

*„Steuerung von Spielhallen in der Innenstadt von Esens
(Sammeländerung der Bebauungspläne Nr. 25, Nr. 26b,
Nr. 27 nebst 1. und 2. Änderung, Nr. 28 nebst 1. Ände-
rung, Nr. 29 nebst 1. und 2. Änderung, Nr. 30, Nr. 44
nebst 1. Änderung)“*



SATZUNG

§ 1 Geltungsbereich der Sammeländerung

Die Lage und Abgrenzung der Änderungsbereiche (schraffiert) ist dem beigefügten Plan zu entnehmen.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97A „Steuerung von Spielhallen in der Innenstadt von Esens (Sammeländerung der Bebauungspläne Nr. 25, Nr. 26b, Nr. 27 nebst 1. und 2. Änderung, Nr. 28 nebst 1. Änderung, Nr. 29 nebst 1. und 2. Änderung, Nr. 30, Nr. 44 nebst 1. Änderung)“ umfasst die Flurstücke in den Geltungsbereichen der im beigefügten Lageplans enthaltenen rechtskräftigen Bebauungspläne und Satzungen mit deren Änderungen, für die bisher keine Festsetzung zur Steuerung von Spielhallen getroffen wurden.

- Nr. 25 Markt / Kirchplatz
- Nr. 26B Neustädter Str. / Nelkenpfad
- Nr. 27 Norderwall + 1. Änderung + 2. Änderung
- Nr. 28 Markt / Molkereistr. (+ 1. Änderung im Verfahren)
- Nr. 29 Steinstr. / Burgstr. / Flack + 1. Änderung (+ 2. Änderung im Verfahren)
- Nr. 30 Jücherstr. / Butter-Schmiedestr.
- Nr. 44 Herdetor / Nordring + 1. Änderung

§ 2 Inhalt der Festsetzung

2.1 Änderung der Bebauungspläne Nr. 25, Nr. 26B, Nr. 27 nebst 1. und 2. Änderung, Nr. 28 nebst 1. Änderung, Nr. 29 nebst 1. und 2. Änderung, Nr. 30, Nr. 44 nebst 1. Änderung

- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 (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.

- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26B (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 festgesetzten 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 festgesetzten Mischgebieten (gem. § 6 Abs. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 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. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 (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 den festgesetzten 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.

- **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 (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 den festgesetzten 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.

- **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 (WB; MK geregelt)**

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 besonderen Wohngebieten (§ 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 (MI)**

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 besonderen Wohngebieten (§ 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und in Mischgebieten (gem. § 6 Abs. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.2 Weitere Festsetzungen

Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Planhinweise der in § 1 abgebildeten, rechtskräftigen Bebauungspläne und Satzungen sowie deren Änderungen und zugrunde liegenden Rechtsvorschriften bleiben unverändert bestehen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786).

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Esens die Sammeländerung Nr. 97A „Steuerung von Spielhallen in der Innenstadt von Esens (Sammeländerung der Bebauungspläne Nr. 25, Nr. 26b, Nr. 27 nebst 1. und 2. Änderung, Nr. 28 nebst 1. Änderung, Nr. 29 nebst 1. und 2. Änderung, Nr. 30, Nr. 44 nebst 1. Änderung)“, bestehend aus den vorstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Esens, den2020

Der Stadtdirektor

Die Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat per Umlaufbeschluss am 25.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97A „Steuerung von Spielhallen in der Innenstadt von Esens (Sammeländerung der Bebauungspläne Nr. 25, Nr. 26b, Nr. 27 nebst 1. und 2. Änderung, Nr. 28 nebst 1. Änderung, Nr. 29 nebst 1. und 2. Änderung, Nr. 30, Nr. 44 nebst 1. Änderung)“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Esens, den2020

Der Stadtdirektor

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den2020

(Unterschrift)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am 25.03.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 97A „Steuerung von Spielhallen in der Innenstadt von Esens (Sammeländerung der Bebauungspläne Nr. 25, Nr. 26b, Nr. 27 nebst 1. und 2. Änderung, Nr. 28 nebst 1. Änderung, Nr. 29 nebst 1. und 2. Änderung, Nr. 30, Nr. 44 nebst 1. Änderung)“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 97A „Steuerung von Spielhallen in der Innenstadt von Esens (Sammeländerung der Bebauungspläne Nr. 25, Nr. 26b, Nr. 27 nebst 1. und 2. Änderung, Nr. 28 nebst 1. Änderung, Nr. 29 nebst 1. und 2. Änderung, Nr. 30, Nr. 44 nebst 1. Änderung)“ mit der Begründung hat vom 04.05.2020 bis 08.06.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Esens, den2020

Der Stadtdirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Esens hat den Bebauungsplan Nr. 97A „Steuerung von Spielhallen in der Innenstadt von Esens (Sammeländerung der Bebauungspläne Nr. 25, Nr. 26b, Nr. 27 nebst 1. und 2. Änderung, Nr. 28 nebst 1. Änderung, Nr. 29 nebst 1. und 2. Änderung, Nr. 30, Nr. 44 nebst 1. Änderung)“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Esens, den2020

Der Stadtdirektor

RECHTSKRAFT

Der Satzungsbeschluss der Stadt ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am2020 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 97A „Steuerung von Spielhallen in der Innenstadt von Esens (Sammeländerung der Bebauungspläne Nr. 25, Nr. 26b, Nr. 27 nebst 1. und 2. Änderung, Nr. 28 nebst 1. Änderung, Nr. 29 nebst 1. und 2. Änderung, Nr. 30, Nr. 44 nebst 1. Änderung)“ ist damit am2020 in Kraft getreten.

