

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 28 “Markt / Molkereistraße” 3. Änderung der Stadt Esens Ortsteil Esens

Änderung gem. § 1 Abs. 8 BauGB
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 BauGB
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 und 3 BauGB
Qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB

Stand: 22.02.2022

Entwurf

Inhaltsverzeichnis

01.	Grundlagen der Planaufstellung	3
1.1	Aufstellungsbeschluss	3
1.2	Ziele und Zwecke des Bauleitplans	3
1.3	Räumliche Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplans	3
02.	Planerische Vorgaben	3-10
2.1	Raumordnung	3-6
2.2	Flächennutzungsplan	6
2.3	Historische Entwicklung des Bebauungsplangebiets	6
2.4	Bau- und Planungsrecht	6-10
03.	Umweltbelange	10-12
3.1	Umweltbericht	10
3.2	Abfallwirtschaft	10
3.3	Bodenschutz	10
3.4	Brandschutz	10
3.5	Immissionen / Emissionen	10
3.6	Kampfmittelbeseitigung	10
3.7	Klima	10-11
3.8	Natur und Landschaft	11
3.9	Ver- und Entsorgung	11-12
3.10	Verkehr	12
04.	Sonstige Belange	12-13
4.1	Bodenordnung (§ 45 ff BauGB)	12
4.2	Kosten für die Durchführung des Bebauungsplans (§ 127 BauGB)	12
4.3	Soziale Maßnahmen	13
4.4	Bau- und Bodendenkmale (NDSchG)	13
05.	Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplans	13-15
5.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.2	Maß der Baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	13
5.3	Verkehrsflächen	13
5.4	Sonstige Planzeichen	14
5.5	Textliche Festsetzungen	14-15
06.	Nachrichtliche Übernahme	15
07.	Hinweise	15
08.	Flächenbilanz	15
09.	Verfahrensvermerke	16
10.	Planverfasser / Unterschriften	16

01. Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am 29.06.2020 den Grundsatzbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 gefasst und damit dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplans zugestimmt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat am 05.10.2021 den Aufstellungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Markt / Molkereistraße“ gefasst.

1.2 Ziele und Zwecke des Bauleitplans

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans soll die Erweiterung eines Textileinzelhandelsbetriebs in der Esenser Innenstadt ermöglicht werden. Bei dem in Rede stehendem „Textilhaus Willms“ handelt es sich um einen inhabergeführten Einzelhandelsbetrieb, der seit 1922 durch die Familie Willms an dem Standort bewirtschaftet wird. Aktuell stehen dem Textilhaus 1.850 qm Verkaufsfläche zur Verfügung. Um das Kaufhaus an dem Standort mittel- bis langfristig am Markt halten zu können, möchte die Familie Willms das bestehende Textilhaus um 500 qm Verkaufsfläche baulich erweitern und hat hierzu den Antrag bei der Stadt Esens gestellt. Zur Umsetzung des Erweiterungsvorhabens ist die 3. Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

1.3 Räumliche Lage und Geltungsbereich des Bauleitplans

Das Plangebiet liegt an der Herdestraße (temporäre Fußgängerzone) in der Innenstadt von Esens. Es wird umgrenzt von der Herdestraße im Nordwesten, von der Straße Süderwall im Nordosten und Südosten und von der Molkereistraße im Südwesten.

Die Lage des Plangebiets 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 Plangebiets.

02. Planerische Vorgaben

2.1 Raumordnung

Grundlagen:

- Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017)
- Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, September 2017
- Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wittmund (RROP 2006)
- Einzelhandelskooperation in Ost-Friesland, Stadt Esens (Grundzentrum), Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung, Stand: 18.12.2013

Beschreibung des Vorhabens:

Das Textilhaus Willms befindet sich in der Herdestraße 9-15 in 26427 Esens. Die Verkaufsflächen und Sortimente (vorhanden / geplant) stellen sich wie folgt dar:

Sortimente (vorhanden)	Verkaufsflächen (vorhanden)
Young fashion (UG)	350 qm
Damenmode (EG)	650 qm
Herrenmode (1. OG)	350 qm
Kids (1. OG)	120 qm
Wäsche (1. OG)	180 qm
Schöner Wohnen (2. OG)	200 qm
zusammen	1.850 qm
Sortimente (geplant)	Verkaufsflächen (geplant)
Damenmode	250 qm
Herrenmode	120 qm
Kids	50 qm
Wäsche	80 qm
zusammen:	500 qm
gesamt (vorhanden / geplant)	2.350 qm

Näheres kann auch der Website „textilhaus-willms.de“ entnommen werden.

