

Stadt Esens

Landkreis Wittmund

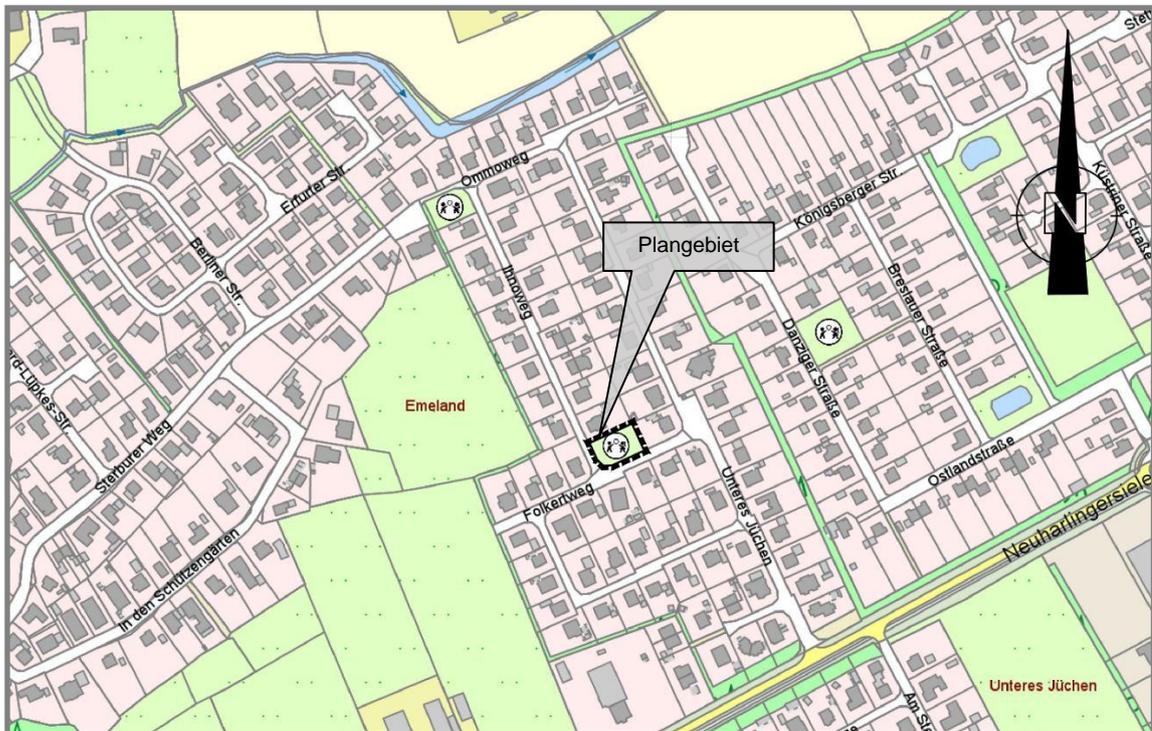


Bebauungsplan Nr. 59 – 1. Änderung

„Unteres Jüchen“

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB



Übersichtskarte

Stand: 05.11.2021

Planungsbüro Weinert

Rosenstraße 7 26 529 Marienhäfe

Telefon 04934/340 838 - 0 Telefax 04934/340 838 - 7



Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes	4
3	Bestand und gegenwärtige Nutzung	4
4	Planungsvorgaben	5
4.1	Landesraumordnung.....	5
4.2	Regionale Raumordnung	6
4.3	Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens	7
4.4	Bestehende Baurechte	8
5	Inhalt und Auswirkungen der Planung	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
5.3	Bauweise und Baugrenzen.....	9
5.4	Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften	10
6	Abwägungsrelevante Belange	10
6.1	Natur und Landschaft	10
6.2	Immissionen	11
6.3	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	11
6.3.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung.....	11
7	Flächenbilanz	12
8	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	12
9	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	13

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Unteres Jüchen“ ist die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Esens, durch die Aufhebung eines Kinderspielplatzes weitere Flächen für den Wohnungsbau bereitzustellen. Mit der vorliegenden Planänderung wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ aufgehoben und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Mit der Aufhebung der Festsetzung einer Grünfläche soll eine weitere Nachverdichtung in diesem Innenbereich der Stadt ermöglicht werden. Aufgrund der Altersstruktur und dem damit verbundenen Rückgang junger Familien wurde innerhalb des Baugebietes „Unteres Jüchen“ der Kinderspielplatz in den vorangegangenen Jahren selten genutzt. Es wird davon ausgegangen, dass trotz verschiedener Eigentümerwechsel von Immobilien die rückläufige Nutzung der Spielfläche nicht kompensiert wird.