Esens, den2020

Der Stadtdirektor

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 97A „Steuerung von Spielhallen in der Innenstadt von Esens (Sammeländerung der Bebauungspläne Nr. 25, Nr. 26b, Nr. 27 nebst 1. und 2. Änderung, Nr. 28 nebst 1. Änderung, Nr. 29 nebst 1. und 2. Änderung, Nr. 30, Nr. 44 nebst 1. Änderung)“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Sammeländerung Nr. 97A „Steuerung von Spielhallen in der Innenstadt von Esens“ und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Esens, den2020

Der Stadtdirektor

Stadt Esens

Landkreis Wittmund



Einfacher Bebauungsplan Nr. 97A

*„Steuerung von Spielhallen in der Innenstadt von Esens
(Sammeländerung der Bebauungspläne Nr. 25, Nr. 26b,
Nr. 27 nebst 1. und 2. Änderung, Nr. 28 nebst 1. Ände-
rung, Nr. 29 nebst 1. und 2. Änderung, Nr. 30, Nr. 44
nebst 1. Änderung)“*

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB



Textbebauungsplan – Begründung

Endfassung

Juni 2020

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Postfach 3867
26028 Oldenburg

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



Inhaltsverzeichnis

Satzung	1
Präambel	4
Verfahrensvermerke.....	4
Aufstellungsbeschluss	4
Planverfasser.....	4
Öffentliche Auslegung	4
Satzungsbeschluss.....	5
Rechtskraft	5
Verletzung von Vorschriften	5
Inhaltsverzeichnis	0
Vorbemerkung	1
1. Einleitung	1
1.1. Planungsanlass	1
1.2. Rechtsgrundlagen.....	2
1.3. Geltungsbereich.....	3
1.4. Beschreibung des Plangebietes.....	3
1.5. Planungsrahmenbedingungen	3
2. Ziele und Zwecke der Planung	7
3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	8
3.1. Relevante Abwägungsbelange	8
3.1.1 Grundsätze der Raumordnung.....	8
3.1.2 Zulässigkeit von Spielhallen im Stadtgebiet von Esens.....	9
3.1.3 Verkehrliche Belange.....	9
3.1.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionsschutz	10
3.1.5 Belange von Natur und Landschaft/Eingriffsregelung/Artenschutz	10
3.1.6 Klimaschutz	10
3.2. Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens	11
3.2.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	11
3.2.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	11
4. Inhalt des einfachen Bebauungsplanes.....	12
4.1. Art der baulichen Nutzung.....	12
4.2. Weitere Festsetzungen	13
5. Ergänzende Angaben	14
5.1. Daten zum Verfahrensverlauf	14
5.2. Städtebauliche Übersichtsdaten.....	14
Anlage: Übersichtsplan des geltenden Planrechtes in der Innenstadt der Stadt Esens, unmaßstäblich	15

Vorbemerkung

Der einfache Bebauungsplan Nr. 97A „Steuerung von Spielhallen in der Innenstadt von Esens (Sammeländerung der Bebauungspläne Nr. 25, Nr. 26b, Nr. 27 nebst 1. und 2. Änderung, Nr. 28 nebst 1. Änderung, Nr. 29 nebst 1. und 2. Änderung, Nr. 30, Nr. 44 nebst 1. Änderung)“. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird der obengenannte Bebauungsplan nachfolgend als „Sammeländerung Nr. 97A „Steuerung von Spielhallen in der Innenstadt von Esens“ geführt. Diese wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Das vereinfachte Verfahren ist möglich, da:

- gemäß § 13 (1) BauGB durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren werden. Es bleibt bei der Ausweisung der Gebietstypen, es werden lediglich Vergnügungsstätten ausgeschlossen
- gemäß § 13 (1) Nr. 1 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet wird
- gemäß § 13 (1) Nr. 2 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vorliegen
- gemäß § 13 (1) Nr. 3 BauGB keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren kann entfallen:

- die frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
- die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB
- der Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB
- die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)
- die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB
- das Monitoring gemäß § 4 c BauGB

1. Einleitung

1.1. Planungsanlass

Die Stadt Esens beabsichtigt, mit der Sammeländerung Nr. 97A die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Steuerung von Spielhallen im Innenstadtbereich von Esens zu schaffen. Spielhallen, die eine Art der Vergnügungsstätten im Sinne des Baurechts darstellen, sollen mit den Festsetzungen der Sammeländerung Nr. 97A „Steuerung von Spielhallen in der Innenstadt von Esens“ in der Innenstadt ausgeschlossen werden.

Im Vorfeld der Aufstellung der einfachen Bebauungspläne Nr. 97A und Nr. 97B hat die Stadt Esens bereits eine Veränderungssperre für den Innenstadtbereich angeordnet, um die Bauleitplanung zu sichern.



Abb. 1: Innenstadtbereich und Geltungsbereich der Veränderungssperre der Stadt Esens.

1.2. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Sammeländerung Nr. 97A „Steuerung von Spielhallen in der Innenstadt von Esens“ der Stadt Esens sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Sammeländerung Nr. 97A „Steuerung von Spielhallen in der Innenstadt von Esens“) der Stadt Esens umfasst die Geltungsbereiche der nachfolgend genannten Bebauungspläne und Satzungen sowie deren Änderungen im Innenstadtbereich von Esens. Die Abgrenzung der Geltungsbereiche und Flurstücke ohne bestehende Steuerung sind aus der Übersichtskarte in § 1 der Satzung ersichtlich.

