

Daher hat der Rat der Stadt Esens die Aufstellung neuer Bebauungspläne für den Bereich der Altstadt beschlossen. Die Aufstellung neuer Bebauungspläne ist bis auf die Bereiche Theodor-Thomas-Straße/Neustädter Straße (Bebauungsplan Nr. 26 A) und Neustädter Straße/Neustädter Wall (Bebauungsplan Nr. 26 B) abgeschlossen. Den neuen Bebauungsplänen vorausgegangen ist die Entwicklung eines Konzeptes der Verkehrsanlagen unter Berücksichtigung des Bestandes an erhaltenswerten Gebäuden, der Grünanlagen und der Wälle. Dieses Konzept sah die für die Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs notwendigen Stadtstraßen, deren Anbindung an die Straßen des überörtlichen Verkehrs, die Flächen für den ruhenden Verkehr und die fußläufigen Verbindungen vor.

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

7. Festsetzungen und städtebauliche Erläuterungen, Art und Maß der baul. Nutzung

Die Stadt Esens beabsichtigt, im Planbereich die Voraussetzungen für den Bau eines Supermarktes zu schaffen. Deshalb ist die Art der baulichen Nutzung in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan als Kerngebiet festgesetzt. Die Festsetzung weiterer Verkehrsflächen gegenüber dem bisherigen Stand ist nicht notwendig.

Es ist die "abweichende Bauweise" vorgesehen, um eine zusammenhängende Bebauung entsprechend der Stadtstruktur zu gewährleisten. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt für den gesamten Planbereich unter den Höchstwerten des § 17 BauNVO, da die vorgesehene Hochbauplanung keine Ausschöpfung der Höchstwerte erfordert. Der Ausschluß von Vergnügungsstätten erfolgt, da diese im Planbereich nicht notwendig und bereits bedarfsgerecht in anderen Kernbereichen der Stadt vorhanden sind bzw. angesiedelt werden können. Sonstige Wohnungen sind aber im I. Obergeschoß zulässig. Durch die Zulassung von sonstigen Wohnungen im I. Obergeschoß soll eine einseitige Nutzung im Planbereich verhindert werden, was dem Charakter der Kleinstadt Esens unzutraglich wäre.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Interesse der Erhaltung des Ortsbildes entsprechend der vorhandenen Bebauung auf "zwei" als Höchstgrenze festgesetzt.

Die für die geplante Versorgungseinrichtung (Supermarkt) notwendigen Stellplatzflächen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Die Stellplätze sollen außerhalb der Geschäftszeiten durch eine vertragliche Abmachung (Grunddienstbarkeit) auch der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt werden.

8. Überbaubare Flächen

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt, um insoweit Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen. Die Stadt ist in der Lage, hierbei die Wahrung des Ortsbildes zu gewährleisten, da sie das im Rahmen der Stadtsanierung teilweise noch freizulegende und insgesamt neuzubauende Gelände erworben hat und Einzelheiten mit dem in Frage kommenden Bauherrn vertraglich absichern wird.

9. Verkehr

Das Plangebiet wird im Westen von der Theodor-Thomas-Straße und im Osten von der Neustädter Straße tangiert und von einem in Nordostrichtung verlaufenden Gehweg zum Nordring und zum Nelkenpfad. Die Theodor-Thomas-Straße führt in die Innenstadt und die Neustädter Straße mündet im Norden in den Nordring (Umgehungsstraße). Sie gehören zum Einbahnsystem der Esenser Innenstadt.

Die Neustädter Straße ist im Rahmen der Stadtsanierung inzwischen neu ausgebaut worden, auch der in Nordostrichtung verlaufende Gehweg wurde erst vor einigen Jahren angelegt. Die Theodor-Thomas-Straße muß noch teilweise erneuert werden.

Die im nördl. Planbereich zwischen dem festgesetzten Kerngebiet und dem Nordring liegenden Grundstücke sind ausschließlich als Verkehrsfläche festgesetzt, obwohl zwischen den vorhandenen Straßen (Verkehrsspanne/Nordring) die nicht befestigten Flächen als Grünanlagen genutzt werden. Eine ausdrückliche Festsetzung dieser Grünflächen "Verkehrsgrün" soll unterbleiben, um evtl. einmal erforderliche Korrekturen in der sich bislang in jeder Beziehung bewährten Straßenführung ohne Änderung des Bebauungsplanes durchführen zu können.

10. Spielplätze

Im Planbereich ist ein Kinderspielplatz nicht vorgesehen, da in den angrenzenden Gebieten des Bebauungsplanes Nr. 27 "Norderwall" und Nr. 25 "Markt/Kirchplatz" ausreichend Spielmöglichkeiten gegeben sind. Im übrigen sind im Planbereich nur einige Wohneinheiten vorgesehen, so daß ein zusätzlicher Bedarf an Spielplatzflächen nicht vorhanden ist.

11. Ver- und Entsorgung

a) Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems AG, Oldenburg.

b) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Esens geregelt.

c) Feuerlöschversorgung

Die Feuerlöschversorgung wird durch Hydranten sichergestellt.

d) Häusliche Abwässer

Die häuslichen und gewerblichen Abwässer werden durch Kanalleitungen abgeführt und in der vollbiologischen Kläranlage der Samtgemeinde Esens gereinigt.

e) Regenwasser

Das Regenwasser ist über Oberflächenentwässerungsleitungen und offene Grabenzüge dem nächsten Gewässer II. Ordnung, dem Barkeltief, zuzuleiten.

f) Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist gemäß Satzung des Landkreises Wittmund geordnet.

12. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind für die Durchführung des Bebauungsplanes nicht vorgesehen, da sämtliche Flächen der Stadt Esens bzw. dem Sanierungsträger "NILEG" gehören.

13. Kosten

Die Kosten für den Ausbau der Theodor-Thomas-Straße werden auf 170.000 DM veranschlagt.

Esens, 6. März 1984

Thür
(Thür)
Stadtdirektor



Hat vorgelesen
Thiele, den 20.3.84
Bez.-Reg. Weser-Ems

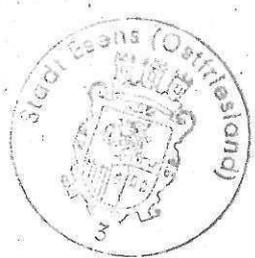
Im Auftrage
Thiele

Anmerkung:

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan in der Zeit vom 28.12.1983 bis 31.1.1984 öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Stadt Esens in seiner Sitzung am 6. März 1984 beschlossen.

Esens, 7. März 1984

Schmidt
(Schmidt)
Der Bürgermeister



Thür
(Thür)
Der Stadtdirektor