Zum anderen befindet sich ein weiterer Spielplatz im Wohngebiet an der Ecke Ommoweg / Ihnoweg, wodurch dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis von Kindern entsprochen wird.

Um weitere Unterhaltungskosten zu vermeiden, wird die Fläche als Wohnbauland angeboten.

Vor diesem Hintergrund wird im Sinne einer Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Nach der zum 1. Januar 2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung kann für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da

- der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient,
- die in Anspruch genommene Grundfläche unter 20.000 qm liegt,
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zulässig werden, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- Schutzgüter der FFH-Gebiete und Europäischen Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt werden.

Im vorliegenden Fall werden Flächen eines bestehenden Bebauungsplanes im Siedlungsbereich der Stadt Esens überplant.

2 LAGE UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich der Stadt Esens, nördlich der Neuharlinger Straße (Landesstraße L 6). Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 800 m².

Das Plangebiet wird im Norden und Osten durch private Grundstücksflächen begrenzt. Im Westen wird das Plangebiet durch den Ihnoweg und im Süden durch den Folkertweg begrenzt.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ist dem Deckblatt dieser Begründung zu entnehmen.

3 BESTAND UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Anliegerstraßen Ihnoweg und den Folkertweg. Diese Verkehrsflächen sind endausgebaut und in ausreichendem Maße dimensioniert, sodass keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind. Das Plangebiet wird derzeit als Spielplatz genutzt. Aufgrund des gestiegenen Durchschnittsalters in diesem Stadtbereich ist die Nutzung des Kinderspielplatzes in den letzten Jahren stark rückläufig.

Westlich angrenzend befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Die übrigen umliegenden Bereiche bestehen aus privaten Grundstücksbereichen mit einer Einfamilienhausbebauung.

Das Plangebiet wird allseitig von einer Wohnsiedlung umgeben, welche sich überwiegend aus freistehenden Einzelhäusern auf großen Grundstücken zusammensetzt.

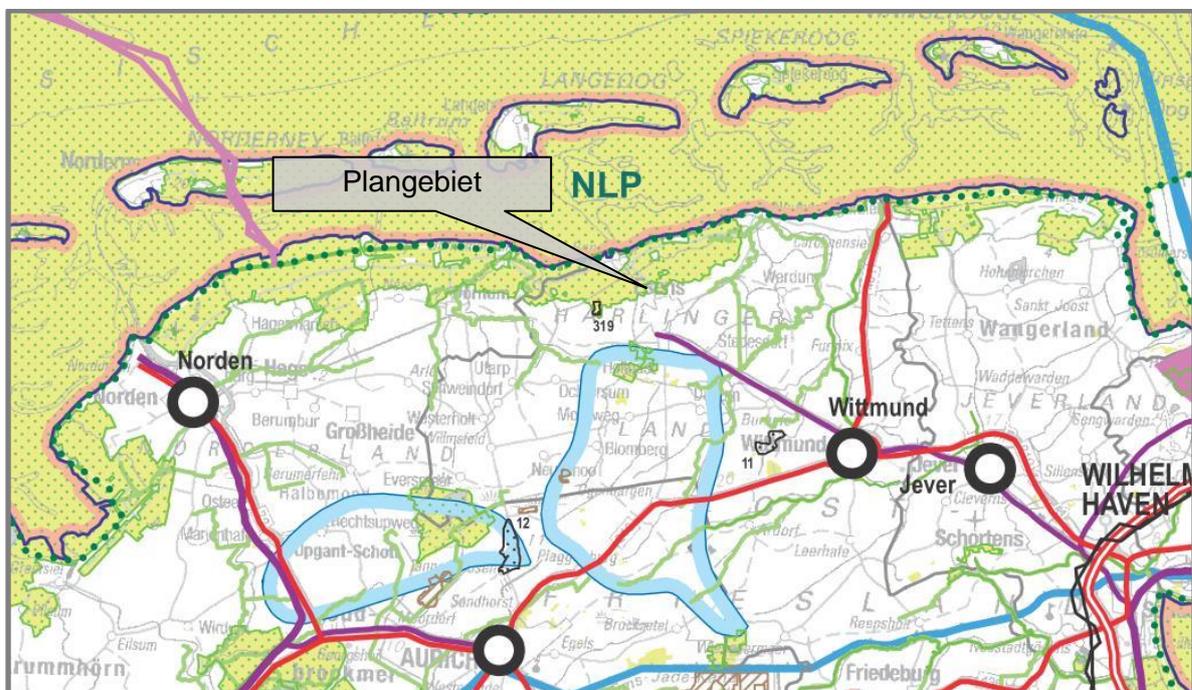


Luftbild mit Geltungsbereich

4 PLANUNGSVORGABEN

4.1 Landesraumordnung

Raumordnerische Grundlage ist das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm (NLROP). Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht worden.