Nr.	Titel
25	Markt / Kirchplatz
26 B	Neustädter Str. / Nelkenpfad
27	Norderwall
	1. Änderung
	2. Änderung
28	Markt / Molkereistr.
29	Steinstr. / Burgstr. / Flack
	1. Änderung
30	Jücherstr. / Butter-Schmiedestr.
44	Herdetor / Nordring
	1. Änderung

1.4. Beschreibung des Plangebietes

Der Innenstadtbereich von Esens ist durch eine hohe Nutzungsvielfalt geprägt. Neben zahlreichen Angeboten des Einzelhandels runden öffentliche und private Dienstleistungen, Wohnen, Gastronomie, Arbeiten, Freizeit und Kultur die Nutzungsstruktur des Innenstadtbereiches ab. Die Stadt Esens strebt einen Erhalt dieser Strukturen und Nutzungsmischung sowie der vielfältigen, zentralen Versorgungsangebote in der Innenstadt an. Diesem Ziel steht eine vermehrte Neuansiedlung von Spielhallen entgegen.

Daraus ergibt sich das Erfordernis, die Zulässigkeit von Spielhallen im Innenstadtbereich planungsrechtlich zu regeln bzw. auszuschließen. Diese Regelung beinhaltet zum einen Ausschluss von Spielhallen in den vorhandenen, rechtskräftigen Bebauungsplänen (Sammeländerung Nr. 97A) und zum anderen den Ausschluss auf den bislang unbeplanten Flächen (Einfacher Bebauungsplan Nr. 97B). Mit der vorliegenden Sammeländerung Nr. 97A werden die bestehenden Bebauungspläne im Plangebiet um Festsetzungen zum Ausschluss von Spielhallen i.S.v. Vergnügungsstätten ergänzt. Im Ergebnis wird mit den Festsetzungen der Bauleitplanverfahren Nr. 97A und 97 B das Erreichen der o.g. städtebaulichen Ziele für den gesamten Innenstadtbereich gesichert.

1.5. Planungsrahmenbedingungen

☐ Landesraumordnungsprogramm

Das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm (LROP) 2017 enthält keine der Planung entgegenstehenden Darstellungen.

❑ Regionales Raumordnungsprogramm

Der Landkreis Wittmund hat 2015 seine allgemeinen Planungsabsichten für die Neuaufstellung des RROP gemäß § 3 Abs. 1 des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes (NROG) bekannt gemacht. Durch die Bekanntmachung behält das Regionale Raumordnungsprogramm 2006 für die Dauer der Neuaufstellung seine Gültigkeit. Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2006) wird die Stadt Esens als Grundzentrum mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie von Arbeitsstätten und mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung ausgewiesen. Mit den Landesstraßen L 6 und L 8 ist die Stadt Esens an Hauptstraßen von überörtlicher Bedeutung angebunden. Nördlich der Esenser Innenstadt verläuft zudem ein regional bedeutsamer Rad- und Wanderweg.

Ein formuliertes Ziel des RROP ist, „dass es sich bei der Vergabe der raumordnerischen Kategorien „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung und Fremdenverkehr“ um die raumordnerische Sicherung vorhandener Standorte handelt. An diesen Standorten, die sich über die Jahrzehnte als Schwerpunkte der touristischen Entwicklung herausgehoben haben, soll vorrangig Qualitätssicherung und -verbesserung erfolgen“.

❑ Flächennutzungsplan

In der rechtswirksamen Darstellung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Esens wird das Plangebiet im Westen von überörtlichen bzw. örtlichen Hauptverkehrsstraßen abgegrenzt. Weite Teile der westlichen Innenstadt werden als gemischte Bauflächen dargestellt. Der östliche Teil des Innenstadtbereiches sowie einzelne Flächen im Süden werden als Wohnbauflächen dargestellt.

Die Ziele der Sammeländerung Nr. 97A können aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

