

## **Begründung**

### **zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 C „Theodor-Thomas-Straße / Neustädter Straße“ 1. Änderung**

**der Stadt Esens**

## **Entwurf**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 1 BauGB  
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 BauGB  
Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 und 3 BauGB

Stand 22.04.2015

## **Inhaltsverzeichnis**

|       |                                                 |        |
|-------|-------------------------------------------------|--------|
| 1.    | Grundlagen der Planaufstellung                  | 3 – 4  |
| 1.1.  | Aufstellungsbeschluss                           | 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                                     | 5      |
| 2.10. | Kampfmittelbeseitigung                          | 5      |
| 2.11. | Kosten für die Durchführung des Bebauungsplanes | 5      |
| 2.12. | Natur und Landschaft                            | 6      |
| 2.13. | Oberflächenentwässerung                         | 6      |
| 2.14. | Planungsrecht                                   | 6 + 7  |
| 2.15. | Raumordnung                                     | 7 + 8  |
| 2.16. | Stromversorgung                                 | 8      |
| 2.17. | Trinkwasserversorgung                           | 8      |
| 2.18. | Telekommunikation                               | 8      |
| 2.19. | Umweltbericht                                   | 8      |
| 2.20. | Umweltbezogene Informationen                    | 9      |
| 2.21. | Verkehr                                         | 9      |
| 3.    | Festsetzungen des Bebauungsplanes               | 9 + 10 |
| 3.1.  | Art der baulichen Nutzung                       | 9      |
| 3.2.  | Maß der baulichen Nutzung                       | 9      |
| 3.3.  | Bauweise, Baugrenzen                            | 9      |
| 3.4.  | Sonstige Planzeichen                            | 10     |
| 4.    | Flächenbilanz                                   | 10     |
| 5.    | Verfahrensvermerke                              | 10     |

## **1. Grundlagen der Planaufstellung**

### **1.1. Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am 20.10.2014 die Aufstellung der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 C „Theodor-Thomas-Straße / Neustädter Straße“ der Stadt Esens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen.

### **1.2. Ziele und Zwecke der Planung**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 C „Theodor-Thomas-Straße / Neustädter Straße“ sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben und -einrichtungen sowie für Wohnen, vornehmlich im Obergeschoss und Dachgeschoss, geschaffen werden. Auch nach intensiven Bemühungen ist es nicht gelungen, das Angebot für eine entsprechende Nutzung zu vermarkten, offensichtlich wird die Lage von potentiellen Kunden als „nicht attraktiv“ und „zu abgelegen“ von vorhandenem Handel und Dienstleistung angesehen. Die Vermarktung von Wohnungen für verschiedene Wohnformen, so auch für Mehrgenerationen-Wohnen, stößt dagegen auf keine Vermarktungsprobleme. Jedoch stößt ein Gebäudekomplex, in dem ausschließlich Wohnungen entstehen sollen, auf planungsrechtliche Probleme, denn ein entsprechendes Gebäude wäre in einem Kerngebiet (MK) nicht zulässig. Vor diesem Hintergrund muss der Bebauungsplan in „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) geändert werden. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Darüber hinaus sind aber auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise können auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbegebiete und Anlagen für Verwaltungen realisiert werden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen wären auch ausnahmsweise zulässig, werden aber als „unrealistisch an dem Standort“ ausgeschlossen. Erkennbar wird, dass auch an dem „peripheren“ Standort noch andere Nutzungen als Wohnen möglich sind. Sollte sich also, wider erwarten, ein Bedarf für weitere Nutzungen ergeben, wäre hier noch Spielraum gegeben.

Östlich der Neustädter Straße und westlich der Theodor-Thomas-Straße sind in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen ebenfalls Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, so dass sich das jetzt geplante Allgemeine Wohngebiet bezüglich der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt.

Neben der Änderung der Art der baulichen Nutzung (von MK nach WA) bleiben die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Z II, GRZ 0,8, GFZ 1,4) unverändert. Gleiches gilt auch für die Bauweise (abweichend).

