

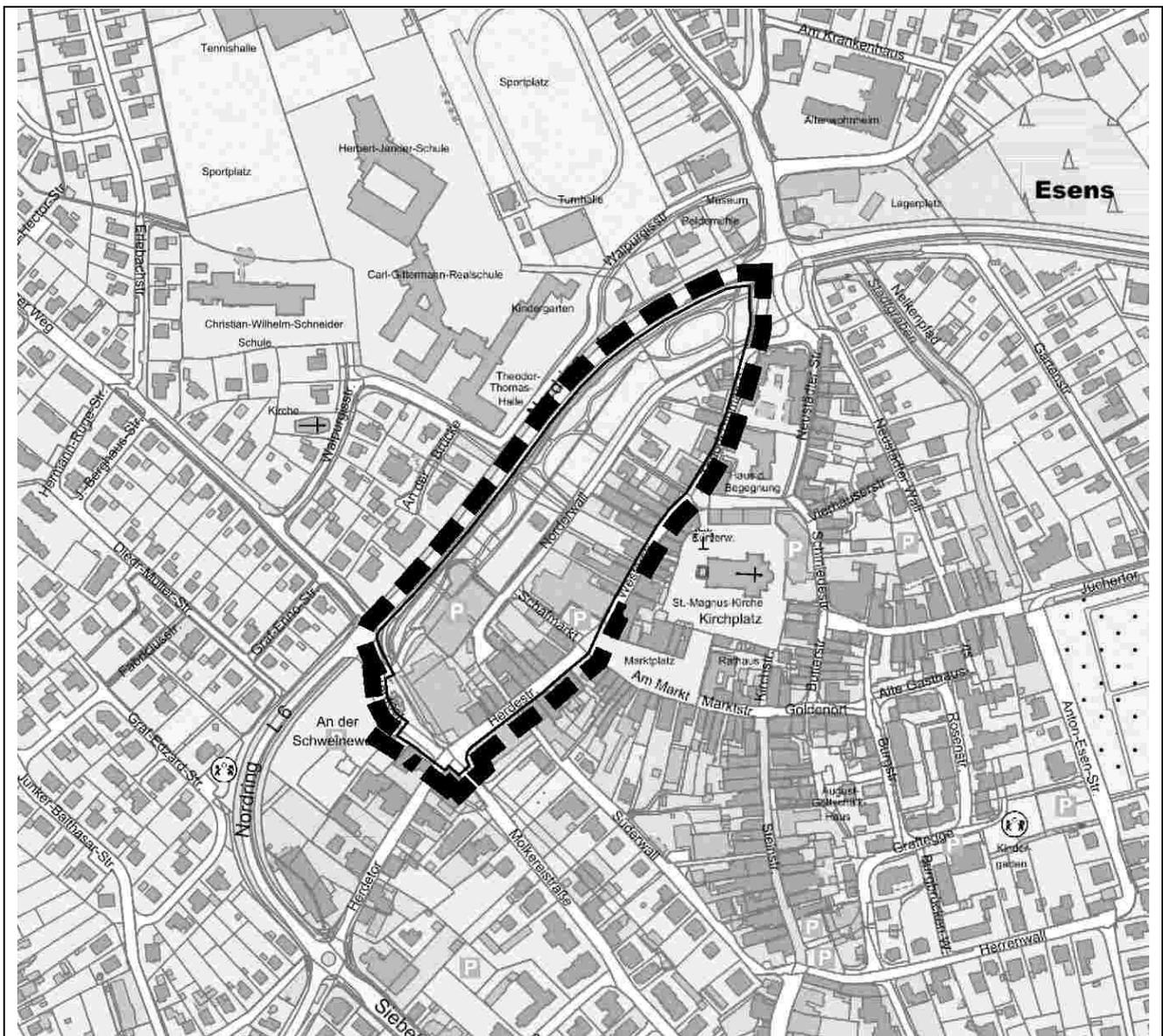
# Stadt Esens

## Bebauungsplan Nr. 107 „Norderwall“

### Begründung

- Entwurf -

- Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB -



## INHALT

<b>1</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....</b>	<b>3</b>
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	3
1.2	GELTUNGSBEREICH.....	3
<b>2</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN .....</b>	<b>4</b>
2.1	REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM.....	4
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG.....	4
2.3	BEBAUUNGSPLAN NR. 27 „NORDERWALL“ .....	6
2.4	BEBAUUNGSPLAN NR. 97 A.....	7
2.5	ERHALTUNGSSATZUNG.....	7
<b>3</b>	<b>BESTANDSSTRUKTUREN.....</b>	<b>8</b>
3.1	BESTAND.....	8
3.2	ERSCHLIEßUNG.....	8
<b>4</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>9</b>
4.1	MISCHGEBIETE MI.....	9
4.2	KERNGEBIETE MK.....	9
4.3	SPIELHALLEN.....	9
4.4	ERHALTUNGSSATZUNG FÜR DIE INNENSTADT ESENS GEMÄß § 172 ABS. 1 BAUGB .....	10
4.5	VERKEHRSLÄCHEN.....	10
4.6	GRÜNFLÄCHEN.....	10
<b>5</b>	<b>UMWELTVORPRÜFUNG .....</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG.....</b>	<b>12</b>
6.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	12
6.2	SCHMUTZWASSERKANALISATION.....	12
6.3	WASSERVERSORGUNG.....	12
6.4	TELEKOMMUNIKATION.....	12
6.5	ABFALL.....	12
6.6	STROM- UND GASVERSORGUNG .....	12
<b>7</b>	<b>HINWEISE.....</b>	<b>13</b>
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	13
7.2	BODENFUNDE .....	13
7.3	ALTLASTEN .....	13
7.4	ARTENSCHUTZ GEMÄß §§ 39 UND 44 BNATSCHG.....	13
7.5	ERHALTUNGSSATZUNG FÜR DIE INNENSTADT ESENS GEMÄß § 172 ABS. 1 BAUGB .....	13
7.6	ÜBERDECKUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN.....	14
<b>8</b>	<b>VERFAHRENSSTAND .....</b>	<b>15</b>

