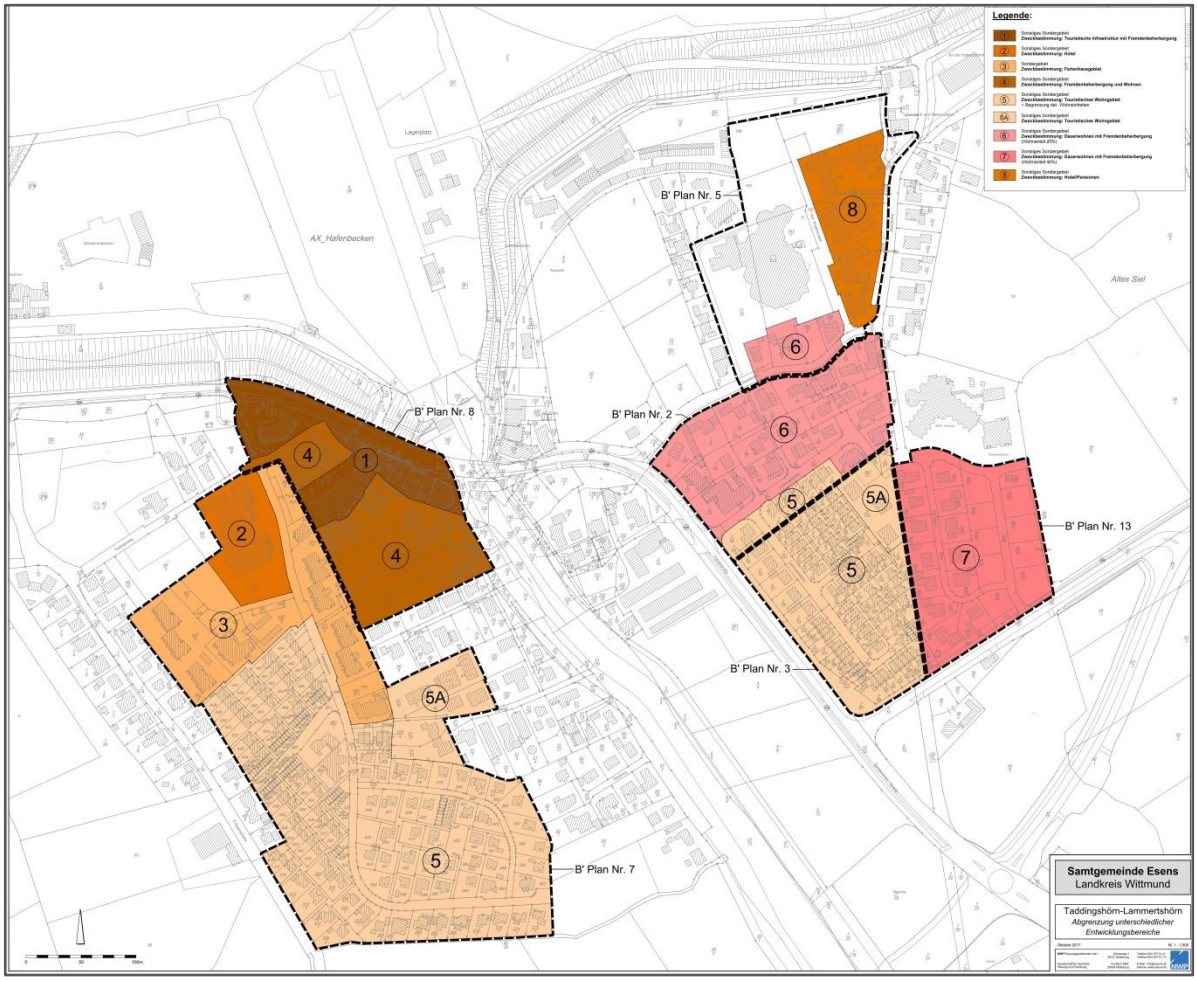
Stadt Esens

Landkreis Wittmund

Entwicklungsziele und Konzept für den Ortsteil Bensersiel



Übersichtsplan

Oktober 2017

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73

Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für
räumliche Planung
und Forschung

Entwicklungsziele für Bensersiel

Die Ortschaft Bensersiel hat sich in den letzten Jahrzehnten immer mehr zu einem Ferienort bzw. einem Ort der Erholung entwickelt. Diese Entwicklung ist gewollt und soll auch in Zukunft so bleiben.