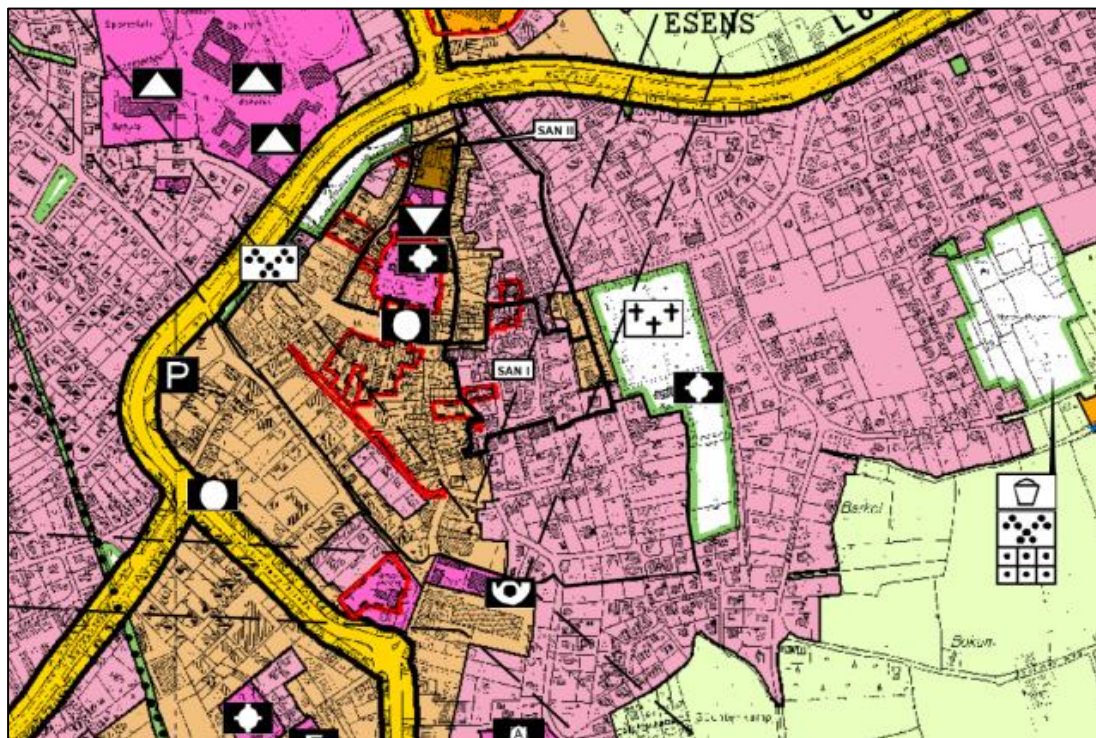


Abb. 2: Auszug aus dem FNP.

❑ **Bebauungsplan**

Für das Plangebiet liegen die unten genannten rechtskräftigen Bebauungspläne vor, die im Innenstadtbereich großflächig Misch- und Kerngebiete (braun) sowie Allgemeine und Besondere Wohngebiete (rot) festsetzen.

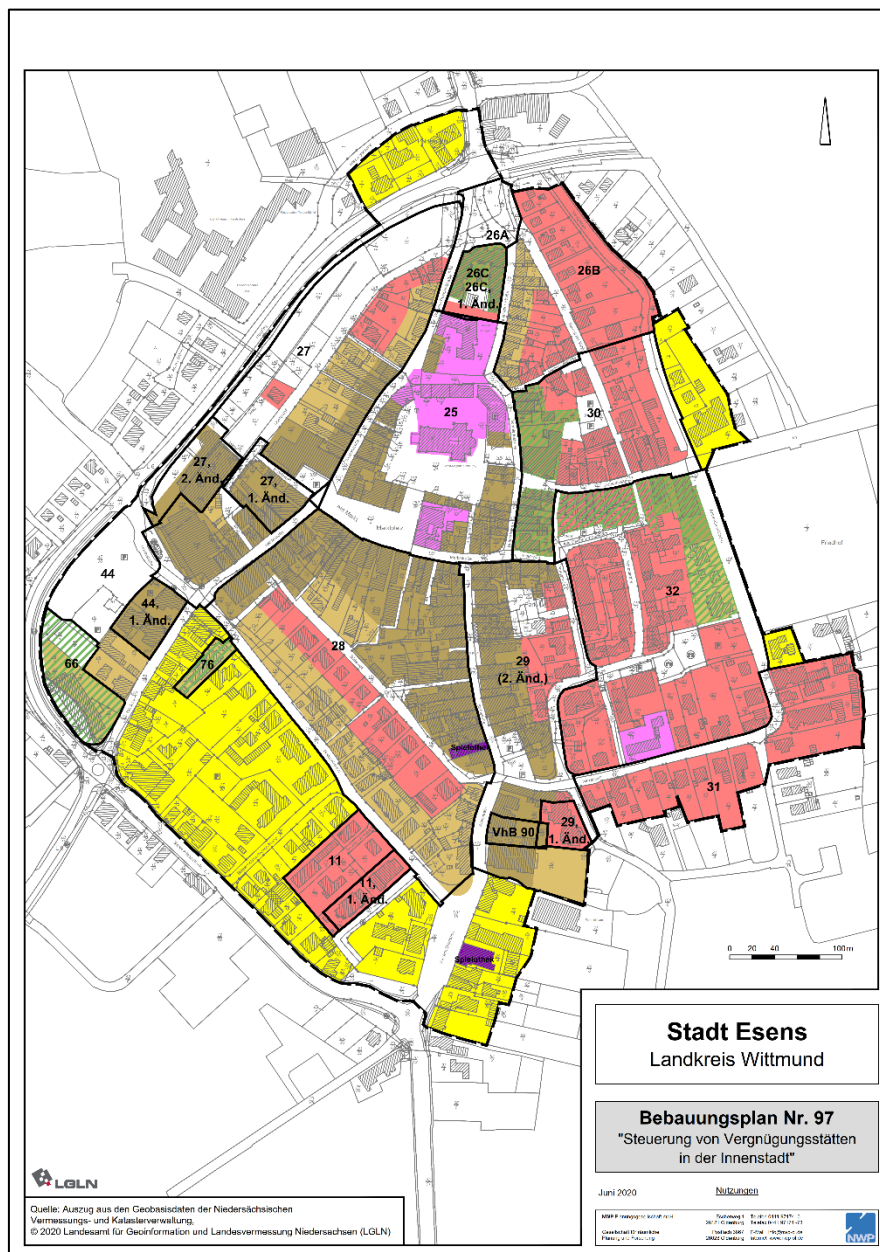


Abb. 3:Übersichtsplan des geltenden Planrechtes in der Innenstadt der Stadt Esens, unmaßstäblich.

In den grün schraffierten Bereichen (B-Pläne Nr. 26 C + 1. Änderung, Nr. 30, Nr. 32 und VHB 66) wurden bereits Festsetzungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten bzw. für Spielhallen als Unterart dieser Nutzung formuliert. Im Zuge der vorliegenden Sammeländerung Nr. 97A werden Festsetzungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten in den anderen Bebauungsplänen im Innenstadtbereich getroffen.

