

Der Bebauungsplan überdeckt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 27 „Norderwall“ und dessen 1. vereinfachte Änderung teilweise. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 27 „Norderwall“ / 3. Änderung tritt dieser Plan einschließlich der 1. vereinfachten Änderung in den überdeckten Bereichen außer Kraft (siehe auch Hinweis auf dem Bebauungsplan).

Das Baugebiet liegt z.Zt. im beplanten Innenbereich nach § 30 BauGB.

Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan beigefügt. Beide Planteile bilden eine Einheit und 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 Gemeinde abgeschlossen. Im DV verpflichtet sich der Vorhabenträger sowohl zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen als auch zur Übernahme der Kosten von Planung und Erschließung. Der DV betrifft das Innenverhältnis 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 entsprechender 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 (siehe TF 4).

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. Das Vorhaben und die Erschließung sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 BauGB liegen vor. Mit dem Bebauungsplan wird eine Nachverdichtung des innerstädtischen Bereichs 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 Umweltver-

träglichkeitsprüfung 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 wurde 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.

## **2.15. 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.

**2.16. Stromversorgung**

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

**2.17. Trinkwasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch die Stadtwerke Esens. Ggf. erforderliche Erweiterungen des Trinkwasser-Leitungsnetzes werden von den Stadtwerken sichergestellt.

**2.18. Telekommunikation**

Über verschiedene Anbieter (EWE, Kabel Deutschland, Telekom) können Telekommunikationsnetze und -dienste in Anspruch genommen werden.

**2.19. 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.

**2.20. Umweltbezogene Informationen**

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

- Landesraumordnungsprogramm (LROP 2008)
- Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wittmund (RROP 2006)

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die zitierten umweltbezogenen Informationen sind in den Abwägungsprozess eingeflossen.

**2.21. Verkehr**Straßenverkehr

Der Anschluss des Plangebiets an den regionalen bzw. überregionalen Straßenverkehr erfolgt innerhalb des Stadtgebiets über die L 6 und die L 8.

Zulässige Höchstgeschwindigkeit

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der geschlossenen Ortslage. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf dem Norderwall beträgt 30 km/h, auf den Straßen „Am Markt“ und „Westerstraße“ gilt Schrittgeschwindigkeit.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über verschiedene Buslinien an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) innerhalb der Stadt Esens befindet sich südlich des Plangebietes in ca. 250 m Entfernung.

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. Über den Haltepunkt Sande kann das Fernschienennetz genutzt werden.

#### Rad- und Fußgängerverkehr

Das Plangebiet ist an das örtliche und überörtliche Rad- und Fußwegenetz angebunden.

### **3. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise sind aus dem rechtsverbindlichen BPL Nr. 27 „Norderwall“ übernommen (siehe „Ziele und Zwecke der Planung“).

#### **3.2. Baugrenzen**

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass das Vorhaben und die Erschließung entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes umgesetzt werden kann. Entlang der Gemeindestraßen „Norderwall“ und „Am Markt“ ist, abgeleitet aus den zuvor genannten Plänen, ein Abstand der Baugrenze zu den Gemeindestraßen von 3 m festgesetzt. Im Bereich des Parkplatzes „Schafmarkt“ und entlang der „Westerstraße“ ist die Baugrenze deckungsgleich mit der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes. Hier kann entsprechend der vorhandenen Bebauung an der „Westerstraße“ bis an die Grundstücksgrenzen bzw. die Straßenbegrenzungslinie heran gebaut werden.

#### **3.3. Sonstige Planzeichen**

##### Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Für das Wohn- und Geschäftshaus sind gemäß NBauO Einstellplätze nachzuweisen. 24 Einstellplätze werden auf dem rückwärtigen Grundstücksteil „Westerstraße 9“ ausgewiesen, die weiterhin erforderlichen Einstellplätze müssen auf dem Baugrundstück angelegt werden. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind die Einstellplätze dargestellt.

##### Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Planzeichen markiert den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

#### **3.4. Weitere Textliche Festsetzungen**

##### Geländeoberfläche (TF 1)

Die Festsetzung ist aus dem B-Plan Nr. 27 „Norderwall“ übernommen.

##### Nebenanlagen (TF 2)

Die Festsetzung ist ebenfalls aus dem B-Plan Nr. 27 „Norderwall“ übernommen.

##### Sonderbauweise (TF 3)

Auch diese Festsetzung ist aus dem B-Plan Nr. 27 „Norderwall“ übernommen.

#### 4. Flächenbilanz

- Mischgebiet (MI, Flächen für Stellplätze) 485 m<sup>2</sup>
- Kerngebiet (MK) 2.350 m<sup>2</sup>

#### 5. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 27 „Norderwall“, 3. Änderung sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Zeit vom 01.11.2011 bis zum 02.12.2011 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 und den dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung sowie die zugehörige Begründung 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](mailto:mail@uiu-esens.de)  
[www.uiu-esens.de](http://www.uiu-esens.de)