### **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 können 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**

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens stellt den betroffenen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 26 C als Kerngebiet dar. Auf dem Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 BauGB wird eine Anpassung in „Wohnbauflächen“ erfolgen.

## **2.8. Gasversorgung**

Das Erdgasnetz wird von der EWE AG vorgehalten. Das Plangebiet ist an das Erdgasnetz angeschlossen.

## **2.9. Immissionen**

Nördlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 60 m befinden sich die Landesstraßen L 6 und L 8. In einer schalltechnischen Stellungnahme (Anlage) wurden die Auswirkungen des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms bewertet. Die Schallimmissionsberechnungen für den Verkehrslärm führten zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Orientierungswerte für die Tages- und Nachtzeit innerhalb des Plangebietes überschritten werden. Für das Plangebiet ergibt sich im südöstlichen Teil der Lärmpegelbereich (LPB) II und im nordwestlichen Teil der Lärmpegelbereich (LPB) III. Die Abgrenzung der LPB ist im B-Plan festgesetzt worden. Erfahrungsgemäß ergibt sich für die Baumaßnahmen kein gravierender Maßnahmenbedarf für die Beschaffenheit der Außenwände und Fenster, wenn die Vorschriften der aktuellen Energieeinsparungsverordnung eingehalten werden. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für Wohn- und Büroräume unter Berücksichtigung der errechneten Werte der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 zu erbringen. Zur Vermeidung von Schlafstörungen sollten in Schlafräumen schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen zur ausreichenden Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern vorgesehen werden. Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) sind auf der den Landesstraßen (L 6 und L 8) abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von 2 m gegen den Verkehrslärm zu schützen.

## **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).

Der Bebauungsplan überdeckt eine Teilfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 26 A „Theodor-Thomas-Straße / Neustädter Straße“ sowie eine kleine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 25 „Markt / Kirchplatz“.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes-Nr. 26 C „Theodor-Thomas-Straße / Neustädter Straße“ tritt der Bebauungsplan Nr. 26 C außer Kraft (siehe auch Hinweis auf dem Bebauungsplan).

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

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und der Vorhaben- und Erschließungsplan 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 Stadt Esens 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 3).

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 Umweltverträglichkeitsprüfung 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 wird 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 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).

### LROP 2012

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:

- Σ Landesraumordnungsprogramm (LROP 2008)
- Σ 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.

### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über verschiedene Buslinien an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Der Zentrale Omnibus Bahnhof (ZOB) innerhalb der Stadt Esens befindet sich südlich des Plangebietes in ca. 500 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 der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung ist Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ sind nicht zulässig (siehe Ziele und Zwecke der Planung).

### **3.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung (Z II, GRZ 0,8,GFZ 1,4) bleibt unverändert.

### **3.3. Bauweise, Baugrenzen**

Die Festsetzungen zur Bauweise und zu den Baugrenzen bleiben unverändert.

### 3.4. Sonstige Planzeichen

#### Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Planzeichen markiert den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

#### Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

Das Planzeichen markiert die Lärmpegelbereiche (LPB) gemäß schalltechnischer Beurteilung.

### 4. Flächenbilanz

- Allgemeines Wohngebiet 2.900 m<sup>2</sup>

### 5. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat zusammen mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Nr. 26 C „Theodor-Thomas-Straße / Neustädter Straße“, 1. Änderung in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis zum xx.xx.xxxx gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Aufgrund der Stellungnahme der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Aurich vom 04.02.2015 wurde eine schalltechnische Beurteilung von einem Fachbüro durchgeführt. Der Bebauungsplan wurde dementsprechend ergänzt.

Es erfolgte eine erneute Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB in der Zeit vom xxx bis zum xxx gem. § 4 a Abs. 3 Satz 1,2,3 BauGB.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Esens in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx 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)

.....  
Hinrichs  
(Stadtdirektor)

Anlage:      Schalltechnische Stellungnahme

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)