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde sind die Siedlungsbereiche des Ortes Bensersiel als Wohnbauflächen und in Teilbereichen als gemischte Bauflächen dargestellt. Entsprechend setzen die Bebauungspläne Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO und Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO fest. Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung, ist die grundsätzliche Zulässigkeit von Ferienwohnungen in Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten nicht gegeben. Gegenüber der allgemeinen Wohnnutzung ist eine Ferienwohnungsnutzung nach aktueller Rechtsprechung eine eigenständig typisierte Nutzungsart, die in den Gebieten der §§ 2 bis 9 BauNVO nicht zulässig ist. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Gewerbebetriebe, zu denen Hotels und Pensionen zählen, sind nur ausnahmsweise zulässig.

Daher hat Stadt die Esens für den Ort Bensersiel eine Untersuchung der unterschiedlichen Nutzungen und Nutzungsverhältnisse durchgeführt. Dazu wurden die Daten des Einwohnermeldeamtes, die Ergebnisse einer Bestandsaufnahme vor Ort sowie der Auswertung der Angebote im Internet zusammengetragen und miteinander verschnitten (siehe Karte *Bestandsanalyse*). Aus der Bestandsanalyse lassen sich unterschiedliche Bereiche voneinander abgrenzen, die sich aufgrund der vorhandenen Nutzungen und Nutzungsintensitäten voneinander unterscheiden. Diese Bereiche gleicher Eigenschaften wurden zu Entwicklungsclustern zusammengefasst (siehe Karte *Abgrenzung unterschiedlicher Entwicklungsbereiche*).

Generell verfolgt die Stadt Esens folgende Ziele:

- Planungsrechtliche Absicherung der Ferienhäuser- und Ferienwohnungen durch entsprechende Sondergebiete gemäß §11 BauNVO,
- Sicherung einer ausgewogenen Entwicklung der touristischen Infrastruktur,
- Sicherung / Steuerung von Dauerwohnungen zur Sicherung einer verträglichen Mischung,
- Sicherung der städtebaulichen Strukturen (Siedlungs- und Nutzungsstrukturen) unter Berücksichtigung einer zeitgemäßen Anpassung,
- Steuerung der Entwicklungsmöglichkeiten in den einzelnen Baugebieten.

Unter Berücksichtigung der örtlichen städtebaulichen Situation und den bestehenden Nutzungen wurden die folgenden Entwicklungsziele zur Zulässigkeit von Anlagen der Gästebeherbergung sowie zum Dauerwohnens und der (touristischen) Infrastruktur konkretisiert, die nunmehr durch die Bauleitplanung planungsrechtlich gesichert werden sollen.

