GEMEINDE
Esterwegen
Der Gemeindedirektor

Bekanntmachung

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Teil I „Sondergebiet an der Poststraße“

- **Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Absatz 1 Baugesetzbuches (BauGB)**

Der Rat der Gemeinde Esterwegen hat in seiner Sitzung am 27.10.2026 den Beschluss über die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Teil I „Sondergebiet an der Poststraße“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Teil I „Sondergebiet an der Poststraße“ wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) bekanntgegeben.

Innerhalb der Samtgemeinde Nordhümmling übernimmt die Gemeinde Esterwegen die Funktion eines Grundzentrums. Esterwegen hat somit die Versorgungsaufgabe für die Bevölkerung der eigenen Gemeinde sowie der übrigen Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Nordhümmling mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs.

Der Bebauungsplan Nr. 22 Teil I „Sondergebiet an der Poststraße“ wurde im Jahr 1993 von der Gemeinde Esterwegen beschlossen. Darin ist ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Ladengebiet, großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

Die Gemeinde verfolgt mit der (selbständigen) 2. Änderung des Bebauungsplanes das Ziel, das Plangebiet an der Poststraße gestalterisch aufzuwerten, städtebaulich zu verdichten und an zeitgemäße Umweltanforderungen anzupassen. Dieser „Alt-Bebauungsplan“ spiegelt in seinen gestalterischen und baulichen Vorgaben den Planungsstand der frühen 1990er-Jahre wider. Er ermöglicht eine ungesteuerte und eingeschossige Bauweise, die zu einem enormen Flächenverbrauch führt und das moderne Ortsbild beeinträchtigt. Eine zeitgemäße Weiterentwicklung des Standortes erfordert daher eine grundlegende städtebauliche Neuausrichtung hin zu einer kompakteren, optisch ansprechenden Architektur.

Die Gemeinde Esterwegen strebt eine umfassende qualitative Aufwertung und eine strukturelle Anpassung des Plangebietes an der Poststraße an. Im Mittelpunkt stehen dabei anspruchsvolle städtebauliche Vorgaben für das Maß der baulichen Nutzung sowie eine deutliche Aufwertung des Ortsbildes. Um den wertvollen Baugrund flächenschonend auszunutzen, soll eine verpflichtende, mindestens zweigeschossige Bauweise im Plangebiet vorgeschrieben werden. Ob sogar drei Vollgeschosse ermöglicht werden sollen (II – III), ist noch im Planverfahren zu prüfen.
Die zwingende Vorgabe von zwei Vollgeschossen stellt sicher, dass wertvoller Baugrund effektiv genutzt wird und vertikale Potenziale ausgeschöpft werden.

Zur Schaffung eines prägnanten und einheitlichen Straßenbildes soll eine Mindesttraufhöhe von 7,50

m festgeschrieben werden, was eine städtebaulich angemessene Präsenz der Gebäude sichert. Diese bauliche Mindesthöhe ermöglicht im Zusammenspiel mit einer vertikalen Nutzungsmischung die Ansiedlung von Dienstleistungen, Büros oder Wohnungen in den Obergeschossen, während das Erdgeschoss dem Einzelhandel vorbehalten bleibt. Welche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zur Gewährleistung der angestrebten Nutzungsmischung städtebaulich erforderlich sind, ist im weiteren Planverfahren zu klären.

Als verbindliche Dachform soll ein symmetrisch ausgerichtetes Satteldach vorgegeben werden, welches das historische Ortsbild harmonisch fortführt und gleichzeitig optimale Bedingungen für die Installation von Photovoltaikanlagen bietet. Die textlichen Festsetzungen sollen zudem um ökologische Kriterien ergänzt werden, die Vorgaben zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung, zu Entsiegelungsmaßnahmen und zu intensiver Begrünung von Stellplatzflächen umfassen.

Das Plangebiet zur Größe von ca. 1,7 ha befindet sich in zentraler Ortslage in Esterwegen, innerhalb des bestehenden zentralen Versorgungsbereiches des Grundzentrums Esterwegen. Östlich vom Plangebiet verläuft die Poststraße; südlich davon befindet sich der Erlenweg.

Die genaue Umgrenzung ist der nachstehenden Übersichtskarte zu entnehmen.

Esterwegen, den 27.10.2026

Jörg Schmedes
(Gemeindedirektor)

Übersichtskarte
(unmaßstäblich)

