

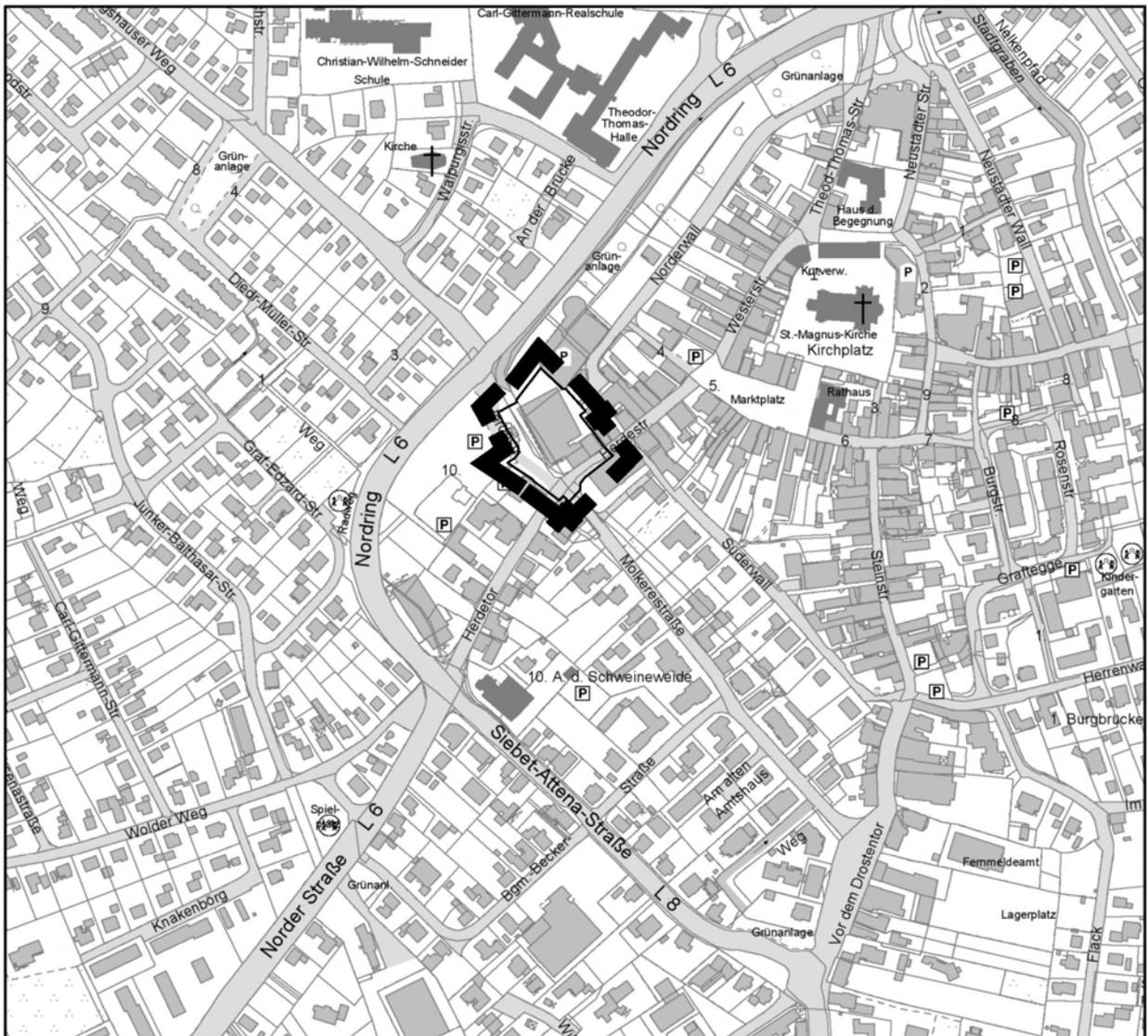
Stadt Esens

Bebauungsplan Nr. 27 „Norderwall“ - 4. Änderung

Begründung mit Umweltbericht

- Entwurf -

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	4
2.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG.....	4
2.2	BEBAUUNGSPLAN NR. 27 „NORDERWALL“	5
3	BESTANDSSTRUKTUREN.....	6
3.1	BESTAND.....	6
3.2	ERSCHLIEBUNG.....	6
4	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	7
4.1	KERNGEBIETE.....	7
4.2	VERKEHRSLÄCHEN	7
5	UMWELTBERICHT	8
6	VER- UND ENTSORGUNG.....	8
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	8
6.2	SCHMUTZWASSERKANALISATION.....	8
6.3	WASSERVERSORGUNG.....	8
6.4	TELEKOMMUNIKATION.....	8
6.5	ABFALL	8
6.6	STROM- UND GASVERSORGUNG	8
7	HINWEISE.....	9
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	9
7.2	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE.....	9
7.3	ALTLASTEN	9
8	VERFAHRENSSTAND	9

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

In der Innenstadt von Esens soll ein vorhandenes eingeschossiges Einkaufsmarktgebäude umgebaut werden, mit dem Ziel hier drei verschiedene Einzelhandelsgeschäfte unterbringen zu können. An der Nordseite des Gebäudes ist eine geringfügige Erweiterung mit einem Anbau vorgesehen. Die Tiefe beträgt etwa 4,00 m.