## **1 Grundlagen der Planaufstellung**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Die Stadt Esens beabsichtigt, eine behutsame städtebauliche Weiterentwicklung im Innenstadtbereich zwischen Herdestraße, Nordring, Theodor-Thomas-Straße und Westerstraße durchzuführen.

- Hierfür ist es erforderlich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 27 „Norderwall“ auf Geschossigkeit, Gebäudehöhen und Nutzungen hin zu überprüfen. Anlass zur Änderung besteht insbesondere zur Festsetzung von Gebäudehöhen. Es wurde für einen Teilbereich zwischen Westerstraße und Norderwall der Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Norderwall“ gefasst, sowie eine Veränderungssperre für den Planbereich angeordnet. Am 30.09.2021 trat die Veränderungssperre in Kraft.
- Anlass zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Norderwall“ besteht in der Anpassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) an die aktuelle Rechtsprechung. Nach der BauNVO von 1977 ist ein Dachgeschoss, auch wenn es kein Vollgeschoss ist, bzw. die Aufenthaltsräume (mit ihren Umfassungswänden und deren Flure einschl. Treppen und Aufzüge) voll in die Geschossflächenzahl (GFZ) einzurechnen. Bei der aktuellen BauNVO bleibt das Nicht-Vollgeschoss bei der Berechnung der GFZ unberücksichtigt. Durch eine Anpassung an die aktuelle BauNVO ist eine bessere Ausnutzung des Grundstücks möglich und weiterer Wohnraum könnte in der Innenstadt von Esens realisiert werden.

Im Folgenden werden beide Änderungen (die 5. und 6) in einem gemeinsamen Planverfahren zusammengefasst und als Neuaufstellung durchgeführt. Es handelt sich um das Bebauungsplanverfahren Nr. 107 „Norderwall“, der den Bebauungsplan Nr. 27 „Norderwall“ überplant und damit ersetzt.

Es wird das Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung angewandt.

### **1.2 Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst Grundstücke zwischen Theodor-Thomas-Straße, Westerstraße, Herdestraße und Norderwall sowie die Grünanlagen westlich des Norderwalls.