Den gelb markierten Bereichen, die sich vorwiegend am Rand der Esenser Innenstadt befinden, liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne zugrunde. Die Zulässigkeit der baulichen

Gestaltung richtet sich nach § 34 BauGB. Festsetzungen zum Ausschluss von Spielhallen i.S.v. Vergnügungsstätten in diesen Bereichen trifft der mit vorliegender Sammeländerung zusammenhängende einfache Bebauungsplan Nr. 97B.

Die Bebauungspläne

- Nr.11 Molkereistraße + 1. Änderung
- Nr. 26A Theodor-Thomas-Str. / Neustädter Str.
- VHB Nr. 26C Theodor-Thomas-Str. / Neustädter Str. + 1. Änderung
- Nr. 31 Herrenwall / Burggrund
- Nr. 32 Jücherstr. (Süd.) / Burgstr. / Anton-Esen-Str. / Graftegge
- VHB Nr. 66 Herdetor (Plus-Markt)
- VHB Nr. 76 Molkereistraße 19
- VHB 90 Steinstraße

befinden sich zwar im Geltungsbereich der Veränderungssperre, jedoch besteht in diesen Plangebieten kein Steuerungsbedarf.

Die Bebauungspläne Nr. 11 mit der 1. Änderung, Nr. 26A und Nr. 31 setzen Allgemeine oder Reine Wohngebiete fest, in denen die Art der baulichen Nutzung als Spielhallen bzw. Vergnügungsstätten ohnehin nicht zulässig sind. Somit ergeben sich für diese Gebiete keine Regelungserfordernisse.

Im Bebauungsplan Nr. 32 wurden für die vorhandenen Besonderen Wohngebiete, Mischgebiete und Kerngebiete, in denen die Möglichkeit von Ansiedelungen besteht, bereits Festsetzungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten bzw. Spielhallen getroffen.

Im Falle der Vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 26C mit der 1. Änderung sowie in den VHB Nr. 66 und Nr. 76 wurden die festgesetzten Nutzungen abschließend benannt und sehen keine Vergnügungsstätten vor.

Der VHB Nr. 90 befindet sich ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches der Veränderungssperre und setzt Kerngebiete fest. Er schließt Tankstellen als gewerbliche Nutzungen aus und lässt Wohnnutzungen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zu. Gemäß den in den Vorhabenunterlagen formulierten Zielsetzungen ist im straßenseitigen Gebäudeteil die Nutzung abschließend benannt und sieht keine Spielhallen vor. Weiteres Steuerungserfordernis im Rahmen dieses Bebauungsplanes besteht somit nicht.

Die im südlichen Teil der Innenstadt bestehenden Spielhallen im Mischgebiet sowie im unbeplanten Innenbereich unterliegen dem Bestandsschutz. Im Rahmen des Bestandsschutzes sind lediglich Sanierungs-, Instandhaltungsmaßnahmen und Reparaturen zulässig.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Nach dem Zweiten Weltkrieg entwickelte sich der Tourismus an der Küste, sodass seit den 1960er Jahren stark in den Fremdenverkehr investiert wurde. Die Stadt Esens sowie die umliegende Samtgemeinde Esens profitiert noch heute davon und versucht, mit Stadtsanierungen seine Attraktivität für Einwohner und Touristen gleichermaßen zu erhalten. Hinsichtlich der Ansiedlung von Spielhallen verfolgt die Stadt Esens ein Gesamtkonzept für das Innenstadtgebiet, das auf die konkrete Steuerung der Ansiedlung von Spielhallen abzielt. Hintergrund ist die Feststellung, dass es einerseits grundsätzlich nicht zulässig ist, Spielhallen in der Gesamtstadt auszuschließen, andererseits aber ein Erfordernis besteht, Spielhallen von sensiblen Bereichen wie der Innenstadt und in räumlicher Nähe zu besonders schutzwürdigen Nutzungen wie Schulen, Kindergärten, Einrichtungen der Jugendhilfe etc. fernzuhalten.

Bei Vergnügungsstätten handelt es sich allgemein um „gewerbliche Einrichtungen (Gewerbebetriebe besonderer Art), die dem „Amusement“, der kommerziellen Freizeitgestaltung, Zerstreuung und Entspannung, dem geselligen Beisammensein, der Bedienung der Spielleidenenschaft oder der Bedienung der erotisch/sexuellen Interessen des Menschen dienen. Sie werden auch umschrieben als gewerbliche Nutzungsarten, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (etwa Diskotheken, Spielhallen oder Amüsierbetriebe) unter Ansprache oder Ausnutzung des Geselligkeitsbedürfnisses, des Spiel- oder des Sexualtriebs einer bestimmten auf Gewinnerzielung gerichteten Freizeitunterhaltung widmen“ (vgl. dazu Nachweise bei Stühler, GewArch 2006,20ff.). Spielhallen stellen eine bestimmte Art dieser Vergnügungsstätten dar.