Das Gesamtgebäude des Vorhabens ist über 50,00 m lang. Planungsrechtlich erfordert das Vorhaben somit die 4. Änderung des Bebauungsplanes, da die offene Bauweise hier nur eine Gebäudelänge bis 50,00 m zulässt.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst Grundstücke im Eckbereich der Herdestraße/Molkereistraße.

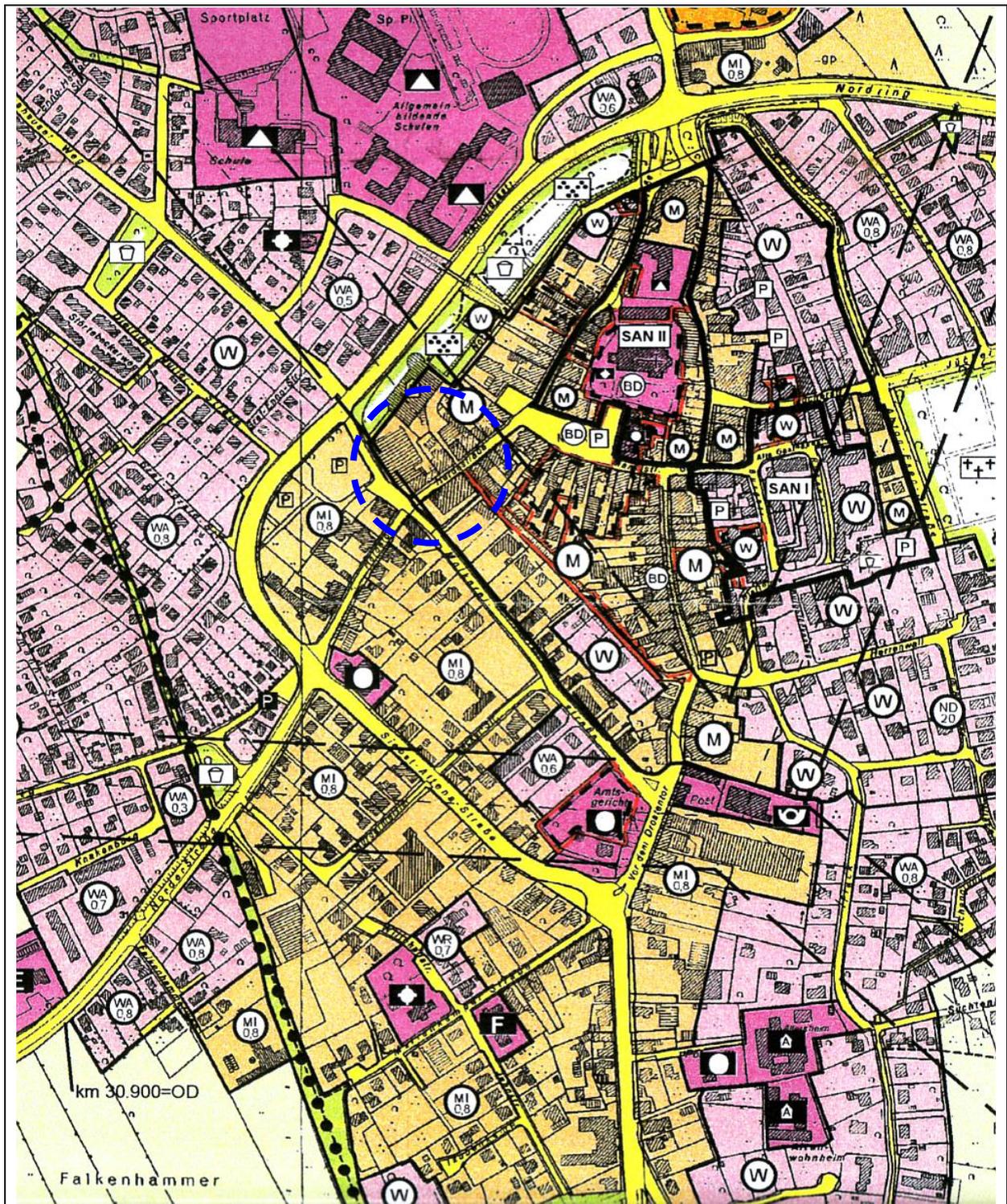
Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 0,5 ha.

2 Planerische Vorgaben

2.1 Flächennutzungsplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen dar.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens



2.2 Bebauungsplan Nr. 27 „Norderwall“

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 27 setzt für den Änderungsbereich Kerngebiete MK mit einer Grundflächenzahl von 1,0 und einer Geschossflächenzahl von ebenfalls 1,0 fest. Zudem ist die offene Bauweise festgesetzt.



