

Stadt Esens

Landkreis Wittmund

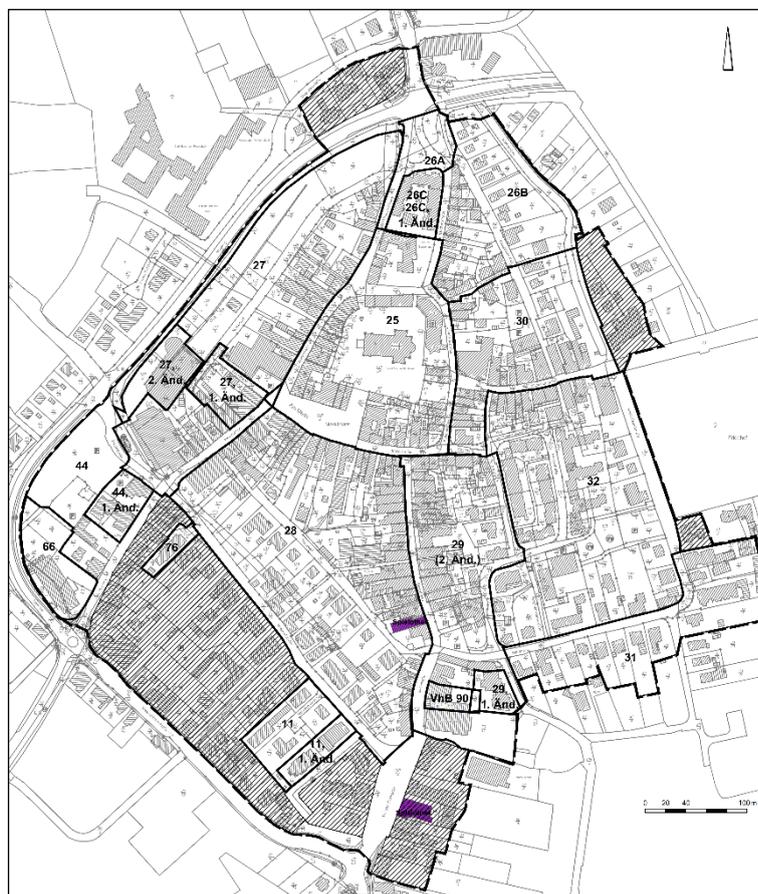


Einfacher Bebauungsplan Nr. 97B

„Steuerung von Spielhallen in der Innenstadt von Esens (in Gebieten gem. § 34 BauGB)“