Konfliktpotenzial durch Spielhallen

- Aufgrund der hohen Mietzahlungsfähigkeit und auch -bereitschaft verdrängen Spielhallen häufig den traditionellen Einzelhandel aus den ersten und auch zweiten Lagen. Dies führt insgesamt zu einem starken Qualitätsverlust der Einkaufsstraßen. Das Maß an Beeinträchtigung des Straßen- und Stadtbildes durch die Gestaltung von Spielhallen hängt im Wesentlichen von der Umgebung ab, aber zumeist sind Spielhallen durch eine dunkle und aggressive Aufmachung der straßenseitigen Front gekennzeichnet, die die attraktiven Laufwegen des Zentrums unangenehm unterbrechen und somit als Fremdkörper empfunden werden.
- Entscheidend für einen Werteverlust der zentralen Lagen ist nicht die einzelne Spielhalle, sondern die Agglomeration mehrerer Etablissements, die den Standort nachhaltig negativ beeinflussen. Es kommt zu Abwanderungssituationen, die entstehenden Leerstände werden oftmals von Läden des Niedrigpreissektors (Ein-Euro-Läden, Imbissstuben) eingenommen, was wiederum zu einer Niveausenkung des Standortes führt. Dies kann zu einer dauerhaften Destabilisierung des Einkaufsstandortes führen in der die weitere Ansiedlung von Spielhallen dann als Katalysator diesen Negativ-Effekt noch bestärkt. Hinzu kommt oftmals auch die Verdrängung der Wohnfunktionen in den oberen Etagen. Mit Eintreten dieses sog. „Trading-Down-Effektes“ wird es zunehmend schwierig, die gewachsenen Einzelhandelslagen zu erhalten oder zu erweitern.
- Des Weiteren sind neben den städtebaulichen Gründen auch soziale Gründe zu nennen, die für eine Steuerung dieser Nutzung sprechen. Insbesondere wird auf die Gefährdung der Jugend im Sinne des Jugendschutzgesetzes, der Gefahr der übermäßigen Ausnutzung des Spieltriebs (Suchtgefährdung), soziale Probleme bei

Häufigspielern und die Gefährdung der öffentlichen Sicherheit durch Umweltkriminalität hingewiesen.

Aus städtebaulichen Gründen wird festgesetzt, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten in der Innenstadt von Esens ausgeschlossen werden. Dies dient der Verhinderung einer Beeinträchtigung des städtebaulichen und funktionalen Gefüges im historischen Innenstadtgebiet, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten. Eine Kommune darf jedoch keine Negativplanung betreiben, indem Vergnügungsstätten generell im gesamten Stadtgebiet ausgeschlossen werden. Es hat vielmehr eine Konzentration des Ausschlusses auf sensible Bereiche zu erfolgen. Die Stadt Esens hat daher diejenigen Bereiche abgegrenzt, die aus ihrer Sicht sensibel in Hinblick auf die Störanfälligkeit gegenüber Spielhallen sind.

Der Geltungsbereich der Sammeländerung Nr. 97A umfasst Bebauungspläne im Innenstadtbereich, die bislang keine Festsetzung zur Steuerung von Spielhallen bzw. Vergnügungsstätten enthalten. Mit dem Ausschluss werden eine ökonomische Schwächung des Innenstadtbereiches, eine Verschlechterung der Angebotsvielfalt sowie eine „Verödung“ der Innenstadt von Esens vermieden. Die Sammeländerung Nr. 97A steht im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 97B, der zeitgleich ebenfalls Spielhallen als Form von Vergnügungsstätten in den unbeplanten Innenbereichen nach § 34 BauGB im Innenstadtbereich von Esens steuert. Bei der vorliegenden Sammeländerung Nr. 97A handelt es sich um einen reinen Textbebauungsplan.

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung

3.1. Relevante Abwägungsbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

3.1.1 Grundsätze der Raumordnung

Die Stadt Esens verfügt über Stadtrechte und weist im Vergleich zu den übrigen Grundzentren im Landkreis Wittmund eine kompakte Siedlungsstruktur mit hoher Zentralität und starker Innenstadt auf. Sie ist Standort des Endbahnhofs der Nordwestbahn, bietet diverse gesellschaftliche, schulische und medizinische Angebote, die deutlich über die üblichen Standards eines Grundzentrums hinausgehen. Darüber hinaus bietet die Stadt Esens hervorragende Infrastrukturangebote, ein umfassendes Einzelhandelsangebot und mehrere hochqualifizierte Gewerbebetriebe und Einzelhandelsmärkte. Weiter bietet der Luftkurort zahlreiche touristische Anlaufstellen und hohe Übernachtungszahlen.

Innerhalb der kommunalen Bauleitplanung sind die Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen. Mit der Festsetzung zum Ausschluss von Spielhallen in den Bebauungsplänen der Esenser Innenstadt werden keine Widersprüche zu den Aussagen der Regionalplanung vorbereitet.

3.1.2 Zulässigkeit von Spielhallen im Stadtgebiet von Esens

Die Stadt Esens stellt bei dem Ausschluss von Spielhallen die folgenden städtebaulichen Gründe in die Abwägung ein:

