



Begründung zum

**Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 87**

„Tierarztpraxis Junker-Balthasar-Straße“

Januar 2017



CHF Architekten
Alter Postweg 25
26427 Esens

04971-9247380
www.chf-architekten.de
info@chf-architekten.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen der Planaufstellung	3
1.1	Gesetzliche Grundlagen	3
1.2	Anlass und Ziel der Planung	3
1.3	Aufstellungsbeschluss	3
1.4	Lage, Größe und Topographie des Planungsgebietes	3
2.	Öffentliche und private Belange	3
2.1	Abfallentsorgung	3
2.2	Abwasserbeseitigung	4
2.3	Gasversorgung	4
2.4	Brandschutz	4
2.5	Immissionen / Emissionen	4
2.6	Natur und Landschaft	4
2.7	Oberflächenentwässerung	4
2.8	Stromversorgung	4
2.9	Trinkwasserversorgung	5
2.10	Telekommunikation	5
2.11	Verkehrssituation	5
3.	Planungsrechtliche Situation	5
3.1	Raumordnung	5
3.1.1	LROP 2012	5
3.1.2	RROP 2006, Zeichnerische Darstellung	5
3.1.3	RROP 2006, Beschreibende Darstellung	6
3.1.4	Prüfergebnis	6
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Planungsrecht	6
4.	Inhalt des Bebauungsplanes	6
4.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.	Ergänzende Angaben	6
6.	Hinweise	7
6.1	Denkmalschutz	7
6.2	Altlasten	7
7.	Verfahrensvermerke	8

1. Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Gesetzliche Grundlagen

Rechtliche Grundlagen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 „Tierarztpraxis Junker-Balthasar-Straße“ sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO), das Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatSchG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm (NLROP) und das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG), jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Das aktuell als Fitnessstudio genutzte Objekt „Junker-Balthasar-Straße 1“, soll zukünftig als Tierarztpraxis betrieben werden. Da die aktuelle baurechtliche Situation (§34 Innenbereich BauGB) nur eine zeitgleiche Wohnnutzung erlaubt, dies jedoch seitens des Bauherrn nicht erwünscht ist, wird dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt. Der Flächennutzungsplan stellt hier zwar eine Wohnbebauung dar, jedoch wurde das betroffene Areal schon seit jeher gewerblich genutzt.

1.3 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in ihrer Sitzung am 19.09.2016 die Aufstellung des VBB Nr. 87, „Tierarztpraxis Junker-Balthasar-Straße“ beschlossen.

1.4 Lage, Größe und Topographie des Planungsgebietes

Gemarkung Esens, Flur 10, Flurstücke 32/3 und 33/1

Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche, Junker-Balthasar-Straße 1, 1.043,00 qm

Das Planungsgebiet liegt im Innenbereich.

2. Öffentliche und private Belange

2.1 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die öffentlichen und privaten Entsorger.

2.2 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist an die zentrale Abwasserversorgung des OOWV angeschlossen.

2.3 Gasversorgung

Das Plangebiet ist an das Netz der EWE angeschlossen.

2.4 Brandschutz

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

2.5 Immissionen / Emissionen

Es wurde ein Schallschutzgutachten erstellt, welches Bestandteil dieser Bauleitplanung ist. Die Beurteilungspegel liegen unter dem Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete tags. Der Immissionsrichtwert für die Geräuschspitzen wird ebenfalls eingehalten. Weitere abwägungsrelevante Immissionen / Emissionen gehen von dem Planungsgebiet nicht aus.

2.6 Natur und Landschaft

Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten, da das Objekt unverändert (außer neuer Fassaden-Anstrich) bleibt.

2.7 Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet ist an die zentrale Oberflächenentwässerung angeschlossen.

2.8 Stromversorgung

Das Plangebiet ist an das Netz der EWE angeschlossen.

2.9 Trinkwasserversorgung

Die zentrale Trinkwasserversorgung ist über die Stadtwerke Esens sichergestellt.

2.10 Telekommunikation

Das Plangebiet ist an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen.

2.11 Verkehrssituation

Das Plangebiet ist über die Straße „Junker-Balthasar-Straße“ direkt an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Es befindet sich in einem verkehrsberuhigten Bereich. Es gilt eine maximal gültige zulässige Höchstgeschwindigkeit von 6 km/h.

Für Kundenfahrzeuge stehen 6 Einstellplätze zur Verfügung, für Dienstfahrzeuge steht ein Carport mit 3 Einstellplätzen zur Verfügung.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 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 ergeben sich aus dem Landesraumordnungsprogramm 2012 (LROP 2012) 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).

3.1.1 LROP 2012

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

3.1.2 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)

3.1.3 RROP 2006, Beschreibende Darstellung

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

3.1.4 Prüfergebnis

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

3.2 Flächennutzungsplan

Da der Flächennutzungsplan für das Planungsgebiet ein Wohngebiet darstellt, ist eine Berichtigung gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durchzuführen.

3.3 Planungsrecht

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB und der Vorhaben- und Erschließungsplan bilden eine Einheit. Sie sind vom Rat der Stadt Esens zu beschließen. Daneben wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Esens abgeschlossen, in dem sich der Vorhabenträger verpflichtet, die Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen durchzuführen sowie die Kosten von Planung und Erschließung zu übernehmen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der unter Punkt 1.2 erläuterten Zielsetzung wird das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tierarztpraxis“ gemäß §11 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Das Sonstige Sondergebiet „Tierarztpraxis“ dient ausschließlich der Unterbringung einer Tierarztpraxis. Zulässig ist ausschließlich eine Tierarztpraxis.

5. Ergänzende Angaben

Das Planungsgebiet (Gemarkung Esens, Flur 10, Flurstücke 32/3 und 33/1) hat eine Größe von insgesamt 1.043,00 qm. Davon sind 384,00 qm bereits bebaut bzw. für die Bebauung vorgesehen. Als Frei- und Verkehrsfläche verbleiben somit 659,00 qm.

6. Hinweise

6.1 Denkmalschutz

Sollten archäologische Kulturdenkmale (Bau- und Bodendenkmale) festgestellt werden, sind diese gemäß § 14, Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und müssen unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

6.2 Altlasten

Gemäß § 4 Abs. 1 des BBodSchG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Gemäß Abs. 2 sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen.

Sollten Böden verunreinigt sein oder werden, sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung wie z.B. auf Grund- oder Oberflächenwasser verhindern. Die Untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des LK Wittmund ist sofort zu informieren.

7 **Verfahrensvermerke**

Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss	19.09.2016
Ortsübliche Bekanntmachung	15.10.2016
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB	24.10.2016.-25.11.2016
Erneute ortsübliche Bekanntmachung	17.12.2016
Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung	27.12.2016 – 11.01.2017
Satzungsbeschluss durch den Rat	__ . __ . ____

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 87
CHF Architekten, Alter Postweg 25, 26427 Esens

Esens, 19.01.2017

Unterschrift

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 87 als Anlage beigefügt.

Esens, __ . __ . ____

Stadtdirektor/in

Bürgermeister/in