nach § 9 Abs. 2b BauGB

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB



Übersichtsplan

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
26208 Oldenburg

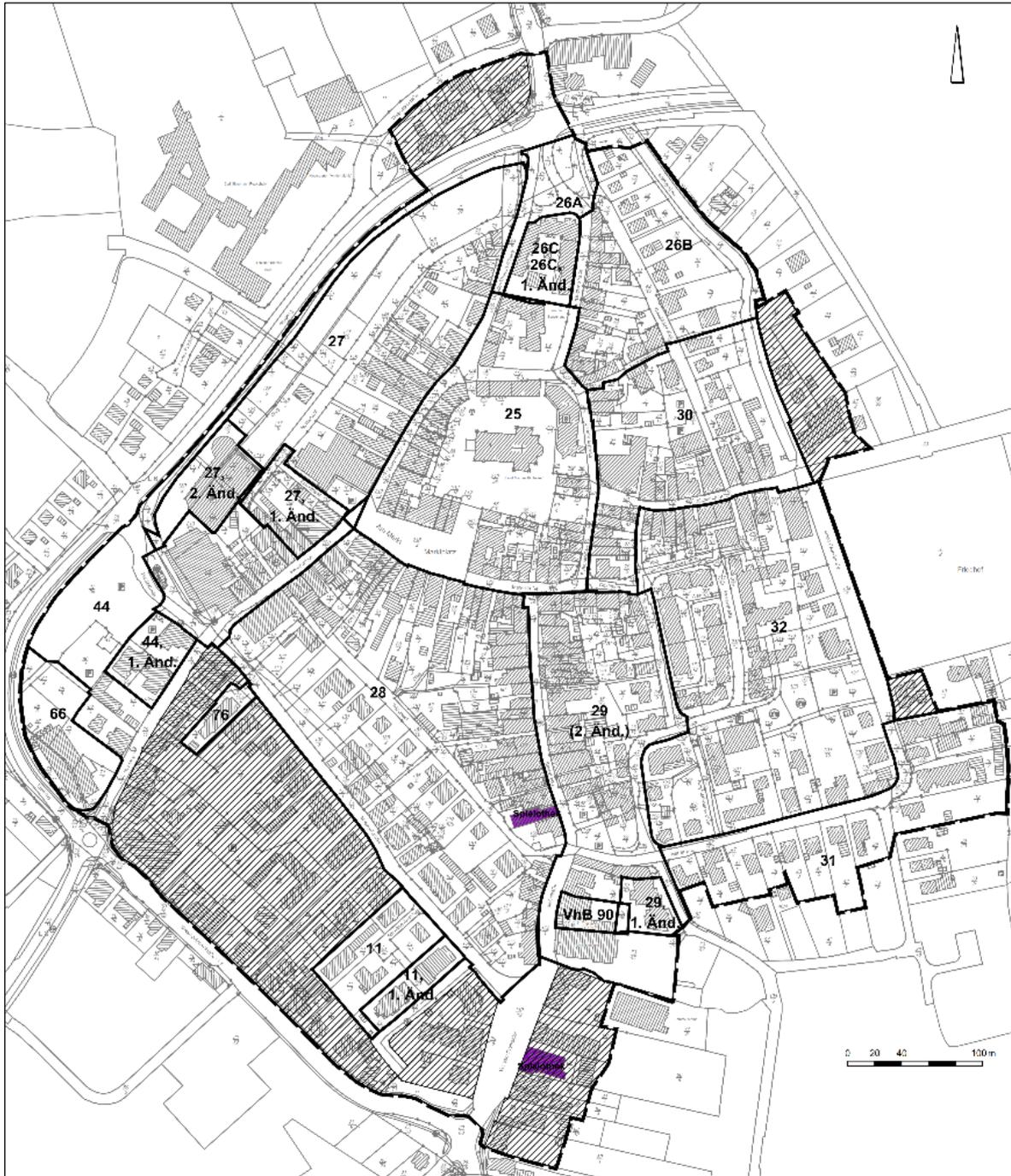
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



SATZUNG

§ 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 97B „Steuerung von Spielhallen in der Innenstadt von Esens (in Gebieten gem. § 34 BauGB)“ umfasst die im Übersichtsplan abgegrenzten Flurstücke mit Schraffur.



§ 2 Inhalt der Festsetzung

Für den Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 97B „Steuerung von Spielhallen in der Innenstadt von Esens (in Gebieten gem. § 34 BauGB)“ gelten folgende textliche Festsetzungen:

2.1 Ausschluss von Spielhallen i.S.v. Vergnügungsstätten im unbeplanten Innenbereich gemäß § 9 Abs. 2b BauGB

In den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (gem. § 34 BauGB) im Geltungsbereich dieser Satzung sind gemäß § 9 Abs. 2b BauGB Spielhallen i.S.v. Vergnügungsstätten (analog zu den § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO, § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sowie § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig.

2.2 Weitere Festsetzungen werden für die betreffenden Teilbereiche nicht formuliert

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 den einfachen Bebauungsplan Nr. 97B „Steuerung von Spielhallen in der Innenstadt von Esens (in Gebieten gem. § 34 BauGB)“, 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 einfachen Bebauungsplanes Nr. 97B „Steuerung von Spielhallen in der Innenstadt von Esens (in Gebieten gem. § 34 BauGB)“ 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 am2020 dem Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 97B „Steuerung von Spielhallen in der Innenstadt von Esens (in Gebieten gem. § 34 BauGB)“ 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 einfachen Bebauungsplanes Nr. 97B „Steuerung von Spielhallen in der Innenstadt von Esens (in Gebieten gem. § 34 BauGB)“ mit der Begründung hat vom vom 04.05.2020 bis 08.06.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Esens, den2020

Der Stadtdirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Esens hat den einfachen Bebauungsplan Nr. 97B „Steuerung von Spielhallen in der Innenstadt von Esens (in Gebieten gem. § 34 BauGB)“ 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 einfache Bebauungsplan Nr. 97B „Steuerung von Spielhallen in der Innenstadt von Esens (in Gebieten gem. § 34 BauGB)“ ist damit am2020 in Kraft getreten.