## **2 Planerische Vorgaben**

### **2.1 Regionales Raumordnungsprogramm**

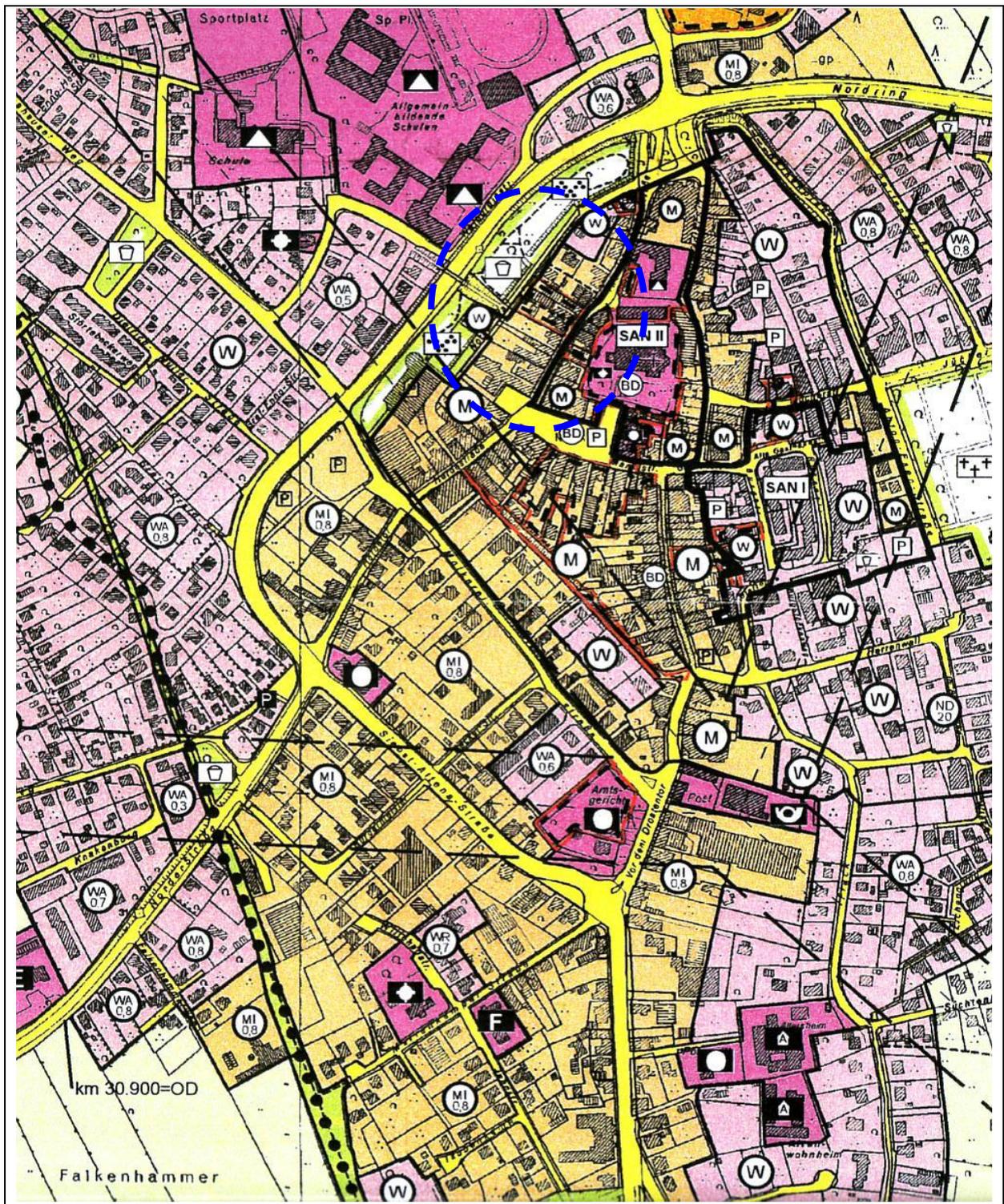
Ein neues regionales Raumordnungsprogramm befindet sich seitens des Landkreises Wittmund in Aufstellung.

Die Stadt Esens ist in dem regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Wittmund 2006 als Grundzentrum festgelegt worden. Ihr sind die Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten zugewiesen, zudem ist sie als regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt festgelegt. Das RROP enthält keine Ziele der Regionalplanung, die der Planung entgegenstehen.