Abgrenzung:

Das Vorhaben ist als Einzelhandelsgroßprojekt mit zusammen 2.350 qm Verkaufsflächen (vorhanden und geplant) raumbedeutsam. Vor diesem Hintergrund sind die Grundsätze und Ziele des LROP und des RROP in Bezug auf Einzelhandelsgroßprojekte einzuhalten. Außerdem ist eine Abstimmung im Sinne der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland erforderlich. Die Einzelhandelskooperation Ost-Friesland hat sich darauf verständigt, dass die Abstimmung auch innerhalb der Bauleitplanung durchgeführt werden kann. Von dieser Regelung wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht. Dazu werden folgende Stellen beteiligt:

- IHK für Ostfriesland und Papenburg
- Einzelhandelsverband Ostfriesland
- Landkreis Wittmund, untere Landesplanungsbehörde
- Landkreis Aurich, untere Landesplanungsbehörde
- Samtgemeinde Esens einschließlich Mitgliedsgemeinden
- Stadt Wittmund
- Samtgemeinde Holtriem einschließlich Mitgliedsgemeinden
- Gemeinde Dornum
- Gemeinde Großheide

Die zum Thema Raumordnung eingehenden Stellungnahmen werden der unteren Raumordnungsbehörde des Landkreises Wittmund nach Abschluss des bauleitplanerischen Beteiligungsverfahrens in Kopie zur Kenntnis gegeben. Auf der Grundlage dieser Stellungnahme kann der Landkreis dann über die Raumverträglichkeit des Vorhabens entscheiden. Es liegt sodann im Ermessen des Landkreises Wittmund, ob ein eigenständiges raumordnerisches Abstimmungsverfahren im Sinne der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland für erforderlich gehalten wird.

Ein vorhabenbezogenes Einzelhandelsgutachten wird nicht für erforderlich gehalten. Das Vorhaben soll im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Esens realisiert werden. Gerade hier soll Einzelhandel gesichert und entwickelt werden. Einziges Regulatorium ist hier der marktwirtschaftliche Wettbewerb.

Eine grundsätzliche Raumverträglichkeit wird auch von der Unteren Landesplanungsbehörde des Landkreises Wittmund anerkannt.

Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte:

Die Stadt Esens ist im RROP des Landkreises Wittmund als Grundzentrum festgelegt (LROP 2.203).

Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels

Das Vorhaben liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Esens. Die Sicherung und Entwicklung des Betriebs an diesem Standort stärkt diesen Bereich mittel- bis langfristig im Rahmen einer gewollten zentralen Einzelhandelsagglomeration (LROP 2.302).

Das Grundzentrum Esens erfüllt für das gesamte Gebiet der Samtgemeinde Esens grundzentrale Versorgungsfunktionen. Der wesentliche Verflechtungsbereich ist somit die Samtgemeinde Esens. Vor diesem Hintergrund wird der weit überwiegende Teil der Betriebsumsätze innerhalb der Samtgemeinde Esens generiert. Das Kongruenzgebot grundzentral (LROP 2.303) wird damit erfüllt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans liegt im zentralen Siedlungsgebiet der Stadt Esens. Das Konzentrationsgebot (LROP 2.303) ist eingehalten.

Die Bebauungsplanänderung befindet sich darüber hinaus auch in städtebaulich integrierter Lage. Damit ist auch das Integrationsgebot (LROP 2.305) eingehalten.

Es wird eine Abstimmung im Rahmen der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland durchgeführt (siehe oben). Das Abstimmungsgebot (LROP 2.307) wird somit beachtet.

Da der überwiegende Einzugsbereich des Einzelhandelsgroßprojektes das Gebiet der Samtgemeinde Esens ist, ist davon auszugehen, dass ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung durch die Erweiterung des Einzelhandelsgroßprojektes nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Das Beeinträchtungsverbot (LROP 2.308) wird eingehalten.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Markt / Molkereistraße“ entspricht den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung, die sich aus dem Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017) und dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wittmund (RROP 2006) ergeben. Die 3. Änderung ist damit raumverträglich, soweit sich aus dem Beteiligungsverfahren im Rahmen der Einzelkooperation Ost-Friesland nichts anderes ergibt.