Esens, den2020

Der Stadtdirektor

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des einfachen Bebauungsplanes Nr. 97B „Steuerung von Spielhallen in der Innenstadt von Esens (in Gebieten gem. § 34 BauGB)“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des einfachen Bebauungsplanes Nr. 97B „Steuerung von Spielhallen in der Innenstadt von Esens (in Gebieten gem. § 34 BauGB)“ und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Esens, den2020

Der Stadtdirektor

Stadt Esens

Landkreis Wittmund

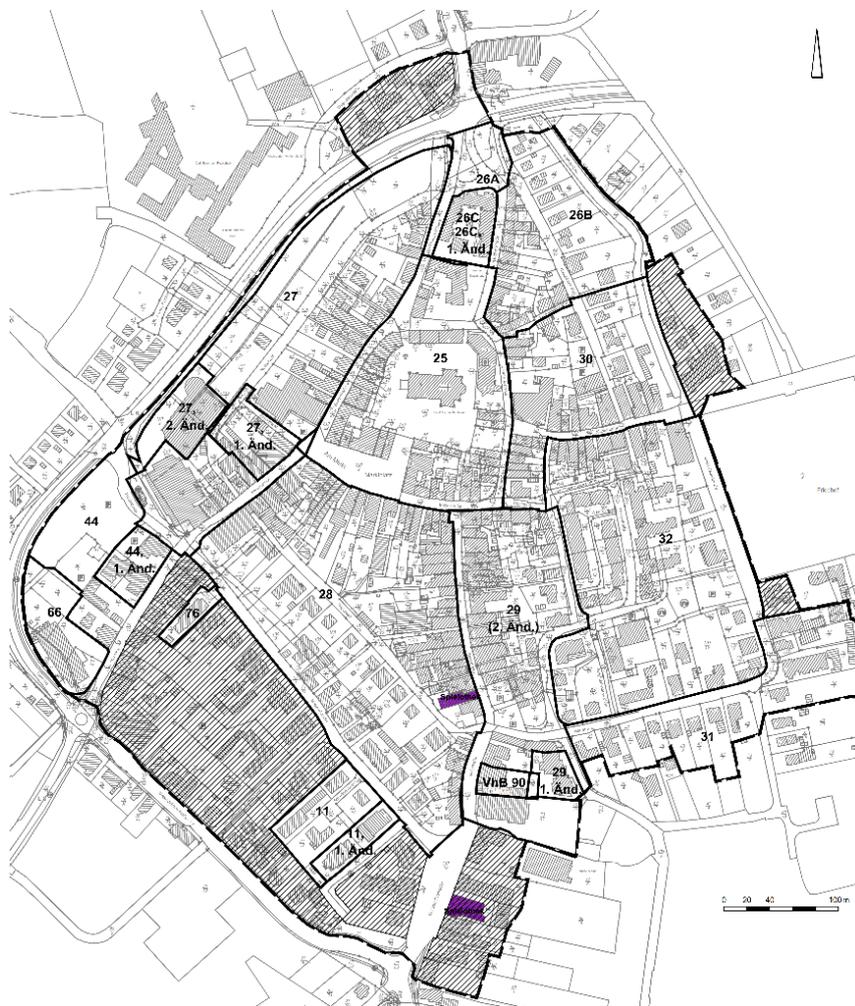


Einfacher Bebauungsplan Nr. 97B

„Steuerung von Spielhallen in der Innenstadt von Esens (in Gebieten gem. § 34 BauGB)“

nach § 9 Abs. 2b BauGB

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	3
Verfahrensvermerke	3
Aufstellungsbeschluss	3
Planverfasser	3
Öffentliche Auslegung	3
Satzungsbeschluss	4
Rechtskraft	4
Verletzung von Vorschriften	4
Inhaltsverzeichnis	2
Vorbemerkung	1
1. Einleitung	1
1.1. Planungsanlass	1
1.2. Rechtsgrundlagen	2
1.3. Geltungsbereich	2
1.4. Beschreibung des Plangebietes	3
1.5. Planungsrahmenbedingungen	3
2. Ziele und Zwecke der Planung	6
3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung	7
3.1. Relevante Abwägungsbelange	7
3.1.1 Grundsätze der Raumordnung	7
3.1.2 Zulässigkeit von Spielhallen im Stadtgebiet von Esens	8
3.1.3 Verkehrliche Belange	9
3.1.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionsschutz	9
3.1.5 Belange von Natur und Landschaft/Eingriffsregelung/Artenschutz	9
3.1.6 Klimaschutz	10
3.2. Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens	10
3.2.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	10
3.2.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	10
4. Inhalt des einfachen Bebauungsplanes	11
4.1. Art der baulichen Nutzung	11
4.2. Weitere Festsetzungen	12
5. Ergänzende Angaben	12
5.1. Daten zum Verfahrensverlauf	12
5.2. Städtebauliche Übersichtsdaten	12
Anlage: Übersichtsplan des geltenden Planrechtes in der Innenstadt der Stadt Esens, unmaßstäblich	13