### **2.2 Flächennutzungsplanung**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen und im Nordwesten eine kleine Wohnbaufläche dar, entlang des Nordrings eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens



Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens stimmt somit mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Bereich der Wohnbaufläche nicht mit dem Planungsziel überein, hier ein Mischgebiet auszuweisen.

Daher muss der Flächennutzungsplan berichtigt werden.

### 2.3 Bebauungsplan Nr. 27 „Norderwall“

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 27 setzt Kerngebiete MK, Mischgebiete und ein allgemeines Wohngebiet sowie entlang des Norderwall eine Parkanlage fest.

#### Bebauungsplan Nr. 27 „Norderwall“ (Auszug)



## 2.4 **Bebauungsplan Nr. 97 A**

Der Einfache Bebauungsplan Nr. 97A „Steuerung von Spielhallen in der Innenstadt von Esens“ überdeckt den Bebauungsplan Nr. 27 komplett und daher gilt der Ausschluss von Spielhallen für das Plangebiet. Er setzt für das Plangebiet fest:

*„4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 (MI+MK)*

*Die allgemein zulässige Nutzung von Spielhallen i.S.v. Vergnügungsstätten ist gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO in Mischgebieten (gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) und Kerngebieten (gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig.*

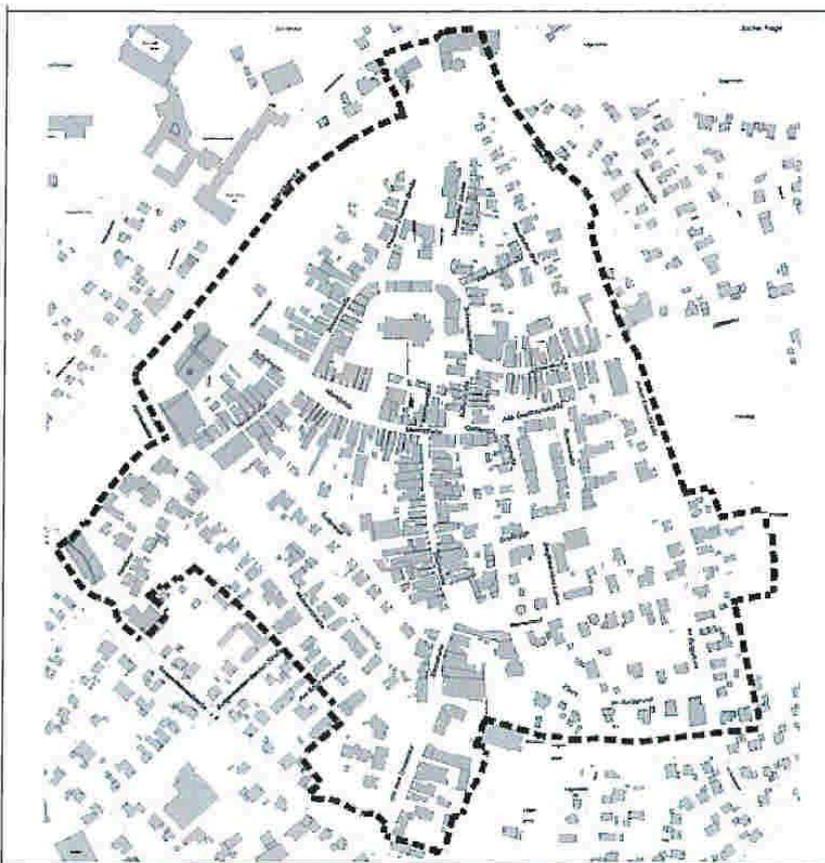
*Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO wird die ausnahmsweise zulässige Nutzung der Spielhallen i.S.v. Vergnügungsstätten in den festgesetzten Mischgebieten (gem. § 6 Abs. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.“*

## 2.5 **Erhaltungssatzung**

Im Jahr 2017 wurde die „Satzung der Stadt Esens über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Innenstadt Esens auf Grund ihrer städtebaulichen Gestalt“ (Erhaltungssatzung für die Innenstadt Esens gemäß § 172 Abs. 1 BauGB) vom Rat der Stadt Esens beschlossen.

Innerhalb des Satzungsbereiches bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen einer besonderen Genehmigung.