Bereich 1: Sonstiges Sondergebiet Touristische Infrastruktur mit Fremdenbeherbergung	
Lage	Hauptstraße / Alter Sielweg
B-Plan (derzeit)	MI III 1,0 2,5 GH 16,5 m max. a (= max. 2,0 m seitlicher Grenzabst.) MI III 0,6 GH 16,0 m max. a (= ohne Längenbeschr.) MI II 0,8 1,6 GH GH 13 m max. a (= max. 2,0 m seitlicher Grenzabst.) Im MI1, MI2 und MI3 sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Bordelle von der Nutzung ausgeschlossen. MI_2 Im ersten Vollgeschoss, dass von der Hauptstraße aus erschlossen wird, ist Wohnnutzung nicht zulässig.
Bestand:	– Geprägt durch eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss (Einzelhandel, Gastronomie, Bank, Lebensmittelmarkt etc.) – In den oberen Geschossen überwiegend Gästebeherbergung in Ferienwohnungen/Ferienappartements oder Hotels – Hohe Verdichtung – II bis III Vollgeschosse
Zielentwicklung:	• Ansiedlung, Entwicklung und Erweiterung von Hotels/Aparthotels, Ferienwohnungen/Ferienappartements fördern • Kureinrichtungen, Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen oder nicht störende Handwerksbetriebe verpflichtend im Erdgeschoss, ➢ Ferienwohnungen, Hotelzimmer und Wohnungen im EG ausschließen • Dauerwohnungen (dazu zählen auch Personalwohnungen) ermöglichen • Zweitwohnungen ermöglichen
Neue Festsetzung im Bebauungsplan	• Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Touristische Infrastruktur mit Fremdenbeherbergung

Bereich 2: Sonstiges Sondergebiet Hotel	
Lage	Taddigshörn/Taddigsweg
B-Plan (derzeit)	SO V g (im Plan abgeschnitten) TH: 13,5 m bis 20,0 m max. Zulässig sind im Erdgeschoss: • Läden, nicht störende Schank- und Speisewirtschaften, Kureinrichtungen Zulässig sind im II.-V. Obergeschoss • Hotelnutzung Zulässig ist im VI. OG • Betriebswohnungen und Café-Nutzung
Bestand:	– Geprägt durch die Hotelnutzung – Überwiegend gewerbliche Nutzung (Einzelhandel), Kureinrichtungen und gastronomische Nutzungen im Erdgeschoss, Empfang/Rezeption Hotel im Erdgeschoss – In den oberen Geschossen ausschließlich Hotelnutzung sowie Betriebsleiterwohnungen, Café
Zielentwicklung:	• Ansiedlung/Entwicklung von Hotels, fördern • Einzelhandel, Kureinrichtungen, Gastronomie, Dienstleistungen oder nicht störende Handwerksbetriebe sichern und verpflichtend im Erdgeschoss, ➢ Hotelzimmer und Wohnungen im EG zur Straße Taddigshörn ausschließen/ • In den oberen Geschossen ➢ Hotelzimmer ➢ Betriebsleiterwohnungen zulassen ➢ Personalwohnungen zulassen ➢ Zweitwohnungen zulassen ➢ dem Hotelbetrieb zugehörige Anlagen und Räume für gesundheitliche, sportliche oder gastronomische Zwecke zulassen
Neue Festsetzung im Bebauungsplan	• Änderung derzeit nicht erforderlich

Bereich 3: Sondergebiet für die Erholung: Ferienhausgebiet	
Lage	Taddigshörn
B-Plan (derzeit)	WA III + SG2 0,3 0,7 FD o TH 9,00 m, GH 12,50 m max. WA II 0,4 0,8 FD o TH 6,00 GH 9,50 m max. WA II 0,4 0,7 o TH 6,00 GH 9,50 m max. WA-3 II 0,4 0,8 o TH 6,00 m, GH 9,50 m max. WA-3 II + SG1 0,4 1,0 TH 9,00 m, GH 9,50 m max. WA -3 II + SG1 0,4 1,2 TH 12,00 m, GH 9,50 m max.
Bestand:	– Ausschließlich durch Ferienwohnungen und Ferienappartements geprägt – Gebäude zur Verwaltung der Ferienwohnungen – III Vollgeschosse mit Flachdach – Mittlere Verdichtung
Zielentwicklung:	– ausschließlich Ferienwohnungen und Ferienhäuser – Anlagen zur Verwaltung und Betriebsleiterwohnungen als ergänzende Nutzung
Neue Festsetzung im Bebauungsplan	• Sondergebiet für die Erholung gem. § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung **Ferienhausgebiet**