Vorbemerkung

Die Aufstellung des vorliegenden einfachen Bebauungsplanes Nr. 97B „Steuerung von Spielhallen in der Innenstadt von Esens (in Gebieten gem. § 34 BauGB)“ zur Formulierung der Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2b BauGB in den unbeplanten Innenbereichen (§ 34-Gebiete) wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Das vereinfachte Verfahren ist möglich, da:

- 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 Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 97B 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 des Bebauungsplanes Nr. 97B „Steuerung von Spielhallen in der Innenstadt von Esens (in Gebieten gem. § 34 BauGB)“ in der Innenstadt ausgeschlossen werden.

Im Vorfeld der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 97B hat die Stadt 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 den Bebauungsplan Nr. 97B „Steuerung von Spielhallen in der Innenstadt von Esens (in Gebieten gem. § 34 BauGB)“ 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 des einfachen Bebauungsplanes Nr. 97B „Steuerung von Spielhallen in der Innenstadt von Esens (in Gebieten gem. § 34 BauGB)“ der Stadt Esens umfasst die bis-

lang unbeplanten Innenbereiche nach § 34 BauGB im Innenstadtbereich auf sechs Teilflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 54.500 m² (ohne Verkehrsflächen).

Die genaue Abgrenzung der Teilbereiche und betroffenen Flurstücke ist aus der Übersichtskarte in § 1 der Satzung ersichtlich.

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 den Ausschluss von Spielhallen in den vorhandenen, rechtskräftigen Bebauungsplänen (Sammeländerung Nr. 97A) und zum anderen den Ausschluss auf den bislang unbeplanten Flächen nach § 34 BauGB (Einfacher Bebauungsplan Nr. 97B). Für letztere, bisher unbeplante Flächen wird dieser einfache Bebauungsplan Nr. 97B aufgestellt. 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 des einfachen Bebauungsplanes Nr. 97B können aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

