

Begründung

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 C „Theodor-Thomas-Straße / Neustädter Straße“ Neuaufstellung

der Stadt Esens

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 1 BauGB
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 BauGB
Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 und 3 BauGB

Stand: 02.04.2013

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen der Planaufstellung	3
1.1.	Einleitungsbeschluss	3
1.2.	Ziele und Zwecke der Planung	3
1.3.	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.	Öffentliche und private Belange	3 – 8
2.1.	Abfallentsorgung	3
2.2.	Abwasserbeseitigung	3
2.3.	Altstandorte / Altablagerungen	4
2.4.	Bau- und Bodendenkmale	4
2.5.	Bodenordnung und soziale Maßnahmen	4
2.6.	Brandschutz	4
2.7.	Flächennutzungsplan	4
2.8.	Gasversorgung	4
2.9.	Immissionen / Emissionen	4
2.10.	Kampfmittelbeseitigung	4 + 5
2.11.	Kosten für die Durchführung des Bebauungsplanes	5
2.12.	Natur und Landschaft	5
2.13.	Oberflächenentwässerung	5
2.14.	Planungsrecht	5 + 6
2.15.	Raumordnung	6 + 7
2.16.	Stromversorgung	7
2.17.	Trinkwasserversorgung	7
2.18.	Telekommunikation	7
2.19.	Umweltbericht	7
2.20.	Umweltbezogene Informationen	8
2.21.	Verkehr	8
3.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	8 + 9
3.1.	Art der baulichen Nutzung	8
3.2.	Maß der baulichen Nutzung	8
3.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
3.4.	Sonstige Planzeichen	9
4.	Flächenbilanz	9
5.	Verfahrensvermerke	9

1. Grundlagen der Planaufstellung

1.1. Einleitungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am 03.12.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 C „Theodor-Thomas-Straße / Neustädter Straße“ der Stadt Esens als vorhabenbezogenen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen.

1.2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Esens verfolgt kontinuierlich das städtebauliche Ziel, die Ortsmitte sowie Randbereiche der Innenstadtlage im Sinne einer urbanen Ausrichtung weiter zu entwickeln. Diesem Anliegen entspricht das Vorhaben eines Investors, der im Bereich Theodor-Thomas-Straße und Neustädter Straße ein Wohn- und Geschäftshaus errichten möchte, ein Gebäude mit insgesamt ca. 18 Wohnungen (Mehrgenerationenwohnanlage, z.T. barrierefrei) sowie Räumlichkeiten für die gewerbliche Nutzung mit Ausnahme von Vergnügungsstätten, Spielhallen und großflächigem Einzelhandel. Durch den Neubau eines zweigeschossigen Gebäudekomplexes, der sich der örtlichen historischen Bebauung angleicht soll ein Teilzentrum am nördlichen Eingang zur Innenstadt entstehen, das zu einer erheblichen Belebung und städtebaulichen Verbesserung der Eingangssituation führen wird (Tor zur Stadt).

Um das Vorhaben realisieren zu können, ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 C „Theodor-Thomas-Straße / Neustädter Straße“ erforderlich, weil eine Teilfläche des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 25 „Markt / Kirchplatz“ einbezogen werden soll. Dabei sollen die Grundzüge der zur Zeit verbindlichen Planung berührenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 A beibehalten werden, damit sich das Vorhaben nach seiner Realisierung in die nähere Umgebung des Stadtquartiers einfügen wird.

Mit dem Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 C treten die von diesem Plan überdeckten Teilflächen der Bebauungspläne Nr. 26 A und Nr. 25 außer Kraft.

1.3. Räumlicher Geltungsbereich

Die Lage des Plangebietes im Raum ist den Übersichtsplänen im Maßstab 1:25000 und 1:5000 auf dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung ergibt sich aus der Plandarstellung im Maßstab 1:500.

2. Öffentliche und private Belange

2.1. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Wittmund.

2.2. Abwasserbeseitigung

Für die zentrale Abwasserbeseitigung ist der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband (OOWV) zuständig. Das Plangebiet ist an das zentrale Abwassernetz angeschlossen.

2.3. Altstandorte / Altablagerungen

Altstandorte bzw. Altablagerungen im Plangebiet sind nicht bekannt. Sollten sich bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte ergeben, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma (siehe auch Hinweis auf dem Bebauungsplan).

