Es handelt sich um eine Richtfunkverbindung der Telefonica Germany GmbH und Co. OHG. Bei der Richtfunkverbindung sind Schutzkorridore und Schutzabstände einzuhalten. Gegenstände jeder Art (z.B. bauliche Anlagen, Baukräne, Anpflanzungen) innerhalb der Schutzkorridore bzw. Schutzabstände sind nicht zulässig (siehe auch Nachrichtliche Übernahme NÜ 1 auf dem Bebauungsplan).

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Das Planzeichen markiert den Geltungsbereich des Bauleitplans als örtliche Satzung. Die Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist deckungsgleich mit den Straßenbegrenzungslinien der angrenzenden Straßen (Bahnhofstraße, Stichstraße).

3.6. Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung in dem allgemeinen Wohngebiet (WA)

Bei dem Ausschluss von Nutzungsarten in dem Allgemeinen Wohngebiet wird die Lage des Bebauungsplans im Stadtgebiet (Hinterliegergrundstück) berücksichtigt.

Art der baulichen Nutzung im Mischgebiet (MI)

Auch hier wird bei dem Ausschluss von Nutzungsarten in dem Mischgebiet die Lage des Bebauungsplans im Stadtgebiet berücksichtigt.

Höhe der baulichen Anlagen in dem Allgemeinen Wohngebiet und in dem Mischgebiet

(siehe unter „Maß der baulichen Nutzung“)

Nebenanlagen in dem Allgemeinen Wohngebiet

Die Begrenzung der Nebenanlagen auf max. 30 qm soll eine Überprägung der Grundstücke mit entsprechenden Anlagen verhindern.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in dem Allgemeinen Wohngebiet

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA) auf maximal 2 festgesetzt. Vor dem Hintergrund der eher schmalen Erschließungsstraße und der Lage (Hinterliegergrundstück) kann eine höhere Wohndichte in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht zugelassen werden. Außerdem müsste auch entsprechender Platz für Stellplätze zur Verfügung stehen.

Im Übrigen stellt die Festsetzung von maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude eine Ergänzung zu den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu der Bauweise und zu den Baugrenzen dar.

Insgesamt wird eine kleinteilige, der Lage des Grundstücks angepasste Bau-dichte erreicht.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten eines Erschließungsträgers
(siehe unter „Sonstige Planzeichen“)

Bindung für die Erhaltung von Bäumen

(siehe unter „Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“)

4. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.955 qm
Mischgebiet (MI)	448 am
Straßenverkehrsflächen	446 qm
Zusammen:	2.849 qm

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

Grundsätzlich ist in § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) geregelt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Andere zulässige Nutzungen können insbesondere Erschließungswege und Zufahrten sein. § 9 Abs. 2 NBauO setzt einen Rahmen, der durch örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO konkretisiert werden kann. Hiervon hat die Stadt Esens Gebrauch gemacht.

So soll die Regelung zur gärtnerischen Anlage der unbebauten privaten Grundstücksflächen die ortstypischen Wohnaußenbereiche sichern. Ein typisches Erscheinungsbild sind Außenbereiche mit lebenden Hecken, Rasen und weiteren gärtnerischen Gestaltungselementen. Großflächige versiegelte Pflasterflächen oder Kiesflächen ohne Erschließungsfunktion passen nicht in das ortstypische Siedlungsbild. Die örtlichen Bauvorschriften sollen einen zu hohen Versiegelungsgrad und ortsuntypische Gestaltungsmaterialien vermeiden

und die ökologische Wertigkeit dieser Bereiche sichern. In ökologischer Hinsicht kann so auch in bebauten Innenbereichen der Lebensraum für Flora und Fauna, für die Grundwasserneubildung und das Kleinklima gesichert und entwickelt werden. Einer Verödung von bebauten Bereichen wird mit den Regelungen signifikant entgegengewirkt.

Bei Verstößen gegen die örtlichen Bauvorschriften kann die Stadt Esens bußgeldbewehrte Ordnungswidrigkeitenverfahren einleiten.

6. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat am 09.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 „Stichweg Bahnhofstraße“ beschlossen.

Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 12.11.2020 öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 74 „Stichweg Bahnhofstraße“ (Stand: 30.10.2020) hat zusammen mit der Begründung in der Zeit vom 19.11.2020 bis zum 21.12.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Mit Schreiben vom 10.11.2020 hat gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB stattgefunden.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Esens in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx den Bebauungsplan Nr. 74 „Stichweg Bahnhofstraße“ als Satzung und die zugehörige Begründung beschlossen.

Unterzeichnet:

Esens, den.....

.....
Emken
(Bürgermeisterin)

.....
Hinrichs
(Stadtdirektor)

Entwurfsbearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Ubben - Ihnken – Ufken
Partnerschaft mbB
ARCHITEKTEN + INGENIEURE
Vor dem Drostentor 4
26427 Esens
Tel.: 04971-92910
Fax: 04971-929190

mail@uiu-esens.de
www.uiu-esens.de