Auszug aus der Neubekanntmachung 2017 des Landesraumordnungsprogramms (ohne Maßstab)

Die zeichnerische Darstellung des NLROP trifft keine konkreten Aussagen zum Plangebiet. Die Stadt Esens wird nicht von der Einteilung in das System der zentralen Orte erfasst.

Aufgrund der mangelnden Parzellenschärfe des NLROP wird das Plangebiet als Teil eines Natura 2000 Gebiets gesehen. Das EU-Vogelschutzgebiet V 63, bzw. das Landschaftsschutzgebiet LSG WTM 00025 befindet sich in ausreichendem Abstand nördlich vom Plangebiet.

Folglich steht der vorliegende Bebauungsplan der Stadt Esens den Zielen der niedersächsischen Raumordnung nicht entgegen.

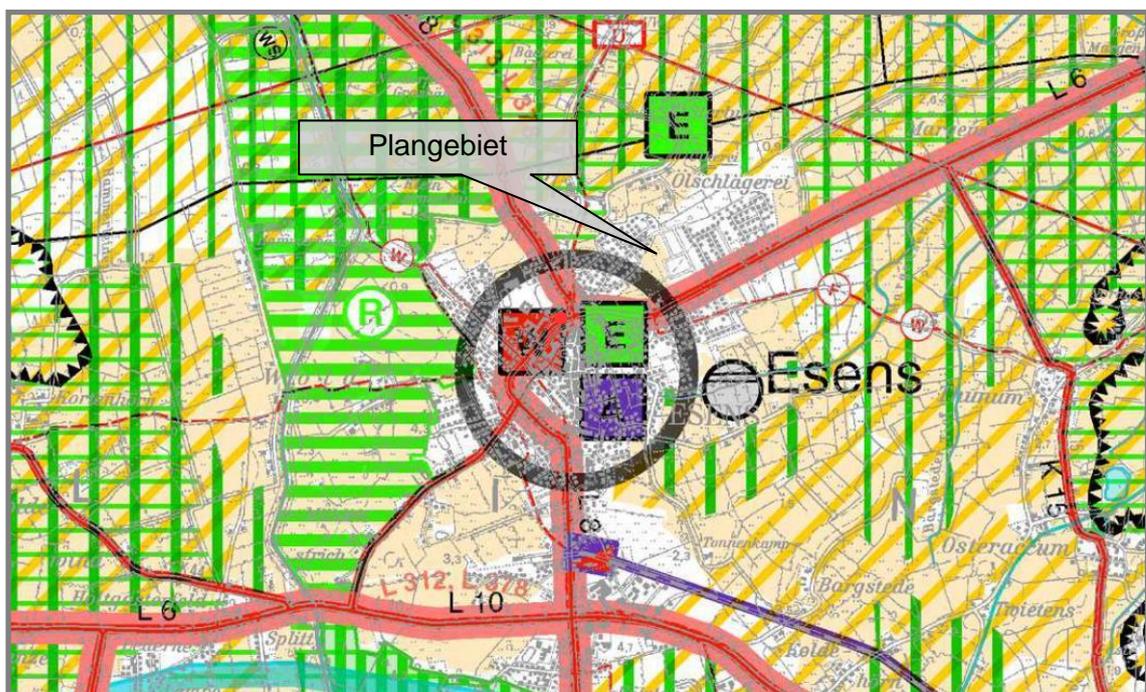
4.2 Regionale Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wittmund ist am 28.04.2006 in Kraft getreten.

Esens wird im Regionalen Raumordnungsprogramm als Grundzentrum festgelegt. Ferner wird Esens als Standort mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, Arbeitsstätten sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung festgelegt.

Für das Plangebiet selbst wird keine Darstellung getroffen.

Südlich des Plangebietes wird die Landesstraße L 6 „Neuharlingersieler Straße“ als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung dargestellt.