- Bei einer Ansiedlung von Spielhallen ist das städtebauliche Ziel gefährdet, ein funktionsfähiges Stadtzentrum mit Entwicklungsmöglichkeiten für den ortsansässigen Einzelhandel zu erhalten. Durch eine Ausweitung von Spielhallen werden eine ökonomische Schwächung des Zentrums, eine Verschlechterung der Angebotsvielfalt sowie eine „Verödung“ der Innenstadt befürchtet.
- Die Stadt Esens formuliert die Stärkung des Hauptgeschäftsbereichs als wichtiges und vorrangiges Ziel. Die Ansiedlung von Spielhallen würde diesen Aufwertungsabsichten, Attraktivitätssteigerungen und Nutzungskonzepten entgegenstehen.
- Die hohe Mietzahlungsfähigkeit der Spielhallenbetreiber kann zu einer Störung des Mietgefüges führen, die eine Verdrängung von Einzelhandelseinrichtungen oder des Kleinhandwerks zur Folge haben kann. Auch eine Verdrängung der Wohnnutzung ist nicht auszuschließen. Diese Entwicklung steht dem städtebaulichen Ziel entgegen, auch die Wohnfunktion in der Innenstadt zu sichern.
- Mit der Ansiedlung von Spielhallen geht häufig auch eine Beeinträchtigung des Straßen- und Stadtbildes wegen mangelnder Außengestaltung und ein Qualitätsverlust der Einkaufsstraßen wegen des schlechten „Images“ von Spielhallen einher. In diesem Zusammenhang werden negative Auswirkungen auf die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt und den Fremdenverkehr befürchtet.
- Des Weiteren sind neben den städtebaulichen Gründen auch soziale Gründe zu nennen, die für eine Steuerung der Spielhallen sprechen. Insbesondere wird auf die Gefährdung der Jugend im Sinne des Jugendschutzgesetzes, die Gefahr der übermäßigen Ausnutzung des Spieltriebs (Suchtgefährdung), soziale Probleme bei Häufigspielern und die Gefährdung der öffentlichen Sicherheit durch Umfeldkriminalität hingewiesen.

Die Stadt Esens ist verpflichtet, bei der Steuerung der Ansiedlung von Spielhallen durch den Ausschluss dieser Nutzung im festgelegten Innenstadtbereich, Bereiche im Stadtgebiet vorzuhalten, an denen sich weiterhin Spielhallen ansiedeln können. Zwar besteht das Erfordernis, Spielhallen von sensiblen Bereichen z. B. in räumlicher Nähe zu besonders schutzwürdigen Nutzungen wie Schulen, Kindergärten, Einrichtungen der Jugendhilfe etc. fernzuhalten, jedoch muss gewährleistet bleiben, dass diese Nutzungen einen Standort im Stadtgebiet finden können. Die im südlichen Teil der Innenstadt bestehenden Spielhallen im Mischgebiet sowie im unbeplanten Innenbereich unterliegen dem Bestandsschutz.

In der erweiterten Innenstadt von Esens sind Spielhallen – abgesehen von dieser Sammeländerung Nr. 97A und dem einfachen Bebauungsplan Nr. 97B – ansonsten in weiten Teilen zulässig. Diese Bereiche stellen sich als weniger sensibel im Hinblick auf die negativen Auswirkungen von Spielhallen als die historische Altstadt dar. Insofern bestehen für Betreiber von Spielhallen genügend Spielräume, um sich in der Stadt Esens anzusiedeln.

3.1.3 Verkehrliche Belange

Das Plangebiet befindet sich in einem bereits verkehrstechnisch ausgebauten und erschlossenen Siedlungsbereich. Durch die geplanten Festsetzungen werden keine wesentlichen

Veränderungen in den Verkehrsbelastungen der benachbarten Straßen erwartet. Durch die baulichen Planungen wird von keinem wesentlich steigenden Verkehr ausgegangen.

Durch die Sammeländerung Nr. 97A ergeben sich keine wesentlichen Änderungen, welche eine generelle Zunahme des Verkehrs erwarten ließen.

3.1.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionsschutz

Mit der Sammeländerung Nr. 97A werden mit dem Ausschluss von Spielhallen störende Nutzungen insbesondere im Hinblick auf Lärmimmissionen in der Esenser Innenstadt ausgeschlossen. Durch die Sammeländerung Nr. 97A werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt.

3.1.5 Belange von Natur und Landschaft/Eingriffsregelung/Artenschutz

Gemäß § 1a BauGB sind als umweltschützende Belange in der Abwägung insbesondere zu berücksichtigen:

- der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen,
- die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz,
- die Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsprüfung, sofern die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden soll,
- Erhaltungsziele oder Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete.

Durch die Aufnahme von Festsetzungen zum Ausschluss von Spielhallen als Art der Vergnügungsstätten im Innenstadtbereich werden die Nutzungsmöglichkeiten in den Gebieten eingeschränkt und es werden keine zusätzlichen Baurechte geschaffen. Somit begründet der Bebauungsplan keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Eingriff) und es werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände berührt. Mit der Sammeländerung Nr. 97A wird planerisch kein Eingriff vorbereitet und die obengenannten Abwägungsbelange werden nicht beeinträchtigt.

3.1.6 Klimaschutz

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Mit der Sammeländerung Nr. 97A wird das Kleinklima einer aufgelockerten Siedlungslage beibehalten. Die Umsetzung von ökologischen Maßstäben obliegt der jeweiligen Bauumsetzung.

3.2. Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Aufgrund des gewählten Planverfahrens nach § 13 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden. Die Stadt Esens machte von der Möglichkeit des § 13 (2) Nr.1 BauGB Gebrauch und verzichtete auf eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden sowie die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in einem parallelen Zeitraum die öffentliche Auslegung des Planes.

3.2.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden von Seiten der Bürger keine Stellungnahmen zur vorliegenden Bauleitplanung abgegeben.

3.2.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Zuge der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die folgenden planungsrelevanten Stellungnahmen vorgebracht.

Der Landkreis Wittmund wurde am Planverfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Seitens der Ämter Bauen, Umwelt – *Untere Wasserbehörde* sowie *Untere Naturschutzbehörde* und der Stabsstelle Regionalplanung – *Raumordnung und Landesplanung* wurden keine Bedenken geäußert.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Abteilung *Bauleitplanung* wies darauf hin, dass der Bebauungsplan aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens entwickelt werde. Nach § 30 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB bedürfe er somit keiner Genehmigung, da er keiner aufsichtsbehördlichen Kontrolle unterliege. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan durch die Gemeinde sei lediglich ortsüblich bekannt zu machen. Vor dem Hintergrund der geschilderten Sachlage wurde der Plan weder in formellrechtlicher noch in materiellrechtlicher Hinsicht einer Prüfung unterzogen. Weiter wurde der Hinweis gegeben, dass in der Übersicht des geltenden Planrechtes in der Begründung der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 90 „Steinstraße“ nicht enthalten sei.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend redaktionell ergänzt.