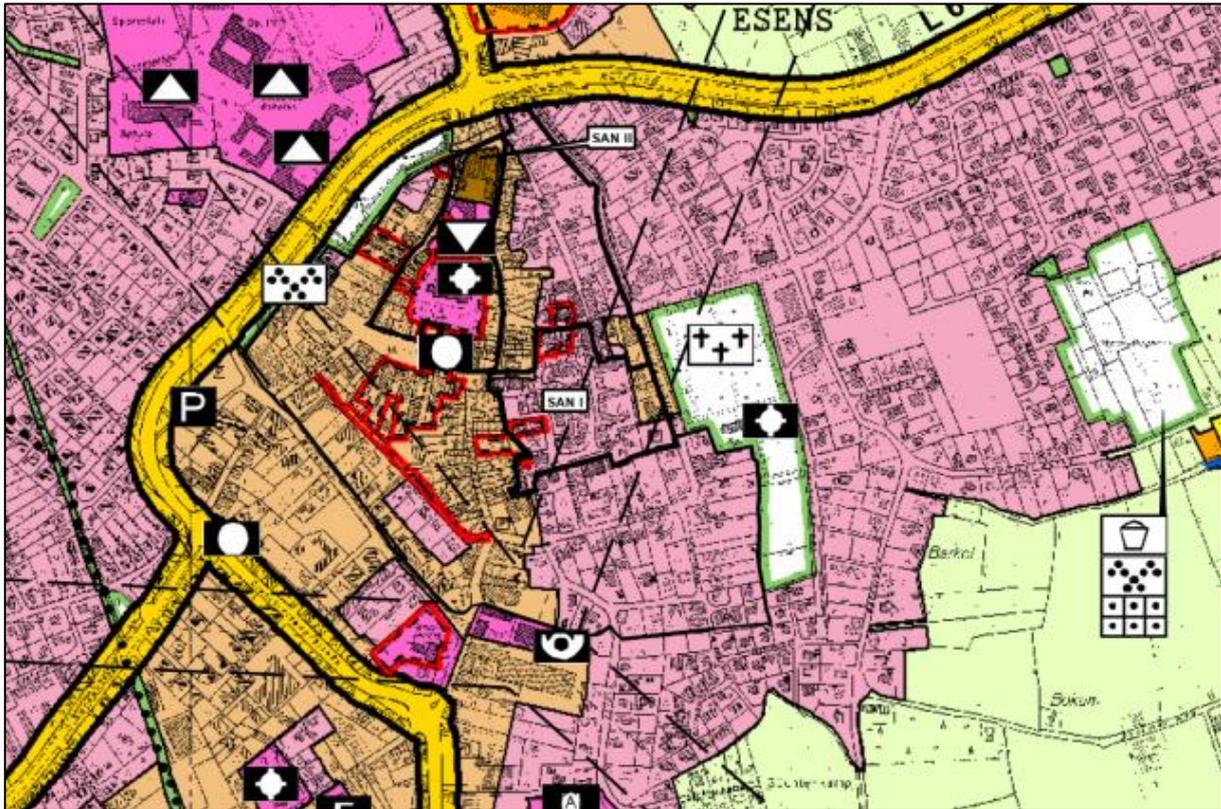


Abb. 2: Auszug aus dem FNP

□ 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. Relevant für den vorliegenden einfachen Bebauungsplan Nr. 97B sind jedoch die gelb markierten Bereiche, die sich vorwiegend am Rand der Esenser Innenstadt befinden. Diesen Gebieten liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan zugrunde, die Zulässigkeit baulicher Nutzungen richtet sich nach § 34 BauGB.

In den grün schraffierten Bereichen (B-Pläne Nr. 26 C + 1. Änderung, Teilen des B-Plan Nr. 30, Nr. 32, VHB 66 und VHB 76) wurden bereits Festsetzungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten bzw. für Spielhallen als Unterart dieser Nutzung formuliert. Der VHB 90 sieht gemäß Vorhabenunterlagen keine Spielhallen vor. Festsetzungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten in den anderen Bebauungsplänen im Innenstadtbereich trifft die Stadt Esens in der mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 97 B zusammenhängenden Sammeländerung Nr. 97A.