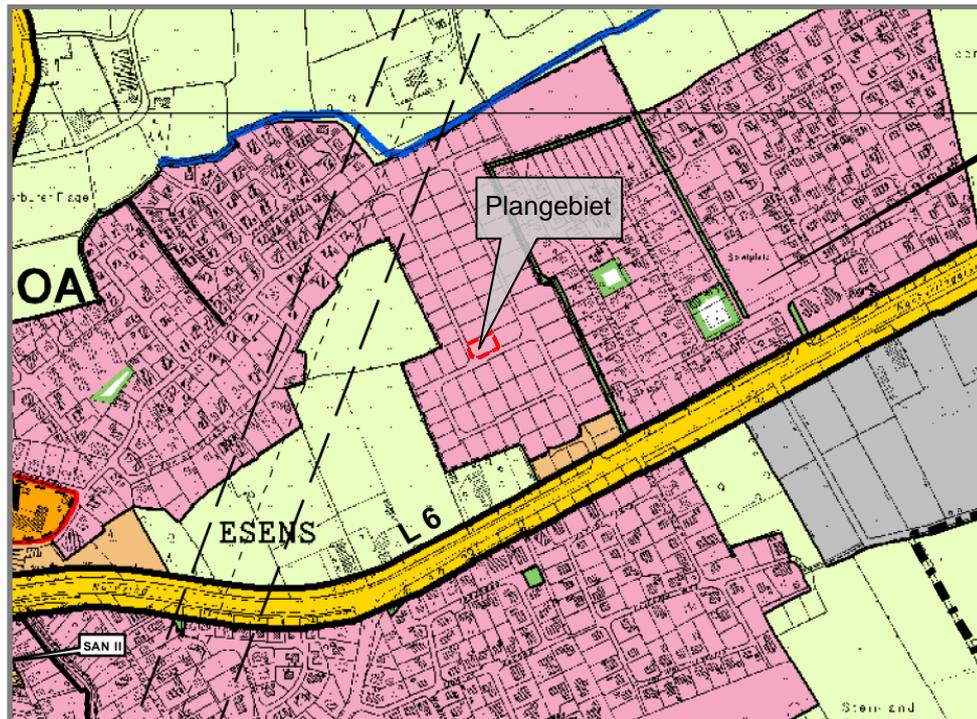
Auszug aus dem Raumordnungsprogramm des Landkreises Wittmund (ohne Maßstab)

Dem regional-raumordnerischen Ziel einer Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten wird durch die vorliegende Planung Rechnung getragen.

Ganzheitlich betrachtet widerspricht die vorliegende Bauleitplanung nicht den Zielen der Raumordnung des Landkreises Wittmund bzw. trägt zur Verwirklichung derer Ziele durch Ausweisung eines Wohngebietes bei.

4.3 Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Esens wird das Plangebiet gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die das Plangebiet umgebenden Bereiche werden ebenfalls als Wohnbauflächen dargestellt.



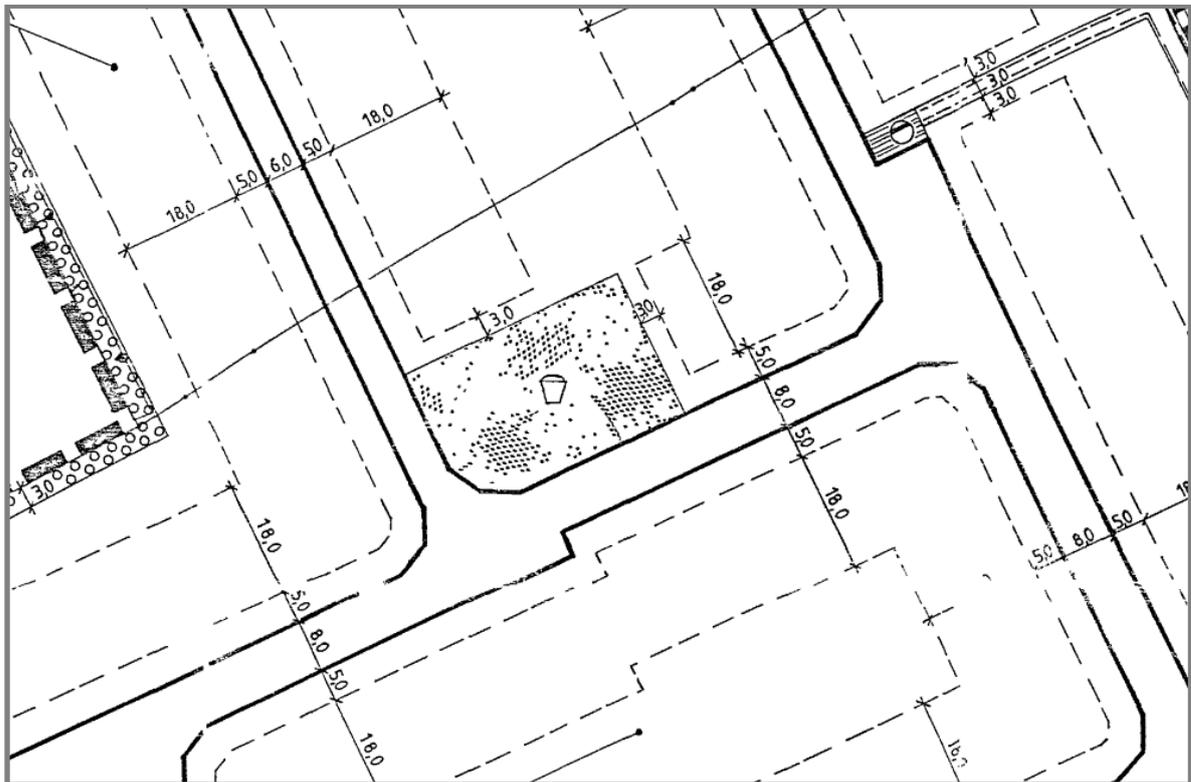
Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Die geplante Festsetzung eines Wohngebietes durch den Bebauungsplan Nr. 59 – 1. Änderung entspricht damit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Esens.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

