

Begründung

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73
„Sondergebiet Verbrauchermarkt Bürgermeister-Becker-Straße /
Siebet-Attena-Straße“**

**der
Stadt Esens
Ortsteil Esens**

Neuaufstellung

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen der Planaufstellung	3
1.1.	Aufstellungsbeschluss	3
1.2.	Ziele und Zwecke der Planung	3
1.3.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Öffentliche und private Belange	3 – 9
2.1.	Abfallentsorgung	3
2.2.	Abwasserbeseitigung	3
2.3.	Altstandorte / Altablagerungen	3
2.4.	Bau- und Bodendenkmale	4
2.5.	Bodenordnung und soziale Maßnahmen	4
2.6.	Bodenschutz	4
2.6.	Brandschutz	4
2.8.	Flächennutzungsplan	4
2.9.	Gasversorgung	4
2.10.	Immissionen / Emissionen	4 + 5
2.11.	Kampfmittelbeseitigung	5
2.12.	Kosten für die Durchführung des Bebauungsplanes	5
2.13.	Natur und Landschaft	5
2.14.	Oberflächenentwässerung	5
2.15.	Planungsrecht	6 + 7
2.16.	Raumordnung	7
2.17.	Städtebau, Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung	7 + 8
2.18.	Stromversorgung	8
2.19.	Trinkwasserversorgung	8
2.20.	Telekommunikation	9
2.21.	Umweltbericht	9
2.22.	Verkehr	9
3.	Festsetzungen des Bebauungsplanes Darstellungen des Flächennutzungsplanes	9 - 11
3.1.	Art der baulichen Nutzung	9 + 10
3.2.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen	10
3.3.	Flächen für den überörtlichen Verkehr u. für die örtlichen Hauptverkehrszüge	10
3.4.	Öffentliche Verkehrsflächen	10
3.5.	Nutzungsregelungen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	10
3.6.	Sonstige Planzeichen	11
4.	Flächenbilanz	11
5.	Verfahrensvermerke	11

1. Grundlagen der Planaufstellung

1.1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am 20.06.2011 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 73 „Sondergebiet Verbrauchermarkt Bürgermeister-Becker-Straße / Siebet-Attena-Straße“ der Stadt Esens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

1.2. Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan soll die Möglichkeit schaffen, den Standort des seit ca. 40 Jahren bestehenden Verbrauchermarktes zu sichern und zu entwickeln. Neben einer Vergrößerung der Verkaufsfläche und einer Modernisierung der Innenausstattung soll auch die verkehrliche Anbindung optimiert werden. Mit den beschriebenen Maßnahmen möchte der Betreiber des Marktes seine Wettbewerbsfähigkeit im Kontext zu den Mitbewerbern mit gleichem oder ähnlichem Sortiment innerhalb der Stadt Esens verbessern. Das Vorhaben unterstützt die Bestrebungen der Stadt Esens, den zentralen Versorgungsbereich weiterzuentwickeln.

1.3. Räumlicher Geltungsbereich

Die Lage des Plangebietes im Raum ist den Übersichtsplänen im Maßstab 1:25.000 und 1:5.000 auf dem Bauleitplan zu entnehmen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans im Maßstab 1:500 ergibt sich aus den äußeren Grenzen des Plangebietes.

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

Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Bau- und Bodendenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder der Ostfriesischen Landschaft zu melden. In diesem Zusammenhang wird auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), §14 verwiesen, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen (siehe auch Hinweis auf dem Bebauungsplan).

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. Bodenschutz

Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bzw. des Niedersächsischen Bodenschutzgesetzes (NBodSchG) sind im Plangebiet nicht bekannt (siehe auch Hinweis auf dem Bebauungsplan).

2.7. Brandschutz

Für den öffentlichen Brandschutz notwendige Maßnahmen werden, soweit erforderlich, mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Wittmund und der örtlichen Feuerwehr abgestimmt.

2.8. Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Vor diesem Hintergrund wird der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens zur Zeit als Mischgebiet dargestellt, zukünftig wird die Darstellung „Sonstiges Sondergebiet - großflächiger Einzelhandelsbetrieb / Verbrauchermarkt“ in den Flächennutzungsplan übernommen. Das gilt nicht für das Flurstück 22/26 der Flur 7, für das die Darstellung als Mischgebiet beibehalten wird.