### **Geltungsbereich der Erhaltungssatzung**



### **3 Bestandsstrukturen**

#### **3.1 Bestand**

Das Plangebiet überdeckt den nordwestlichen Teil der Innenstadt der Stadt Esens. Es umfasst die Bereiche zwischen Theodor-Thomas-Straße/Westerstraße/Herdestraße einerseits und Norderwall andererseits, sowie die Grünanlage bis zum Nordring. Im Süden wird das Plangebiet durch die Herdestraße begrenzt, hier flachen die Bauhöhen bis auf ein Vollgeschoss ab.

Es handelt sich entlang der Theodor-Thomas-Straße/Westerstraße/Herdestraße um eine verdichtete Blockrandbebauung. Die Bebauung am Norderwall ist im Unterschied dazu aufgelockert. Die Gebäudehöhen sind niedriger, es herrscht die eingeschossige Bebauung vor, es sind noch Freiflächen (Gärten, ungenutzte Bereiche) vorhanden.

Über den Norderwall und die Herdestraße wird auch die Parkpalette/-haus erschlossen.

#### **3.2 Erschließung**

Das Plangebiet wird über die Theodor-Thomas-Straße, Westerstraße, Herdestraße sowie den Norderwall erschlossen.

## **4 Inhalt des Bebauungsplanes**

Die Nutzungen und Festsetzungen orientieren sich an dem bestehenden Bebauungsplan.

### **4.1 Mischgebiete MI**

Die allgemein zulässige Nutzung von Spielhallen i.S.v. Vergnügungsstätten ist gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO in den Mischgebieten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nicht zulässig. Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO wird die ausnahmsweise zulässige Nutzung der Spielhallen i.S.v. Vergnügungsstätten in den Mischgebieten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in den Mischgebieten nicht zulässig.

Es werden Mischgebiete (MI) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 bis 0,6 festgesetzt. An der Theodor-Thomas-Straße werden analog der Kerngebiete 2 Vollgeschosse festgesetzt.

### **4.2 Kerngebiete MK**

Die allgemein zulässige Nutzung von Spielhallen i.S.v. Vergnügungsstätten ist gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO in den festgesetzten Kerngebieten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. Tankstellen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 sind in den Kerngebieten nicht zulässig. In den Kerngebieten sind die allgemein zulässigen Wohnungen im Erdgeschoss unzulässig – also erst ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig.

Es werden Kerngebiete (MK) mit einer Grundflächenzahl von 1,0 und einer Geschossflächenzahl von 2,0 bzw. 1,0 festgesetzt. In den Kerngebieten sind oberhalb des 1. Vollgeschosses sonstige Wohnungen allgemein zulässig. Für die Errichtung der Stellplätze, Fahrgassen und Zufahrten ist in den Kerngebieten eine Grundflächenzahl bis 0,90 zulässig, wenn die Stellplätze, die zu einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 führen, in wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden.

Entlang der Theodor-Thomas-Straße, der Westerstraße und der Herdestraße werden für städtebaulich wichtige Bereiche der Stadtgestalt Baulinien festgesetzt. Von den festgesetzten Baulinien kann ein Zurücktreten bis zu 1,00 m als Ausnahme zugelassen werden.

In diesem Bereich gilt weiterhin die abweichende Bauweise, 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 Gebäudehöhen von 10 m und 11 m an der Innenstadtseite und die 9 m am Norderwall orientieren sich am Gebäudebestand.

### **4.3 Spielhallen**

Entsprechend der Planungsziele des Planverfahrens Nr. 97A zur Steuerung „Spielhallen in der Innenstadt von Esens“ werden diese im Plangebiet ausgeschlossen.

Es wird der Ausschluss in den textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 für die Mischgebiete und Nr. 2.1 für Kerngebiete gemäß den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 97A übernommen.

#### **4.4 Erhaltungssatzung für die Innenstadt Esens gemäß § 172 Abs. 1 BauGB**

Im Plangebiet gilt die „Satzung der Stadt Esens über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Innenstadt Esens auf Grund ihrer städtebaulichen Gestalt (Erhaltungssatzung für die Innenstadt Esens gemäß § 172 Abs. 1 BauGB)“ vom 14.12.2017. Die Auflagen zur Genehmigungspflicht bei dem Rückbau, der Änderung, der Nutzungsänderung und der Errichtung baulicher Anlagen sind zu beachten. Diese Auflagen gelten auch für nach NBauO verfahrensfreien und bei sonstigen nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen.

