

Begründung

**zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 76
„Molkereistraße 19“**

**der
Stadt Esens
Ortsteil Esens**

Neuaufstellung

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

1. Grundlagen der Planaufstellung

1.1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am 08.10.2012 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76 „Molkereistraße 19“ der Stadt Esens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

1.2. Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan soll die Möglichkeit schaffen, auf dem Grundstück Molkereistraße 19 einen Neubau für eine Praxis für Physiotherapie zu errichten. Die jetzige Praxis befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft (Herdetor 23), in einem Gebäude, das den Anforderungen einer zeitgemäßen Einrichtung, besonders in Bezug auf barrierefreien Zugang, nicht entspricht. Zudem soll das Leistungsspektrum um den Bereich „medizinische Trainingstherapie“, Rehasport und Funktionstherapie ergänzt werden. Der Stadt Esens ist daran gelegen, den Standort in einer Art „Gesundheitszentrum“ mit mehreren Arztpraxen, Apotheke, Sanitätshaus mit Rollstuhlwerkstatt usw. zu erhalten. Für Patienten, die auf öffentliche Verkehrsmittel angewiesen sind befindet sich der zentrale Omnibusbahnhof in direkter Nachbarschaft. Hier befindet sich außerdem der kostenlose Großparkplatz.

1.3. Räumlicher Geltungsbereich

Die Lage des Plangebietes 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 Plangebietes.

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

Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Bau- und Bodendenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder der Ostfriesischen Landschaft zu melden. In diesem Zusammenhang wird auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), §14 verwiesen, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen (siehe auch Hinweis auf dem Bebauungsplan).

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. 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).

2.7. Brandschutz

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

2.8. Flächennutzungsplan

Die für den Flächennutzungsplan zuständige Samtgemeinde Esens verfügt über einen festgestellten Flächennutzungsplan.

Der Bebauungsplan ist aus dem festgestellten Flächennutzungsplan entwickelt.

2.9. Gasversorgung

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

2.10. Immissionen / Emissionen

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

2.11. Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Kampfmittel (Bomben, Granaten, Panzerfäuste, Mienen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt des Landkreises Wittmund oder der Gemeinde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Zentra-

len Polizeidirektion mit Sitz in Hannover umgehend zu benachrichtigen (siehe auch Hinweis auf dem Bebauungsplan).

2.12. Kosten für die Durchführung des Bebauungsplanes

Die Stadt Esens hat im Durchführungsvertrag zu dem Bebauungsplan mit dem Vorhabenträger eine Vereinbarung zu den Erschließungskosten getroffen.

2.13. 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.

2.14. Oberflächenentwässerung

Für die Oberflächenentwässerung ist die Stadt Esens zuständig.

Die Oberflächenentwässerung wird rechtzeitig mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Wittmund abgestimmt.

2.15. 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).

Das Baugebiet liegt z.Zt. im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan bilden eine zusammengefasste Einheit. Die zusammengefassten Planteile 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 Stadt Esens abgeschlossen. Im DV verpflichtet sich der Vorhabenträger sowohl zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen als auch (ganz oder teilweise) zur Übernahme der Kosten von Planung und Erschließung. Der DV betrifft das Binnenverhältnis 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 ent-

sprechender 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.

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. Detaillierte Aussagen zum Vorhaben und der Erschließung sind dem Durchführungsvertrag zu entnehmen.

Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem.

§ 13a Abs. 1 BauGB liegen vor. Mit dem Bebauungsplan wird eine Maßnahme der Innenentwicklung 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.

2.16. 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 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.

2.17. Stromversorgung

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

2.18. Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch die Stadtwerke Esens.

2.19. Telekommunikation

Über verschiedene Anbieter (EWE, Kabel Deutschland, Telekom) können Telekommunikationsnetze und -dienste in Anspruch genommen werden. Ggf. verläuft die Richtfunkstrecke Esens-Dornum der Telekom über das Plangebiet. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens ist zu klären, ob diese Strecke noch von der Telekom betrieben wird und welche Schutzabstände ggf. einzuhalten sind.

2.20. 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.

2.21. Verkehr

Straßenverkehr

Der Anschluss des Plangebiets an den regionalen bzw. überregionalen Straßenverkehr erfolgt über die Landesstraße 8 / Siebet-Attena-Straße sowie über die Straßen Herdetor und Molkereistraße.

Zulässige Höchstgeschwindigkeit

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

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über verschiedene Buslinien an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Bushaltestellen befinden sich am Zentral-Omnibusbahnhof am Großparkplatz.

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 in der Stadt Esens an der Gemeindestraße „An der Eisenbahn“. Über den Haltepunkt Sande kann das Fernschienennetz genutzt werden.

Rad- und Fußgängerverkehr

Das Plangebiet ist an das örtliche und überörtliche Fuß- und Radwegenetz angebunden.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als „Mischgebiet“ entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Esens und wird beibehalten. Auf dem Grundstück sind Nutzungen entsprechend eines Mischgebietes zulässig. Allerdings sind Tankstellen und Vergnügungsstätten in dem Mischgebiet, das dem zentralen Versorgungsbereich der Stadt Esens zuzuordnen ist, nicht zulässig. Beide Arten der Nutzung würden das angestrebte Nutzungsgefüge stören.

3.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Über das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl 0,4, Zahl der Vollgeschosse II), der Bauweise (offene Bauweise) und der Baugrenzen wird ein Rahmen zur Verwirklichung des Vorhabens und der Erschließung festgesetzt. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl für das Mischgebiet ist nicht erforderlich, weil sich die Größe des Vorhabens aus dem Durchführungsvertrag ergibt.

3.3. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Das Planzeichen markiert den Geltungsbereich des Bauleitplans als örtliche Satzung.

4. Flächenbilanz

Mischgebiet

1.046 m²

5. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan-Nr. 76 „Molkerei-
straße 19“, (Stand:) in der Zeit vom xxxxxxxxxxxxxxxx bis zum
xxxxxxxxxxxxxxxxxx gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Esens in
seiner Sitzung am den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit
Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung sowie die zugehörige Begrün-
dung 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