2.4. Bau- und Bodendenkmale

Da Bau- und Bodendenkmale in dem Plangebiet vermutet werden können werden mit der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund und dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft Möglichkeiten zur frühzeitigen Prospektion abgestimmt. In diesem Zusammenhang wird auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), §§ 13 und 14 verwiesen, wonach eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden.

2.5. Bodenordnung und soziale Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff BauGB sind zur Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Auch die Aufstellung eines Sozialplanes nach § 180 BauGB ist nicht notwendig.

2.6. Brandschutz

Für den öffentlichen Brandschutz notwendige Maßnahmen werden, soweit erforderlich, mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Wittmund und der örtlichen Feuerwehr abgestimmt.

2.7. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens stellt den betroffenen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 26 A als Kerngebiet dar. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 25 ist eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Dieser Bereich soll auf dem Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 BauGB als „Kerngebiet“ angepasst werden.

2.8. Gasversorgung

Das Erdgasnetz wird von der EWE AG vorgehalten. Das Plangebiet ist an das Erdgasnetz angeschlossen.

2.9. Immissionen / Emissionen

Abwägungsrelevante Immissionen / Emissionen (z.B. Lärm, Staub, Gerüche) gehen von dem Plangebiet nicht aus und wirken auf das Plangebiet auch nicht ein.

2.10. Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Kampfmittel (Bomben, Granaten, Panzerfäuste, Mienen etc.) gefunden werden, ist die zu-

ständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt des Landkreises Wittmund oder der Gemeinde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Zentralen Polizeidirektion mit Sitz in Hannover umgehend zu benachrichtigen (siehe auch Hinweis auf dem Bebauungsplan).

2.11. Kosten für die Durchführung des Bebauungsplanes

Erschließungskosten im Sinne von § 127 BauGB ergeben sich aus der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht.

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.

2.13. Oberflächenentwässerung

Für die Oberflächenentwässerung ist die Stadt Esens zuständig. Die Oberflächenentwässerung wird rechtzeitig mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Wittmund abgestimmt.

2.14. Planungsrecht

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

Bei der Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB ist die BauNVO 1990 in der z.Zt. gültigen Fassung anzuwenden (siehe auch Hinweis auf dem Bebauungsplan).

Der Bebauungsplan überdeckt eine Teilfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 26 A „Theodor-Thomas-Straße / Neustädter Straße“ sowie eine kleine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 25 „Markt / Kirchplatz“.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes-Nr. 26 C „Theodor-Thomas-Straße / Neustädter Straße“ treten die durch diesen Plan überdeckten Teilflächen außer Kraft (siehe auch Hinweis auf dem Bebauungsplan).

Das Baugebiet liegt z.Zt. im beplanten Innenbereich nach § 30 BauGB.

Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB ist der Vorhaben- und Erschließungsplan bilden eine Einheit und sind vom Rat der Stadt Esens als Satzung zu beschließen (siehe auch Hinweis auf dem Bebauungsplan).

Daneben wird ein Durchführungsvertrag (DV) zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde abgeschlossen. Im DV verpflichtet sich der Vorhabenträger sowohl zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen als auch zur Übernahme der Kosten von Planung und Erschließung. Der DV betrifft das Innenverhältnis zwischen der Stadt Esens und dem Vorhabenträger,

er begründet Rechte und Pflichten im Verhältnis zwischen diesen beiden Rechtsträgern. Der DV ist vor dem o.g. Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Esens zu beschließen.

Wird gem. § 12 Abs. 3a BauGB in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Da der Bebauungsplan solche Festsetzungen enthält, wird eine entsprechende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe TF 3).

Die Änderung oder Neufassung eines Durchführungsvertrages bedarf regelmäßig einer Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Esens. Damit ist sichergestellt, dass in dem Plangebiet die vorhandene bzw. geplante Siedlungsstruktur nur unter Mitwirkung des Rates verändert werden kann. Unbeschadet davon kann der Vorhabenträger das mit der Stadt Esens abgestimmte Vorhaben, realisieren. Gleiches gilt für die Erschließung. Das Vorhaben und die Erschließung sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

Die Voraussetzungen für einen *Bebauungsplan der Innenentwicklung* gem. § 13a Abs. 1 BauGB liegen vor. Mit dem Bebauungsplan wird eine Nachverdichtung des innerstädtischen Bereichs verfolgt. Die zulässige Größe der bebaubaren Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm. Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB entsprechend. Deshalb wird gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Es wird 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.