Die Raumverträglichkeit ist auch bezüglich aller weiteren Festlegungen des LROP 2017 und des RROP 2006 gegeben.

2.2 Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan)

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB)

Die für den Flächennutzungsplan zuständige Samtgemeinde Esens verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der Süderwall ist als „Umgrenzung denkmalgeschützter Mehrheiten von baulichen Anlagen (Denkmalensembles)“ (rote Linie) dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 28, 2. Änderung der Stadt Esens wird damit aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens entwickelt. Eine Berichtigung im Sinne von § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB ist nicht erforderlich.

2.3 Historische Entwicklung des Bebauungsplangebiets

Der Bebauungsplan Nr. 28 „Markt/Molkereistraße“ (Ursprungsbebauungsplan) wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 01.12.1983 rechtsverbindlich. Eine eingeleitete 1. Änderung des Bebauungsplans ruht zurzeit. Bei der 2. Änderung (Bebauungsplan Nr. 97 A „Steuerung von Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Esens“) handelt es sich um eine Sammeländerung verschiedener Bebauungspläne, darunter auch des Ursprungsbebauungsplans Nr. 28.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 bezieht sich auf das gesamte Plangebiet des Ursprungsbebauungsplans. Die 2. Änderung bleibt von der 3. Änderung jedoch unberührt. Sie wurde am 31.07.2020 durch ortsübliche Bekanntmachung rechtsverbindlich. Die 3. Änderung überdeckt den Ursprungsbebauungsplan im nordwestlichen Bereich (Grundstück Textilhaus Willms).

Der Ursprungsbebauungsplan sowie die 2. Änderungen können bei der Samtgemeinde Esens eingesehen werden.

2.4 Bau- und Planungsrecht

Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Der Bauleitplan ist „den Zielen der Raumordnung angepasst“ (siehe dazu auch „Raumordnung“).

§ 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“

Aufgrund der Lage im Innenbereich ist ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB möglich.

Jedoch ist zu prüfen, ob das Vorhaben nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) UVP-pflichtig ist. Welche Vorhaben nach Bundesrecht UVP-pflichtig sind, ist im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geregelt. Im Zusammenhang mit dem Vorhaben ist hier die Anlage 1 des UVPG mit der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben, Nr. 18 „Bauvorhaben“, hier Nr. 18.6 und Nr. 18.8 maßgeblich.

Gemäß Nr. 18.6 der Anlage 1 (Zitat)

„Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von

18.6.1 5.000 qm oder mehr

X = Vorhaben ist UVP-pflichtig

18.6.2 1.200 qm bis weniger als 5.000 qm

A = Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Gemäß Nr. 18.8 der Anlage 1 (Zitat)

„Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird.

18.8 A = Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Das Vorhaben soll in einem bestehenden Kerngebiet nach § 7 BauNVO, nicht aber in einem sonstigen Sondergebiet nach § 11 BauNVO realisiert werden.

Somit soll es auch nicht im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB, sondern im beplanten Innenbereich der Stadt Esens nach § 30 BauGB umgesetzt werden.

Vor diesem Hintergrund ist das Vorhaben im Sinne von Nr. 18.6 des UVPG nicht UVP-pflichtig.

Jedoch ist zu prüfen, ob eine Allgemeine Prüfung des Einzelfalls unter der Maßgabe von Nr. 18.6.2 des UVPG erforderlich ist.

Hierzu ist die zitierte Geschossfläche nach Nr. 18.6.2 heranzuziehen.

Die Allgemeine Prüfung des Einzelfalls kann sich nur auf die zusätzlich zulässige Geschossfläche beziehen, die sich zusätzlich aus der 3. Änderung des Bebauungsplans ergibt. Vor diesem Hintergrund ergibt sich folgende Berechnung:

Die 3. Änderung des Bebauungsplans überdeckt eine Grundstücksfläche von 1.510 qm (Flurstücke 133/2, 118/9, 133/5, 121/8, 118/6, 181/12).