Im Süden ist zudem eine Teilfläche als wichtiger Bereich für die Stadtgestalt gekennzeichnet, hier sind zudem Baulinien festgesetzt. Des Weiteren ist hier eine Sonderbauweise festgesetzt.

3 Bestandsstrukturen

3.1 Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern der Stadt Esens und umfasst ein Marktgebäude und an der Südseite zwei ältere Geschäftsgebäude.

Südlich verläuft die Herdestraße und östlich die Molkereistraße.

3.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Herdestraße, Herdetor und die Molkereistraße erschlossen. Stellplätze sind im Umfeld vorhanden und gegenüber der Stadt Esens nachgewiesen.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Kerngebiete

Die Festsetzungen orientieren sich an dem bestehenden Bebauungsplan:

- Es werden zwei Kerngebiete (MK) mit einer Grundflächenzahl von 1,0 und einer Geschossflächenzahl von ebenfalls 1,0 festgesetzt. In den Kerngebieten sind oberhalb des 1. Vollgeschosses sonstige Wohnungen allgemein zulässig.
- Im Süden ist zudem eine Teilfläche als wichtiger Bereich für die Stadtgestalt gekennzeichnet, hier sind zudem Baulinien festgesetzt. Von den festgesetzten Baulinien kann ein Zurücktreten bis zu 1,00 m als Ausnahme zugelassen werden. In diesem Bereich gilt weiterhin die Sonderbauweise, die Gebäude können unmittelbar an der seitlichen Grundstücksgrenze oder mit einem seitlichen Grenzabstand bis zu 1,00 m errichtet werden, wenn dieses aus denkmalpflegerischen, baugestalterischen oder städtebaulichen Gründen notwendig ist.
- Die Geländeoberfläche wird mit 0,10 m über Bordsteinkante der an das Grundstück grenzenden Verkehrsfläche festgesetzt. Ist ein Bordstein nicht vorhanden, so ist der befestigte Rand der festgesetzten Verkehrsfläche maßgebend. Ist die Verkehrsfläche geneigt und/oder grenzt das Grundstück an mehrere Verkehrsflächen, so ist das arithmetische Mittel zwischen dem höchsten und dem niedrigsten Punkt der angrenzenden Verkehrsflächen maßgebend.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind, nicht zulässig soweit es sich um Gebäude oder um bauliche Anlagen oder Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, handelt. Im Übrigen bleibt die Bestimmung des § 23 Abs. 5 BauNVO unberührt.

In Abweichung vom rechtskräftigen Bebauungsplan wird für den Bereich des Marktgebäudes statt der offenen Bauweise eine abweichende Bauweise festgesetzt. Im Bereich der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50,00 m zulässig.

4.2 Verkehrsflächen

Die Herdestraße, Herdetor und die Molkereistraße werden als Verkehrsflächen dargestellt.

5 Umweltbericht

Das Plangebiet ist bereits heute vollständig bebaut. An der Nordseite des Marktgebäudes ist ein Anbau geplant. Dieser wird aber durch die bereits zulässige Grundflächenzahl abgedeckt, die Versiegelung wird sich durch die Planung nicht ändern.

Bei einem Verfahren eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch entfällt eine Umweltprüfung, da im vorliegenden Falle die versiegelbare Grundfläche deutlich unter 20.000 m² bleibt. Zudem erfolgt keine Neuversiegelung.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung ist gesichert, da es sich um einen vollständig bebauten und erschlossenen Bereich der Innenstadt von Esens handelt.

6.2 Schmutzwasserkanalisation

Das Plangebiet ist an die zentrale Abwasserkanalisation angeschlossen.

6.3 Wasserversorgung

Das Gebiet ist an das vorhandene Trinkwassernetz angeschlossen.

6.4 Telekommunikation

Das Gebiet ist an das vorhandene Telekommunikationsnetz angeschlossen.

6.5 Abfall

Die zentrale Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Wittmund.

6.6 Strom- und Gasversorgung

Das Gebiet ist an das vorhandene Strom- und Gasversorgungsnetz angeschlossen.

7 Hinweise

7.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990.

7.2 Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

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 vier 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.

7.3 Altlasten

Im Plangebiet und im Umkreis von 500 m liegen keine Kenntnisse über Altlasten vor.

8 Verfahrensstand

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Esens in seiner Sitzung am 2013 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Norderwall“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens in seiner Sitzung am 2013 die Auslegung des Bebauungsplanes empfohlen und zugestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2013 bis 2013 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 2013 ortsüblich bekanntgemacht.

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

Esens, den

.....

Bürgermeister (Wilbers)

.....

Stadtdirektor (Buß)

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Oldenburg, den 29.07.2013

Marie-Curie-Straße 1
26129 Oldenburg
T 0441 361164-90
F 0441 361164-99
buero@lux-planung.de
www.lux-planung.de



M. Lux - Dipl. Ing.