2.15. Raumordnung

Bauleitpläne sind regelmäßig als raumbedeutsam (raumbbeanspruchend, 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 2008 (LROP 2008) und dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wittmund 2006 (RROP 2006). Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplans ist zu prüfen, ob er mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung in Einklang steht (Raumverträglichkeitsprüfung).

LROP 2008

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 (Ziel)
- Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten (Ziel)
- Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten (Ziel)
- Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung (Ziel)

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 Ziele der Raumordnung raumverträglich ist.

2.16. Stromversorgung

Das Stromnetz wird von der EWE Netz GmbH, Netzregion Ostfriesland, vorgehalten. Das Plangebiet ist an das Stromnetz angeschlossen.

2.17. Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch die Stadtwerke Esens. Ggf. erforderliche Erweiterungen des Trinkwasser-Leitungsnetzes werden von den Stadtwerken sichergestellt.

2.18. Telekommunikation

Über verschiedene Anbieter (EWE, Kabel Deutschland, Telekom) können Telekommunikationsnetze und -dienste in Anspruch genommen werden.

2.19. 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.

2.20. Umweltbezogene Informationen

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

- Landesraumordnungsprogramm (LROP 2008)
- Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wittmund (RROP 2006)

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die zitierten umweltbezogenen Informationen sind in den Abwägungsprozess eingeflossen.

2.21. Verkehr

Straßenverkehr

Der Anschluss des Plangebiets an den regionalen bzw. überregionalen Straßenverkehr erfolgt innerhalb des Stadtgebiets über die L 6 und die L 8.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über verschiedene Buslinien an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Der Zentrale Omnibus Bahnhof (ZOB) innerhalb der Stadt Esens befindet sich südlich des Plangebietes in ca. 500 m Entfernung.

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 Bahnhofpunkt befindet sich in der Stadt Esens. Über den Haltepunkt Sande kann das Fernschienennetz genutzt werden.

Rad- und Fußgängerverkehr

Das Plangebiet ist an das örtliche und überörtliche Rad- und Fußwegenetz angebunden.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wurde im Grunde genommen aus dem rechtsverbindlichen BPL Nr. 26 A „Theodor-Thomas-Straße / Neustädter Straße“ übernommen (Kerngebiet). Spielhallen und Vergnügungsstätten sollen jedoch nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes sein. Zudem sollen im Erdgeschoss Wohnungen ausnahmsweise zulässig sein, wenn sich mit der Zeit herausstellt, dass in Teilbereichen eine Nutzung als Ladenfläche oder für Dienstleistungsbetriebe nicht umzusetzen ist.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Über das Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse II, Grundflächenzahl 0,8 und Geschossflächenzahl 1,4) und der Baugrenzen wird ein Rahmen zur Verwirklichung des Vorhabens und der Erschließung festgesetzt.

3.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Bereich der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

Die Baugrenzen sind entlang der Neustädter Straße und der Verbindungsstraße im nördlichen Bereich aus dem rechtsverbindlichen BPL Nr. 26 A „Theodor-Thomas-Straße / Neustädter Straße“ übernommen. An der Theodor-Thomas-Straße wird die bebaubare Fläche bis an die vorhandene Außenwand des Gebäudes Neustädter Straße Nr. 1 (Haus der Begegnung) herangeführt, so dass hier eine lückenlose Bebauung (Grenzbebauung) entstehen kann. Im Innenbereich wird die Baugrenze so festgesetzt, dass das Vorhaben und die Erschließung umgesetzt werden kann.

3.4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Planzeichen markiert den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

4. Flächenbilanz

- Kerngebiet 2.900 m²

5. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat zusammen mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Nr. 26 A „Theodor-Thomas-Straße / Neustädter Straße“, 1. Änderung in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis zum xx.xx.xxxx gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Esens in seiner Sitzung am den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Zuvor hat der Rat der Stadt Esens den Durchführungsvertrag beschlossen.

Unterzeichnet:

Esens, den

.....
Wilbers
(Bürgermeister)

.....
Buß
(Stadtdirektor)

Entwurfsbearbeitung und Verfahrensbetreuung:

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

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