In diesem Bereich lässt der Ursprungsbebauungsplan folgende Ausnutzungen bezüglich der GRZ und der GFZ zu:

- GRZ 1,0 > 1.051,09 qm (Fläche innerhalb der überbaubaren Fläche)
- GFZ 2,0 > 2.102,18 qm

Die 3. Änderung des Bebauungsplans lässt bezüglich der GRZ und der GFZ folgende Ausnutzungen zu:

- GRZ 1,0 > 1.178,47 qm (Fläche innerhalb der überbaubaren Fläche)
- GFZ 2,0 > 2.356,94 qm

Aus der Berechnung ergibt sich, dass die 3. Änderung des Bebauungsplans gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan 254,76 qm Geschossfläche mehr zulässt.

Folglich ergibt die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls, dass eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung entfällt.

Auch aus der Anlage 3 des UVPG „Kriterien für die Vorprüfung im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung“ ergibt sich nach Prüfung keine andere Sachlage (siehe folgend):

zu 1. Merkmale des Vorhabens

zu 1.1 Die 3. Änderung des Bebauungsplans lässt eine zusätzliche Geschossfläche von 254,76 qm zu. Damit handelt es sich lediglich um eine geringfügige bauliche Erweiterung.

Bauabfälle, die z.B. durch Abrissarbeiten entstehen, werden den gesetzlichen Regelungen entsprechend der Verwertung oder Entsorgung zugeführt.

zu 1.2 Ein Zusammenwirken mit anderen bestehen oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten liegt nicht vor.

zu 1.3 Das Vorhaben soll in der Innenstadt der Stadt Esens realisiert werden. Hier ist bereits eine hochgradige Versiegelung von Flächen vorzufinden. Erhebliche Auswirkungen im Sinne von Punkt 1.3 werden daraus folgend nicht erwartet. Sofern eine Grundwasserabsenkung erforderlich sein sollte, wird der unteren Wasserbehörde des Landkreises Wittmund ein entsprechender Antrag vorgelegt.

zu 1.4 Im Rahmen der Umsetzung des Bauvorhabens werden Bauabfälle verschiedenster Art anfallen. Diese Abfälle werden ordnungsgemäß entsorgt werden.

zu 1.5 Umweltverschmutzungen und Belästigungen werden bei der Umsetzung des Bauvorhabens im Rahmen der Baustellenorganisation so gering wie möglich gehalten.

zu 1.6 Risiken im Sinne von Punkt 1.6 sind nicht zu befürchten.

zu 1.7 Risiken für die menschliche Gesundheit bestehen über das Normalmaß hinaus nicht.

zu 2. Standort des Vorhabens

zu 2.1 Keine erhebliche Beeinträchtigung (Nutzungskriterien)

zu 2.2 Keine erhebliche Beeinträchtigung (Qualitätskriterien)

zu 2.3 Keine Beeinträchtigungen (Schutzkriterien). Bei der Stadt Esens handelt es sich um ein Grundzentrum im Sinne des Raumordnungsrechts. Das Vorhaben

entspricht dem raumordnerischen Sicherungs- und Entwicklungsauftrag (Punkt 2.3.10). Der Bebauungsplan wird mit dem Denkmalschutz abgestimmt (Punkt 2.3.11)

zu 3. Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen

zu 3.1 Keine erheblichen Auswirkungen

zu 3.2 Das Vorhaben verursacht voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen. Das geplante Einzelhandelsvorhaben wird raumordnerisch abgestimmt werden (siehe Begründung)

zu 3.3 Keine erheblichen Auswirkungen

zu 3.4 Keine erheblichen Auswirkungen

zu 3.5 Keine erheblichen Auswirkungen

zu 3.6 Keine erheblichen Auswirkungen

zu 3.7 Auswirkungen, die im Rahmen der Realisierung des Vorhabens auftreten können, werden so gering, wie möglich gehalten. Auflagen, Maßgaben und Bedingungen, die sich aus dem erforderlichen Baugenehmigungsverfahren ergeben, werden eingehalten.

Es kann daher auch aus Sicht des Umweltrechts von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden (einstufiges Verfahren).

Es kann auch gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

Eine Allgemeine Vorprüfung gem. Anlage 3 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) wurde für das Vorhaben durchgeführt und kommt zu dem Ergebnis, dass keine Prüfergebnisse zu erkennen sind, welche die relevanten Schutzgüter in einem erheblichen Umfang beeinträchtigen würden und somit von der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen werden kann.