2.9. Gasversorgung

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

2.10. Immissionen / Emissionen

Für den Bebauungsplan wurde vom Büro lux planung ein Schallgutachten erstellt (Schalltechnische Beurteilung, Umbau und Erweiterung des EDEKA-Neukauf Marktes, überarbeitete Fassung vom 04.09.2012. Das Gutachten

kommt zu dem Ergebnis, dass die Lärmquellen des Verbrauchermarktes, d.h. der Stellplatzverkehr, der Anlieferverkehr, die Verladetätigkeiten und Lüfter bei Einhaltung der eingestellten Datengrundlagen zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm führen. Die Beurteilungspegel an den Immissionsorten liegen unter den gesetzlich zulässigen Werten. Die Spitzenpegel werden ebenfalls eingehalten.

Es sind zusätzlich folgende Auflagen eingestellt worden:

- Es sind lärmarme Einkaufswagen zu verwenden
- Es ist eine Schallschutzwand von 1,80 m Höhe an der westlichen Grundstücksgrenze (südlich der Garage bis zur Grundstücksecke) zu errichten.

Die vorgesehene Nutzung ist - bei Einhaltung der eingestellten Parameter - zulässig.

Die Schalltechnische Beurteilung kann auf Wunsch bei der Stadt Esens eingesehen werden.

2.11. 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).

2.12. Kosten für die Durchführung des Bebauungsplanes

Die Stadt Esens hat im Durchführungsvertrag zu dem Bebauungsplan mit dem Vorhabenträger eine Vereinbarung zu den Erschließungskosten getroffen.

2.13. 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.

2.14. Oberflächenentwässerung

Für die Oberflächenentwässerung ist die Stadt Esens zuständig.

Es wurde durch ein Fachbüro ein Oberflächenentwässerungsplan in Abstimmung mit dem Landkreis Wittmund erstellt. Mit diesen Unterlagen wird die Planung der Regenwasserrückhaltung für die zusätzliche Versiegelung dargestellt sowie ein Überflutungsnachweis für das Grundstück geführt.

Der Plan kann auf Wunsch bei der Stadt Esens eingesehen werden.

2.15. 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 den rechtsverbindlichen Bebauungsplan-Nr. 46 „Einkaufszentrum Bürgermeister-Becker-Straße / Siebet-Attena-Straße“ Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr.73 „Sondergebiet Verbrauchermarkt Bürgermeister-Becker-Straße / Siebet-Attena-Straße“ tritt dieser Plan außer Kraft (siehe auch Hinweis auf dem Bebauungsplan).

Das Baugebiet liegt z.Zt. teilweise im beplanten Innenbereich nach § 30 BauGB und teilweise im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

Die Änderung eines Bauleitplans ist die inhaltliche Veränderung von Darstellungen oder Festsetzungen eines vorhandenen Bauleitplans. Die Ergänzung eines Bauleitplans ist das Hinzutreten von Darstellungen oder Festsetzungen in einem vorhandenen Bauleitplan. Aus diesem Grund handelt es sich bei dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan weder um eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplan Nr. 46 „Einkaufszentrum Bürgermeister-Becker-Straße / Siebet-Attena-Straße“, sondern um eine Neuaufstellung. Teile des neuen Bebauungsplanes sind nicht Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 46.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan bilden eine zusammengefasste Einheit. Die zusammengefassten Planteile 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 (ganz oder teilweise) zur Übernahme der Kosten von Planung und Erschließung. Der DV betrifft das Binnenverhältnis 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.

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. Detaillierte Aussagen zum Vorhaben und der Erschließung sind dem Durchführungsvertrag zu entnehmen.

Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem.

§ 13a Abs. 1 BauGB liegen vor. Mit dem Bebauungsplan wird eine Maßnahme der Innenentwicklung 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.

2.16. Raumordnung

Zur Raumordnerischen Beurteilung mit integriertem Moderationsverfahren im Sinne der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland ist dieser Begründung eine Anlage beigefügt, die von der Unteren Landesplanungsbehörde des Landkreises Wittmund erarbeitet wurde.