Der VHB Nr. 90 befindet sich ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches der Veränderungssperre und setzt Kerngebiete fest. Er schließt Tankstellen als gewerbliche Nutzungen aus und lässt Wohnnutzungen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen zu. Gemäß den in den Vor-

habenunterlagen formulierten Zielsetzungen ist im straßenseitigen Gebäudeteil die Nutzung abschließend benannt und sieht keine Spielhallen vor. Weiteres Steuerungserfordernis im Rahmen dieses Bebauungsplanes besteht somit nicht.

Folglich wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in den Übersichtsplänen dargestellt, jedoch auf eine Schraffur, die die Steuerung von Mischgebieten und Kerngebieten darstellt, verzichtet.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr äußerte aus luftverkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken und wies auf die Zuständigkeit der Bundeswehr in diesen Belangen hin.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) - Betriebsstelle Aurich, dass Anlagen und Gewässer des NLWKN (Bst. Aurich) im GB I (Landeseigene Gewässer) und GBIII (GLD) durch die Planungen nicht nachteilig betroffen seien, wird zur Kenntnis genommen.

Die Leitungsträger Deutsche Telekom Technik GmbH, EWE NETZ GmbH, Telefónica Germany GmbH & Co. OHG und Vodafone GmbH wiesen auf Bestandsleitungen und Versorgungsanlagen im Plangebiet, die erforderlichen vertraglichen Regelwerke und eine entsprechende Berücksichtigung und Beteiligung bei den zu erwartenden Ausbauplanungen hin.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Leitungen der Anbieter Avacon Netz GmbH, ExxonMobil Production Deutschland GmbH, Ericsson GmbH und der PLEDOC GmbH sind von der Planung nicht betroffen.

Im Ergebnis wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die zu einer Veränderung der Grundzüge und Ziele der Planung geführt hätten.

4. Inhalt des einfachen Bebauungsplanes

Um eine ausgewogene Nutzungsstruktur zu Wohn-, Arbeits- Nahversorgungszwecken sowie das historische und touristisch geprägte Stadtbild der Stadt Esens zukünftig abzusichern, werden die nachfolgenden Festsetzungen erlassen.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Zum Schutz des historischen Ortsbildes der Altstadt, dem funktionellen Erhalt des innerstädtischen Einzelhandels und der Wohnlagen von Esens sowie dem Schutz der jungen Bevölkerung vor Suchtproblemen werden für die Bebauungspläne im Geltungsbereich der Sammeländerung Nr. 97A „Steuerung von Spielhallen in der Innenstadt von Esens“ (Bebauungspläne Nr. 25, Nr. 26B, Nr. 27 sowie 1. und 2. Änderung, Nr. 28, Nr. 29 und 1. Änderung, Nr. 30, Nr. 44, VHB Nr. 76) zum Ausschluss von Spielhallen i.S.v. Vergnügungsstätten situativ nachfolgende textliche Festsetzungen aufgenommen:

- 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 besonderen Wohngebieten (§ 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und in Mischgebieten (gem. § 6 Abs. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

4.2. Weitere Festsetzungen

Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Planhinweise der in § 1 abgebildeten, rechtskräftigen Bebauungspläne und Satzungen sowie deren Änderungen und zugrunde liegenden Rechtsvorschriften bleiben unverändert bestehen.

5. Ergänzende Angaben

5.1. Daten zum Verfahrensverlauf

25.03.2020	Aufstellungsbeschluss
25.04.2020	Ortsübliche Bekanntmachung
25.03.2020	Beschluss des VA über den Entwurf und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Planung
25.04.2020	Ortsübliche Bekanntmachung
04.05.2020 - 08.06.2020	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
	Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Esens

5.2. Städtebauliche Übersichtsdaten

Betroffene Geltungsbereiche innerhalb d. Innenstadt, gesamt		181.426 m²
Nr. 25, 1. Änd.	Markt / Kirchplatz	27.711 m²
Nr. 26 B, 1. Änd.	Neustädter Str. / Nelkenpfad	16.212 m²
Nr. 27, 4. Änd.	Norderwall	40.372 m²
Nr. 28, 2. Änd.	Markt / Molkereistr.	47.922 m²
Nr. 29, 3. Änd.	Steinstr. / Burgstr. / Flack	26.557 m²
Nr. 30, 1. Änd.	Jücherstr. / Butter-Schmiedestr.	18.727 m²
Nr. 44, 2. Änd.	Herdetor / Nordring	4.525 m²

Ausarbeitung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 97A „Steuerung von Spielhallen in der Innenstadt von Esens (Sammeländerung der Bebauungspläne Nr. 25, Nr. 26b, Nr. 27 nebst 1. und 2. Änderung, Nr. 28 nebst 1. Änderung, Nr. 29 nebst 1. und 2. Änderung, Nr. 30, Nr. 44 nebst 1. Änderung)“



NWP Planungsgesellschaft mbH,
Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Stadt Esens, den

Der Stadtdirektor

Anlage: Übersichtsplan des geltenden Planrechtes in der Innenstadt der Stadt Esens, unmaßstäblich