Qualifizierter Bebauungsplan (§ 30 BauGB)

Der Bebauungsplan enthält die Mindestfestsetzungen gem. § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan).

Städtebauliche Lage nach § 30 BauGB

Das Baugebiet liegt im beplanten Innenbereich nach § 30 BauGB.

Bauordnung (NBauO)

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans ist die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der aktuellen Fassung anzuwenden.

03. Umweltbelange

3.1 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.

3.2 Abfallwirtschaft

Altstandorte / Altablagerungen

Altstandorte bzw. Altablagerungen im Sinne des Abfallrechts sind im Plangebiet nicht bekannt (siehe auch Hinweis auf dem Bebauungsplan).

3.3 Bodenschutz

Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt (siehe auch Hinweis auf dem Bebauungsplan).

3.4 Brandschutz

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

3.5 Immissionen / Emissionen

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

3.6 Kampfmittelbeseitigung

Der Samtgemeinde Esens liegen die Ergebnisse der Luftbildauswertung für den Innenstadtbereich der Stadt Esens vor. Die Ergebniskarte des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) vom 18.12.2020 belegt, dass für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans bezüglich der Kampfmittel, hier Bombenabwürfe, kein Handlungsbedarf besteht. Ergänzend ist der Hinweis zum Thema „Kampfmittelbeseitigung“ auf dem Bebauungsplan zu beachten. Die Ergebniskarte kann bei der Samtgemeinde Esens eingesehen werden.

3.7 Klima

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 5 BauGB). Vor dem Hintergrund der weltweiten Klimaerwärmung sollte jede Bauleitplanung eine Aussage darüber enthalten, wie das Thema Klima in die Abwägung eingeflossen ist.

Vor diesem Hintergrund wird darauf hingewiesen, dass die in dem Plangebiet zulässigen Gebäude, soweit erforderlich, den Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) und den einschlägigen Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zum Wärmeschutz in den jeweils aktuellen Fassungen entsprechen.

3.8 Natur und Landschaft

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 und 2 BauGB

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 BauGB 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 Bebauungsplans 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.

3.9 Ver- und Entsorgung

Erdgasversorgung

Das Erdgasnetz wird von der EWE Netz GmbH, Netzregion Ostfriesland als Netzbetreiber vorgehalten. Das Plangebiet ist an das Erdgasnetz angeschlossen. Diverse Erdgasanbieter können von den potenziellen Kunden frei gewählt werden.

Stromversorgung

Das Stromnetz wird von der EWE Netz GmbH als Netzbetreiber vorgehalten. Das Plangebiet ist an das Stromnetz angeschlossen. Diverse Stromanbieter können von den potenziellen Kunden frei gewählt werden.

Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV). Das Plangebiet ist an das Trinkwassernetz angeschlossen.

Telekommunikation

Über verschiedene Anbieter (z.B. EWE, Vodafone / Kabel Deutschland, Telekom) können Telekommunikationsnetze und -dienste (Telefonie, Internet, Fernsehen, Mobilfunk, Datendienste) in Anspruch genommen werden.

Abwasserentsorgung (zentrale Abwasserbeseitigung)

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

Oberflächenentwässerung

Nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Wittmund ist die ordnungsgemäße Abführung des Oberflächenwassers gewährleistet. Die Erstellung eines Oberflächenentwässerungsplans ist nicht erforderlich.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Wittmund und den vom Landkreis Wittmund beauftragten Abfuhrunternehmen.

3.10 Verkehr

Straßenverkehr

Der Anschluss des Plangebiets an den regionalen bzw. überregionalen Straßenverkehr erfolgt über die Herdestraße, Herdetor, Nordring (L6).

Zulässige Höchstgeschwindigkeit

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der geschlossenen Ortslage. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt auf der Molkereistraße 30 km/h.

Bei der Herdestraße handelt es sich um einen verkehrsberuhigten Bereich, der in den Sommermonaten (touristische Hauptsaison) als Fußgängerzone genutzt wird.

Außerhalb der Hauptsaison beträgt die zulässige Höchstgeschwindigkeit auch hier 30 km/h.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über die Buslinien an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Bushaltestellen befinden sich an dem nahe gelegenen „Zentralen Omnibus Bahnhof“ (ZOB).