Mit der Erhaltungssatzung verfügt die Stadt Esens über ein Instrument zur Steuerung der baulichen Entwicklung und Stadtgestalt die über die Möglichkeiten eines Bebauungsplanes hinausgehen. Mit diesem Instrument kann die Stadt bei jedem Bauvorhaben konkret auf die Gebäudegestalt Einfluss nehmen und mitbestimmen.

Daher verzichtet die Stadt Esens auf die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften im Bebauungsplan Nr. 107, da diese nur allgemein sein können und den differenzierten Einzel-Gebäudebestand ohnehin nur unvollkommen erfassen können.

#### **4.5 Verkehrsflächen**

Die Theodor-Thomas-Straße, Westerstraße, Herdestraße sowie den Norderwall werden als Verkehrsflächen dargestellt. Die 2 Gassen zum Norderwall werden als Geh- und Radweg festgesetzt.

Die Parkpalette wird als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ festgesetzt.

#### **4.6 Grünflächen**

Die Parkanlage am Norderwall wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

## **5 Umweltvorprüfung**

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB i.V.m § 13a Abs. 1 kann durchgeführt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- Die überbaubare Grundstücksfläche hat i.S.v. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche zu betragen,
- die Planfläche muss im Innenbereich liegen,
- das Vorhaben darf keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Natura 2000 Gebiete liefern,
- es dürfen keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet werden.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine bebaute Innenbereichslage handelt und der Versiegelungsgrad wird durch die Planung nicht erhöht. Weiterhin wird kein Vorhaben mit UVP-Pflicht vorbereitet und Eingriffe in die Schutzgüter der Natura 2000 sind nicht ersichtlich.

Somit kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewandt werden, bei einem Verfahren gemäß § 13a BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich.

## **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 der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), , geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

### **7.2 Bodenfunde**

Im Umfeld sind archäologische Fundstellen bekannt. 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.

### **7.3 Altlasten**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

### **7.4 Artenschutz gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG**

Wildlebende Tiere sind allgemein geschützt. Handlungen, die gegen Verbote der §§ 39 und § 44 BNatSchG verstoßen, sind ausnahmegenehmigungspflichtig. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert. Entsprechende Ausnahmen sind beim Landkreis Wittmund zu beantragen.

Zum Schutz von Lebensstätten sind Gehölzbeseitigungen gem. § 39 BNatSchG nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres durchzuführen.

### **7.5 Erhaltungssatzung für die Innenstadt Esens gemäß § 172 Abs. 1 BauGB**

Im Plangebiet gilt die „Satzung der Stadt Esens über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Innenstadt Esens auf Grund ihrer städtebaulichen Gestalt (Erhaltungssatzung für die Innenstadt Esens gemäß § 172 Abs. 1 BauGB)“ vom 14.12.2017.

Die Auflagen zur Genehmigungspflicht bei dem Rückbau, der Änderung, der Nutzungsänderung und der Errichtung baulicher Anlagen sind zu beachten. Diese Auflagen gelten auch für nach NBauO verfahrensfreien und bei sonstigen nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen.

## **7.6 Überdeckung von Bebauungsplänen**

Der Bebauungsplan Nr. 107 „Norderwall“ überlagert den Bebauungsplan Nr. 27 „Norderwall“ einschl. der 1. bis 4 Änderung.

Der Bebauungsplan Nr. 27 einschl. der 1. und 2. Änderung tritt mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Norderwall“ außer Kraft. Der überdeckte Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 97A zur „Steuerung von Spielhallen in der Innenstadt von Esens“ bleibt dagegen weiterhin in Kraft.

## 8      **Verfahrensstand**

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens in seiner Sitzung am .. .. 2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Norderwall“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .. .. 2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens in seiner Sitzung am .. .. 2022 die Auslegung des Bebauungsplanes empfohlen und zugestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .. .. 2022 bis .. .. 2022 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .. .. 2022 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 .. .. ....

.....

Bürgermeisterin (Emken)

.....

Stadtdirektor (Hinrichs)

## **Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**

Im Technologiepark Nr. 4  
26129 Oldenburg  
T 0441 998 493 - 10  
info@lux-planung.de  
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 24.08.2022

M. Lux - Dipl. Ing.