

## Inhaltsverzeichnis

|       |                                                 |       |
|-------|-------------------------------------------------|-------|
| 1.    | Grundlagen der Planaufstellung                  | 3 + 4 |
| 1.1.  | Einleitungsbeschluss                            | 3     |
| 1.2.  | Ziele und Zwecke der Planung                    | 3     |
| 1.3.  | Räumlicher Geltungsbereich                      | 4     |
| 2.    | Öffentliche und private Belange                 | 4 – 9 |
| 2.1.  | Abfallentsorgung                                | 4     |
| 2.2.  | Abwasserbeseitigung                             | 4     |
| 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                             | 5     |
| 2.8.  | Gasversorgung                                   | 5     |
| 2.9.  | Immissionen / Emissionen                        | 5     |
| 2.10. | Kampfmittelbeseitigung                          | 5     |
| 2.11. | Kosten für die Durchführung des Bebauungsplanes | 5     |
| 2.12. | Natur und Landschaft                            | 5     |
| 2.13. | Oberflächenentwässerung                         | 5     |
| 2.14. | Planungsrecht                                   | 5 - 7 |
| 2.15. | Raumordnung                                     | 7     |
| 2.16. | Stromversorgung                                 | 8     |
| 2.17. | Trinkwasserversorgung                           | 8     |
| 2.18. | Telekommunikation                               | 8     |
| 2.19. | Umweltbericht                                   | 8     |
| 2.20. | Umweltbezogene Informationen                    | 8     |
| 2.21. | Verkehr                                         | 8 + 9 |
| 3.    | Festsetzungen des Bebauungsplanes               | 9     |
| 3.1.  | Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise     | 9     |
| 3.2.  | Baugrenzen                                      | 9     |
| 3.3.  | Sonstige Planzeichen                            | 9     |
| 3.4.  | Weitere Textliche Festsetzungen                 | 9     |
| 4.    | Flächenbilanz                                   | 10    |
| 5.    | Verfahrensvermerke                              | 10    |

## **1. Grundlagen der Planaufstellung**

### **1.1. Einleitungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am 20.12.2010 die Einleitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Norderwall“ 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 im Sinne einer urbanen Ausrichtung weiter zu entwickeln. Diesem Anliegen entspricht das Vorhaben eines Investors, der im Bereich Westerstraße, Schafmarkt, Norderwall ein Wohn- und Geschäftshaus errichten möchte, ein Gebäude mit insgesamt 28 barrierefreien Wohnungen (Mehrgenerationenwohnanlage) sowie Räumlichkeiten für die gewerbliche Nutzung mit Ausnahme von Vergnügungsstätten und großflächigem Einzelhandel. Durch den Neubau eines zweigeschossigen Gebäudekomplexes, der sich der örtlichen historischen Bebauung angleicht soll ein Teilzentrum in Verlängerung des historischen Marktplatzes entstehen, das zu einer erheblichen Belebung und städtebaulichen Verbesserung der südlichen Westerstraße, des historischen Schafmarktes, der Verbindungsstraße Marktplatz - Norderwall sowie des südlichen Teilstückes des Norderwall führen wird.

Um das Vorhaben realisieren zu können, ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Norderwall“ in Teilbereichen erforderlich. Auch der Geltungsbe-  
reich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 ist durch die Planung be-  
troffen und somit ist auch hier eine Anpassung erforderlich. Dabei sollen die  
die Grundzüge der zur Zeit verbindlichen Planung berührenden Festsetzungen  
beibehalten werden, damit sich das Vorhaben nach seiner Realisierung in die  
nähere Umgebung des Stadtquartiers einfügen wird. Folgende Festsetzungen  
sind dafür maßgebend:

|                                      | <b>Südwestlicher Planteil</b> | <b>Nordöstlicher Planteil<br/>(Fläche für Stellplätze)</b> |
|--------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Art der baulichen<br/>Nutzung</b> | Kerngebiet (MK)               | Mischgebiet (MI)                                           |
| <b>Maß der baulichen<br/>Nutzung</b> | Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0 |                                                            |
|                                      | Grundflächenzahl (GRZ) 1,0    |                                                            |
|                                      | Zahl der Vollgeschosse II     |                                                            |
| <b>Bauweise</b>                      | Sonderbauweise (siehe TF 3)   |                                                            |

Die überbaubaren Flächen, die zur Zeit durch Baulinien und Baugrenzen gekennzeichnet sind, werden dem Vorhaben entsprechend festgesetzt. Dabei wird jedoch auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet, denn sie sind zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht erforderlich.

### **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, 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**

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

Der Bebauungsplan ist aus dem festgestellten Flächennutzungsplan entwickelt.

**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 zuständige 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).