Spur gebundener Nahverkehr (SPNV)

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der Kursbuchstrecke (Kbs) 393 „Esens-Sande-Wilhelmshaven“ und ist damit an den Spurgebundenen Personennahverkehr (SPNV) angeschlossen. Der nächste Bahnhaltepunkt befindet sich „An der Bahn“ in der Stadt Esens. Über den Haltepunkt Sande kann das Fernschienennetz genutzt werden.

Stellplätze

Auf dem Baugrundstück sind 22 Stellplätze vorhanden. Darüber hinaus erforderliche Stellplätze nach § 47 NBauO werden im Rahmen des erforderlichen Bauantragsverfahrens bestimmt und dem Bedarf entsprechend im Rahmen einer Vereinbarung mit der Stadt Esens abgelöst.

04. Sonstige Belange

4.1 Bodenordnung (§ 45 ff BauGB)

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

4.2 Kosten für die Durchführung des Bebauungsplans (§ 127 BauGB)

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

4.3 Soziale Maßnahmen (§ 180 BauGB)

Die Aufstellung eines Sozialplans nach § 180 BauGB ist nicht erforderlich.

4.4 Bau- und Bodendenkmale (NDSchG)

Die 3. Änderung des Bebauungsplans befindet sich innerhalb einer archäologischen Schutzfläche (denkmalgeschütztes Wall-Graben-System), welches eine Prospektion vor Baubeginn notwendig macht, um den Befund-Bestand zu klären. Auf dieser Grundlage sind die weiteren Maßnahmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund abzustimmen. Die Ostfriesische Landschaft begleitet die Maßnahmen beratend.

Auf Grund der Sachlage wird folgender Hinweis in die 3. Änderung des Bebauungsplans übernommen:

„Alle Erdarbeiten sind archäologisch fachlich begleitend durchzuführen. Um die Begleitung zu koordinieren ist eine frühzeitige Kontaktaufnahme zum Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft Aurich, Tel. 04941/1799-29/34, zwingend erforderlich. Für die Bergung und Dokumentation ist ein ausreichender Zeitraum einzuräumen. Alle Erdarbeiten im Bereich archäologischer Verdachtsflächen nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes unterliegen der denkmalrechtlichen Genehmigungspflicht.

Auf § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), in der z. Zt. gültigen Fassung, wird hingewiesen.“

05. Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist Kerngebiet (MK) festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung wurde aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die Geschoßflächenzahl (GFZ 2,0), die Grundflächenzahl (GRZ 1,0) sowie die Zahl der Vollgeschosse (II) sind aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Gleiches gilt für die „Abweichende Bauweise“. Allerdings wurde hier der Begriff „Sonderbauweise“ durch den Begriff „Abweichende Bauweise“ ersetzt. Die ersetzte Terminologie entspricht der BauNVO und der PlanzV. Die festgesetzte „Abweichende Bauweise“ ist durch eine Textliche Festsetzung auf dem Bebauungsplan näher konkretisiert. Die Baulinien und Baugrenzen wurden den neuen Anforderungen entsprechend, angepasst.

5.3 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen sind nicht festgesetzt. Die vorh. Straßenbegrenzungslinien entfallen in der Zeichnerischen Darstellung, wenn sie mit einer Baulinie oder einer Baugrenze zusammenfallen. Dieser Tatbestand trifft für die Herdestraße voll und für den Süderwall und die Molkereistraße teilweise zu.

5.4 Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Auf dem Bebauungsplan ist ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Weiter ist die zulässige Überbauung des Bereichs geregelt. Die Textliche Festsetzung wurde aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen, jedoch geringfügig modifiziert (Bestimmung des Nutzerkreises).

Die Stadt Esens ist Grundstückseigentümer des Passagen-Flurstücks. Die Verkehrsfläche ist für die Allgemeinheit frei zugänglich. Für vorhandene oder erforderliche Ver- und Entsorgungsleitungen ist die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nicht erforderlich.

Die Aufnahme des städtischen Flurstücks in den Geltungsbereich des Bebauungsplans und die Festsetzung eines Baufensters (siehe festgesetztes Gehrecht) ist erfolgt, damit Textilhaus Willms das städtische Grundstück oberhalb des 1. OG überbauen kann.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Das Planzeichen markiert den Geltungsbereich des Bauleitplans als örtliche Satzung.