4.4 Bestehende Baurechte

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 59 „Unteres Jüchen“.



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 59 (Urfassung)

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 59 wird der Änderungsbereich der vorliegenden Planung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

Die den Änderungsbereich umgebenden Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Ferner sind eine maximale Geschossigkeit von I Vollgeschoss, eine offene Bauweise sowie Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Mit der folgenden textlichen Festsetzung wird eindeutig das Rechtsverhältnis zu anderen Bebauungsplänen geregelt und im Plan selbst verdeutlicht: Mit der Rechtskrafterlangung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 tritt der in diesem Geltungsbereich liegende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 59, außer Kraft.

5 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereiches. Mit der vorliegenden Planung wird eine weitere bauliche Ausnutzung des Gebietes ermöglicht, die sich aus der Umnutzung einer Spielplatzfläche ergibt. Im Rahmen dieser Nachverdichtung wird die Gebietsfestsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), wie in den angrenzenden Bereichen, übernommen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes wird entsprechend der Gebietsprägung und der ursprünglichen Planfassung eine max. eingeschossige Bebauung (I) festgesetzt. Um innerhalb des Plangebietes eine ortsübliche Wohnbebauung in Form eines freistehenden Einfamilienhauses zu ermöglichen, werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 in diesem Bereich zugelassen.

5.3 Bauweise und Baugrenzen

Im gesamten Änderungsbereich wird, entsprechend der ursprünglichen Planfassung, eine offene Bauweise (o) festgesetzt. In der offenen Bauweise werden gem. § 22 Abs. 2 BauNVO die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) und mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind entsprechend dem vorhandenen Bebauungscharakter nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen (gem. § 23 BauNVO) festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen eine größtmögliche Freiheit in der Wahl des Gebäudestandortes, ohne jedoch die Wirkung einer städtebaulichen Ordnung zu verlieren. Die übrigen Baugrenzen werden der ursprünglichen Planfassung angepasst.

5.4 Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

Die Textlichen Festsetzungen und die Örtlichen Bauvorschriften der Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 59 sind nicht Gegenstand dieser Planänderung und gelten weiterhin fort.

Zur Klarstellung wird die folgende Textliche Festsetzung aufgenommen:

Der Bebauungsplan Nr. 59 "Unteres Jüchen" tritt für den überdeckten Teilbereich mit Inkrafttreten der 1. Änderung außer Kraft und wird durch die zeichnerischen Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung ersetzt. Die textlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften der Urfassung des Bebauungsplans Nr. 59 sind nicht Gegenstand dieser Planänderung und gelten unverändert fort.

6 ABWÄGUNGSRELEVANTE BELANGE

6.1 Natur und Landschaft

Das Bebauungsplangebiet ist bereits zum heutigen Zeitpunkt intensiv genutzt und vollständig erschlossen. Der räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 59, wodurch die Eingriffe in den Naturhaushalt bereits ausgeglichen wurden.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 wird eine Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren angestrebt. Im beschleunigten Verfahren können u. a. förmliche Umweltprüfungen bei Bebauungsplänen der Innenstadt- und Ortskernentwicklung von einer Größenordnung bis zu 20.000 m² zulässiger Grundfläche entfallen.