2.17. Städtebau

Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

Neben den raumordnerischen Auswirkungen der Planung sind auch städtebauliche Auswirkungen zu betrachten. Grundlage dafür ist § 11 Abs. 3, Satz 2 BauNVO.

*Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Bundes-
Immissionsschutzgesetz*

Entsprechende signifikante Umwelteinwirkungen werden seitens der Stadt Esens nicht gesehen.

Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung (Ver- und Entsorgung)

Die Ver- und Entsorgung (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telekommunikation) kann auch bei der Erweiterung des Verbrauchermarktes sichergestellt werden.

Auswirkungen auf den Straßenverkehr

Der Vorhabenstandort ist über Bushaltestellen an der Siebet-Attena-Straße in das Netz des öffentlichen Nahverkehrs eingebunden. Der Standort kann über Fuß- und Radwege erreicht werden. Unlösbare Auswirkungen auf den Straßenverkehr werden nicht erwartet. Detaillierte Regelungen zum Ziel- und Quellverkehr sind dem Durchführungsvertrag zu entnehmen.

Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in § 11 Abs.3 Satz 1 BauNVO bezeichneten Betriebe.

Signifikante negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO bezeichneten Betriebe werden nicht erwartet. Es wird hierzu darauf hingewiesen, dass die städtebauliche Sicherung und Entwicklung von Einzelhandelsgroßbetrieben auf der Ebene der Bauleitplanung nicht dem Konkurrenzschutz bereits vorhandener Einzelhandelsstrukturen dient. Städtebauliches Ziel ist ausschließlich die Sicherung der verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung. Dieses Ziel wird mit dem Vorhaben erreicht.

Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden

Negative Auswirkungen werden seitens der Stadt Esens hier nicht gesehen. In diesem Zusammenhang wird auf das bereits durchgeführte Verfahren zur Raumordnerischen Beurteilung einschließlich Moderationsverfahren nach der Einzelhandelskooperation für Ost-Friesland verwiesen (siehe Anhang). Das Erweiterungsvorhaben befindet sich in städtebaulich integrierter Lage nahe dem Ortskern. Es stärkt damit den Zentralen Versorgungsbereich des Grundzentrums Esens im Kontext zum Verflechtungsbereich der Samtgemeinde Esens. Signifikante Kaufkraftabzüge aus anderen Gemeinden bei dem in Rede stehenden Sortiment sind nicht zu befürchten.

2.18. Stromversorgung

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

2.19. Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch die Stadtwerke Esens.

2.20. Telekommunikation

Über verschiedene Anbieter (EWE, Kabel Deutschland, Telekom) können Telekommunikationsnetze und -dienste in Anspruch genommen werden. Ggf. verläuft die Richtfunkstrecke Esens-Dornum der Telekom über das Plangebiet. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens ist zu klären, ob diese Strecke noch von der Telekom betrieben wird und welche Schutzabstände ggf. einzuhalten sind.

2.21. 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.

2.22. Verkehr

Straßenverkehr

Der Anschluss des Plangebiets an den regionalen bzw. überregionalen Straßenverkehr erfolgt über die Landesstraße 8 / Siebet-Attena-Straße.

Zulässige Höchstgeschwindigkeit

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der geschlossenen Ortslage. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über verschiedene Buslinien an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Bushaltestellen befinden sich am Zentral-Omnibusbahnhof und an der Siebet-Attena-Straße, Ecke Drostentor.

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 an der Gemeindestraße „An der Eisenbahn“. Über den Haltepunkt Sande kann das Fernschienennetz genutzt werden.

Rad- und Fußgängerverkehr

Das Plangebiet kann über Fuß- und Radwege erreicht werden.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Darstellungen des Flächennutzungsplanes

3.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als „Sonstiges Sondergebiet, großflächiger Einzelhandelsbetrieb“, entspricht dem städtebaulichen Ziel der Stadt Esens, den Standort des Edeka-Verbrauchermarktes zu sichern und zu entwickeln.