5.5 Textliche Festsetzungen (TF)

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass alle Textlichen Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan, soweit erforderlich, übernommen wurden.

TF 1 Kerngebiet (MK, ursprünglich ebenfalls TF 1)

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans und die Lage innerhalb der Stadt Esens (zentraler Versorgungsbereich) rechtfertigen die Festsetzung eines Kerngebiets. Darüber hinaus soll als städtebauliches Ziel auch das Wohnen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ermöglicht werden, um die Urbanität der Innenstadt zu sichern und zu entwickeln.

TF 2 Höhe baulicher Anlagen (ursprünglich TF 3)

Die Festsetzung dient als Grundlage für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen.

TF 3 Abweichende Bauweise (modifiziert, ursprünglich TF 7)

Die Festsetzung entspricht der Lage des Baugebiets innerhalb der Innenstadt Esens. Städtebauliches Ziel ist hier eine verdichtete Bebauung. Gleichzeitig lässt die Festsetzung Abweichungen zur Grenzbebauung zu.

TF 4.1 Überbaubare Bereiche (ursprünglich TF 2)

Mit der Festsetzung soll eine flexible, architektonisch begründete Fassadengestaltung der Gebäude ermöglicht werden. Sie schafft somit architektonische Freiräume.

TF 4.2 Überbaubare Bereiche (ursprünglich TF 4)

Bei dieser Festsetzung steht die Freiraumgestaltung im Vordergrund. Hier sollen die Freiräume bedarfsgerecht genutzt werden können.

TF 5 Sichtdreiecke (modifiziert, ursprünglich TF 8)

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Sichtdreiecke werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplans funktionslos. Sie sind aus verkehrlicher Sicht auch nicht mehr erforderlich.

TF 6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (modifiziert, ursprünglich TF 6)

Im Bereich der Durchfahrt (Passage) besteht ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit. Dieser Sachverhalt ist in dem Bebauungsplan zu dokumentieren (TF 6.1). Weiter ist festgesetzt, dass die Passage unter bestimmten Voraussetzungen überbaut werden darf (TF 6.2).

TF 05 des Ursprungsbebauungsplans

Die Textliche Festsetzung Nr. 5 des Ursprungsbebauungsplans ist für die 3. Änderung des Bebauungsplans nicht relevant.

06. Nachrichtliche Übernahme

Aus der in die Bebauungsplanänderung aufgenommenen Nachrichtlichen Übernahme ergibt sich, dass eine Bauhöhe von 26 m über dem Boden nicht überschritten werden darf. Darauf ist bei der Umsetzung des Bebauungsplans durch den Vorhabenträger zu achten. Nach der Bebauungsplanänderung sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig (Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß). Vor diesem Hintergrund ist es sehr unwahrscheinlich, dass eine Bauhöhe von 26 m überschritten wird.

07. Hinweise

Die Hinweise auf dem Bebauungsplan dienen insbesondere der Aufklärung, wie in bestimmten Situationen zu verfahren ist, oder geben Hintergrundinformationen. Sie richten sich an alle, die an der Umsetzung des Bebauungsplans beteiligt sind. Die Hinweise erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Über die Hinweise hinaus können weitere Sachverhalte relevant sein, die bei der Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

08. Flächenbilanz

Kerngebiet (MK) = 1.510 qm

09. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr.28 “Markt / Molkereistraße”, 3. Änderung (Stand: 17.01.2022) in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis zum xx.xx.xxxx gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Esens in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx den Bebauungsplan als Satzung und die zugehörige Begründung beschlossen.

Die Begründung wurde entsprechend der Abwägungsergebnisse vom xx.xx.xxxx soweit erforderlich, redaktionell geändert bzw. ergänzt.

10. Planverfasser / Unterschriften

Unterzeichnet:

Esens, den ...

.....
Emken
(Bürgermeisterin)

.....
Hinrichs
(Stadtdirektor)

Entwurfsbearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Ubben - Ihnken - Ufken Partnerschaft mbB
ARCHITEKTEN + INGENIEURE
Vor dem Drostentor 4
26427 Esens
Tel.: 04971-92910
mail@uiu-esens.de
www.uiu-esens.de