Im vorliegenden Fall umfasst der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 – 1. Änderung eine Fläche von rd. 800 m², wodurch der Schwellenwert von 20.000 m² unterschritten wird. Vor diesem Hintergrund wird die vorliegende Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB wird von einer Umweltprüfung (gem. § 2 Abs. 4 BauGB), von dem Umweltbericht (gem. § 2a BauGB), von der Angabe der verfügbaren Umweltinformationen (gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) sowie von der zusammenfassenden Erklärung (gem. § 10a BauGB) abgesehen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 werden keine Vorhaben begründet, die nach anderen Gesetzen einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ferner bestehen

keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter der NATURA 2000 (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung).

6.2 Immissionen

Mit der Planung wird eine weitere Fläche für Wohnnutzung geschaffen. Eine weitere bauliche Inanspruchnahme stellt eine Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur dar, wodurch keine Beeinträchtigung des umliegenden Wohnumfeldes über das wohngiebtsübliche Maß hinaus verbunden ist.

Insofern sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, nicht zu erwarten. Demnach werden auch keine Planungen und Maßnahmen bezüglich des Immissionsschutzes zur Realisierung vorgeschlagen.

6.3 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. Im folgenden Abschnitt werden die vorliegenden Informationen über die relevanten Belange erläutert und miteinander abgestimmt.

6.3.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 07.06.2021 bis 09.07.2021 vorgestellt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen vom Landkreis Wittmund und der Ostfriesischen Landschaft hinsichtlich mögliche archäologischer Bodenfunde eingegangen:

Es ist anzunehmen, dass sich in dem überplanten Areal Kulturdenkmale im Boden befinden.

Art und Umfang der vorhandenen Denkmalsubstanz kann nur mittels einer Prospektion durch den archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft Aurich ermittelt werden. Um eine zeitliche Verzögerung der Bauarbeiten auszuschließen, wird die frühzeitige Prospektion dringend empfohlen.

Für die Prospektion ist eine maschinelle Unterstützung durch einen Bagger mit Betriebsmitteln und Fahrer notwendig.

Sollten bei der Prospektion archäologische Strukturen angetroffen werden, ist eine weitergehende Untersuchung erforderlich. Ausreichend lange Fristen zur Fundbergung und Dokumentation sind einzuräumen.

Eine frühzeitige Prospektion ermöglicht auch eine frühzeitige Kostenkalkulation. Die Kosten sind durch den Veranlasser (Bauantragsteller) zu tragen.

In diesem Zusammenhang möchte ich darauf hinweisen, dass alle Erdarbeiten im Bereich archäologischer Flächen nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes der denkmalrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen.

Entsprechend der Stellungnahme wurde in Abstimmung mit dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft Aurich am 04.11.2021 eine Prospektion durchgeführt. Im Ergebnis wurden keine historischen Bodenfunde innerhalb des Plangebietes ermittelt. Die archäologischen Bedenken sind damit ausgeräumt.

7 FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Plangebietes **782 m²**

Allgemeines Wohngebiet 782 m²

8 VERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Erdgas erfolgt durch den Anschluss an das Verteilernetz der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

Telekommunikation

Der Anschluss an das öffentliche Fernsprechnetzwird durch die ortsansässigen Telekommunikationsanbieter realisiert.

Abfallbeseitigung

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis Wittmund in seinem Gebiet anfallende und überlassene Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufgesetzes (KrW-AbfG) sowie des Nds. Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.

Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

Schmutzwasserentsorgung und Oberflächenentwässerung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das Leitungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.

Die Regenwasserentsorgung wird durch Anschluss an das öffentliche Kanalsystem der Stadt Esens gewährleistet.

In diesem Zusammenhang wird auf die Abwassersatzung der Stadt Esens hingewiesen.

9 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG; vom 30.05.1978) meldepflichtig und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund unverzüglich zu melden.

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 der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Dieser Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Meldestelle aufzunehmen.

Altablagerungen / Altstandorte

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Wittmund (Untere Abfallbehörde) zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

Lage der Versorgungsleitungen

Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer).

Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadt - oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

Abfallentsorgung

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.

Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlußzwang).

Esens, den

.....

Die Bürgermeisterin

.....

Der Stadtdirektor

Verfahrensbetreuung

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 wurde ausgearbeitet von:



Planungsbüro Weinert

.....
(Dipl.-Ing. Thomas Weinert)