Das Mischgebiet auf dem Flurstück 22/26 der Flur 7 entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Esens und wird beibehalten. Auf dem Grundstück sind Nutzungen entsprechend eines Mischgebietes zulässig. Allerdings sind Tankstellen und Vergnügungsstätten in dem Mischgebiet, das dem zentralen Versorgungsbereich der Stadt Esens zuzuordnen ist, nicht zulässig. Beide Arten der Nutzung würden das angestrebte Nutzungsgefüge stören.

3.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Über das Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse I), der Bauweise (abweichende Bauweise) und der Baugrenzen wird ein Rahmen zur Verwirklichung des Vorhabens und der Erschließung festgesetzt. Die festgesetzte Verkaufsfläche von 1850 qm bezeichnet die Obergrenze für den Verbrauchermarkt. Die zusätzlich zulässigen Betriebe (Blumenladen, Bäckerei, Cafe) werden bezüglich der Größe auf 185 qm begrenzt (10 % der Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes). Mit der Begrenzung wird erreicht, dass diese den Verbrauchermarkt ergänzenden Nutzungen in einem angemessenen Verhältnis zu der Hauptnutzung „Verbrauchermarkt“ stehen. Auch wird erreicht, dass um den Verbrauchermarkt herum kein Nebenzentrum zum Ortskern entsteht.

Die Festsetzung von Grundflächen- und Geschossflächenzahlen für das Sondergebiet ist nicht erforderlich, weil sich die Größe des Vorhabens aus dem Durchführungsvertrag ergibt.

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung für das Mischgebiet ermöglichen eine baugebietstypische Nutzung.

3.3. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

Bei der Landesstraße 8 handelt es sich um eine Straße von überörtlicher Bedeutung, sie ist entsprechend in dem Bebauungsplan festgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Anschlüssen an Landesstraßen vor Beginn der Maßnahmen von der NLStBV ein Sicherheitsaudit gefordert wird.

3.4. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Bürgermeister-Becker-Straße ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie bezeichnet die Abgrenzung dieser Verkehrsfläche. Dem Durchführungsvertrag ist das detaillierte Verkehrskonzept zur Erschließung der Stellplätze zu entnehmen. Auf der Grundlage des Verkehrskonzeptes werden Ein- und Ausfahrten und Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsflächen sowie Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

3.5. Nutzungsregelungen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Festsetzung soll das Stadtbild in Form von „Stadtgrün“ auflockern.

3.6. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

In dem Bebauungsplan sind die erforderlichen Stellplätze für den Verbrauchermarkt festgesetzt. Dabei wird unterschieden zwischen Stellplätzen für Kunden und Personal. Aus Gründen des Emissionsschutzes sind die Personalstellplätze an den Grundstücksgrenzen platziert. Auf Personalstellplätzen finden regelmäßig weniger Fahrzeugbewegungen statt. Dem Durchführungsvertrag ist ein Nachweis über die erforderlichen Stellplätze beigelegt.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Das Planzeichen markiert den Geltungsbereich des Bauleitplans als örtliche Satzung.

4. Flächenbilanz

Sonstiges Sondergebiet, großflächiger Einzelhandelsbetrieb	7.250 m ²
Mischgebiet	985 m ²
Straßenverkehrsflächen	1.565 m ²
Grünflächen	650 m ²
 Gesamtfläche	 10.450 m ²

5. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan-Nr. 73 „Sondergebiet Verbrauchermarkt Bürgermeister-Becker-Straße / Siebet-Attena-Straße“, (Stand:) in der Zeit vom xxxxxxxxxxxxxxx bis zum xxxxxxxxxxxxxxx gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Esens in seiner Sitzung am den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Zuvor hat der Rat der Stadt Esens den Durchführungsvertrag beschlossen.

Anlage:

Beitrag zur Raumordnerischen Beurteilung mit integriertem Moderationsverfahren im Sinne der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland

Unterzeichnet:

Esens, den

.....
Wilbers
(Bürgermeister)

.....
Buß
(Stadtdirektor)

Entwurfsbearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Ubben - Ihnken - Ufken
ARCHITEKTEN + INGENIEURE
Vor dem Drostentor 4
26427 Esens
Tel.: 04971-92910
Fax: 04971-929190

mail@uiu-esens.de
www.uiu-esens.de