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

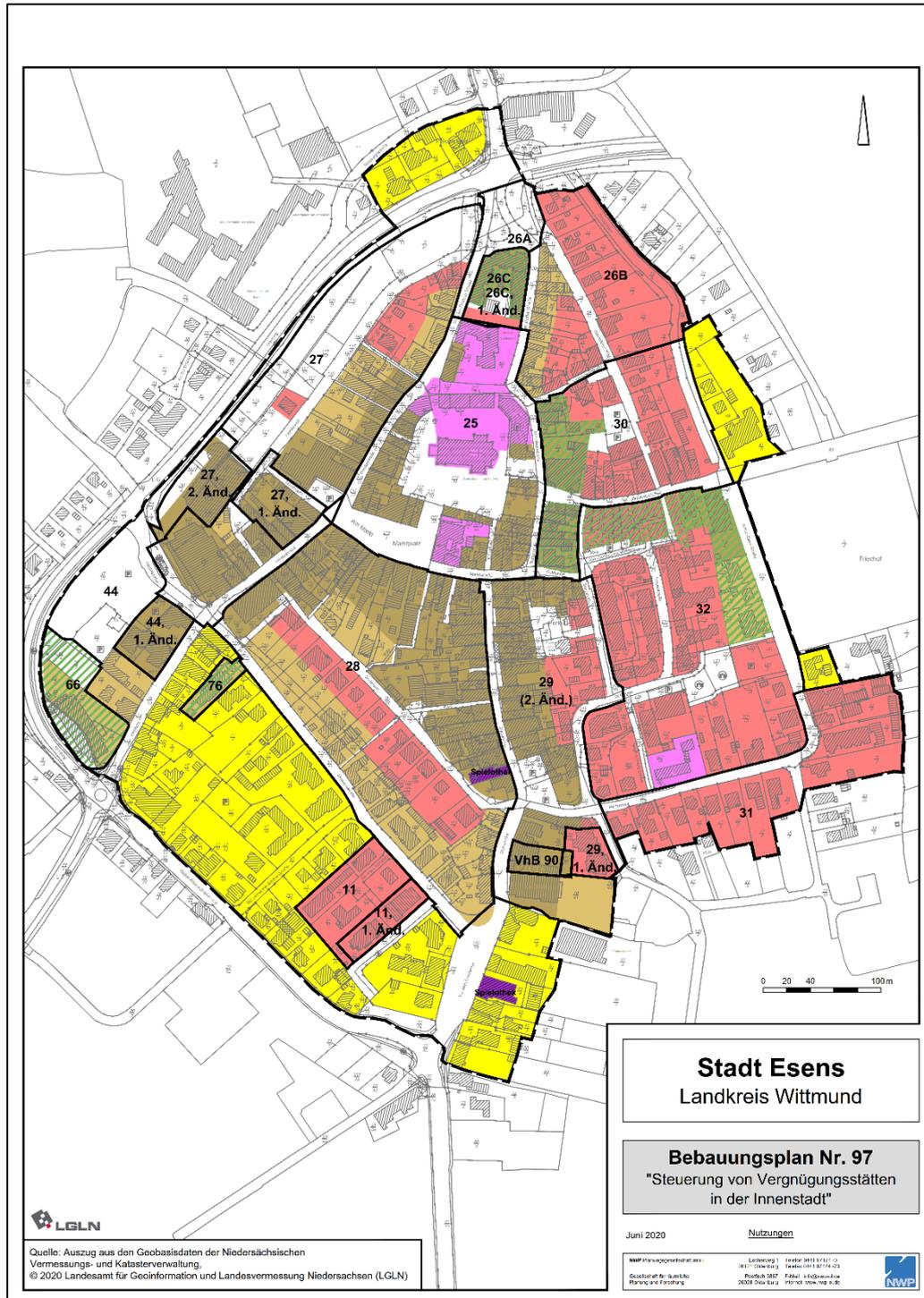


Abb. 3: Übersichtsplan des geltenden Planrechtes in der Innenstadt der Stadt Esens, unmaßstäblich.

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 Spielgemeinschaft 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 übermäßi-

gen Ausnutzung des Spieltriebs (Suchtgefährdung), soziale Probleme bei Häufigspielern und die Gefährdung der öffentlichen Sicherheit durch Umweltkriminalität hingewiesen.

Der Ausschluss der Spielhallen wird auf rechtlicher Basis des § 9 Abs. 2b BauGB getroffen. Demnach kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) in einem Bebauungsplan oder für Teile des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes, festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Dies dient beispielsweise der Verhinderung einer Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder einer Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, 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 des einfachen Bebauungsplanes Nr. 97B umfasst bislang unbeplante Innenbereiche nach § 34 BauGB. Im Zuge dieses einfachen Bebauungsplanes Nr. 97B sollen im Plangebiet Spielhallen als Form von Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Mit dem Ausschluss werden eine ökonomische Schwächung des Innenstadtbereiches, eine Verschlechterung der Angebotsvielfalt sowie eine „Verödung“ der Innenstadt von Esens vermieden. Die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 97B steht im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Aufstellung der Sammeländerung Nr. 97A, in der zeitgleich ebenfalls Spielhallen als Form von Vergnügungsstätten in den umliegenden Bebauungsplänen im Innenstadtbereich ausgeschlossen werden. Bei dem vorliegenden einfachen Bebauungsplan Nr. 97B 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 hochqua-

lifizierte 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 unbeplanten Innenbereichen 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 Häufigenspielern 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 diesem Textbebauungsplan Nr. 97B und der Sammeländerung Nr. 97A – 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97B 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 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 97B werden mit dem Ausschluss von Spielhallen störende Nutzungen insbesondere im Hinblick auf Lärmimmissionen in der Esenser Innenstadt ausgeschlossen. Durch die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 97B 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 (analog zu den § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO, § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sowie § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) 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 dem einfachen Bebauungsplan Nr. 97B 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 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 97B wird das Kleinklima einer aufgelockerten Siedlungslage beibehalten. Die Umsetzung von ökologischen Maßstäben obliegt der jeweiligen Baumsetzung.

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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 90 „Steinstraße“ nicht enthalten sei.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend redaktionell ergänzt und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 90 in den Übersichtsplänen dargestellt.

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 sind in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (§ 34 BauGB) im Geltungsbereich dieser Satzung gemäß § 9 Abs. 2b BauGB Spielhallen i.S.v. Vergnü-

ungsstätten (analog zu den § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO, § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sowie § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig.

4.2. Weitere Festsetzungen

Weitere Festsetzungen werden für die betreffenden Teilbereiche nicht formuliert

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

Unbeplanter Innenbereich (Gebiete gem. § 34 BauGB); ohne Verkehrsflächen	54.518 m²
---	-----------------------------

Ausarbeitung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 97B „Steuerung von Spielhallen in der Innenstadt von Esens (in Gebieten gem. § 34 BauGB)“

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