Bereich 4: Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung und Wohnen	
Lage	Alter Sielweg
B-Plan (derzeit)	MI-3 II 0,6 o GH 13,5 m MI-1a III 0,6 a2 GH 16,0 m MI-1b III 0,6 a2 GH 15,5 m MI-1a II 0,6 a2 GH 9,5 m MI-1a II 0,6 a2 GH 13,0 m
Bestand:	– Geprägt durch Ferienwohnungen/Ferienappartements – vereinzelt Dauerwohnungen/Zweitwohnungen – mittlere Dichte – II bis III Vollgeschosse – Mittlere Verdichtung
Zielentwicklung:	• Ferienwohnungen und Ferienappartements • Betriebe des Beherbergungsgewerbes • Zweitwohnungen • Läden, Schank und Speisewirtschaften als ergänzende Nutzungen
Neue Festsetzung im Bebauungsplan	Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung **Fremdenbeherbergung und Wohnen**

Bereich 5 und 5A: Sondergebiet für die Erholung: Ferienhausgebiet	
Lage	Taddigshörn (Süd) / Lammertshörn
B-Plan (derzeit)	WA-1 I 0,3 FD o TH 3,00 m WA-1 II 0,3 0,6 o TH 6,00 m, GH 9,50 m max. WA I 0,3 0,6 FD o TH 6,0 m WA-E I GR 130 m² max. OK 3,60 , nur Einzelhäuser, o WA-R I GR 85 m² max, OK 3,50, g WA-RG I 0,4 0,4 TH 4,40 m, nur Einzelhäuser, o WA II 0,4 0,8 o WA I 0,4 0,4 g WA I 0,4 0,5 o Ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind nicht zulässig Höchstzulässige Anzahl an Wohnungen: – WA-1 max. 12 Wohnungen – WA-2 max. 12 Wohnungen – WA-3 max. 15 Wohnungen
Bestand:	– Geprägt durch Ferienwohnungen/Ferienappartements – vereinzelt Dauerwohnungen/Zweitwohnungen – vereinzelt Räume für freie Berufe (Schriftsteller) – mittlere Dichte – I Vollgeschoss, teilweise Bungalows – vereinzelt II Vollgeschosse (Bereich 5A) – Mittlere Verdichtung
Zielentwicklung:	• Ferienwohnungen und Ferienappartements • Dauerwohnungen • Zweitwohnungen • Kleine Läden (Kiosk) als ergänzende Nutzungen
Neue Festsetzung im Bebauungsplan	Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung **Touristisches Wohngebiet**

Bereich 6: Sonstiges Dauerwohnen mit Fremdenbeherbergung	
Lage	Lammertshörn (Nord) / Seestraße
B-Plan (derzeit)	WA II 0,4 0,8 o WA I 0,4 0,5 o WA I 0,3 0,5 o WS I 0,3 0,4 o
Bestand:	– Überwiegend Dauerwohnungen und Ferienwohnungen – Hotel mit Gastronomie – I Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss, vereinzelt II Vollgeschosse (Hotel) – Mittlere bis geringe Verdichtung
Zielentwicklung:	– Mix aus Ferienwohnungen und Dauerwohnungen – Sicherung eines Mindestanteils an Dauerwohnen: Mind. 20 % der Geschossfläche für Dauerwohnungen – Zweitwohnungen – Hotels/Pensionen – nicht störende gewerbliche Betriebe
Neue Festsetzung im Bebauungsplan	• Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung **Dauerwohnen mit Fremdenbeherbergung**

Bereich 7: Sonstiges Sondergebiet Dauerwohnen mit Fremdenbeherbergung	
Lage	Oll Deep
B-Plan (derzeit)	WA I 0,3 FH 9,0 m max. o, nur Einzelhäuser
Bestand:	– Meist eine Dauerwohnung je Gebäude und ein bis zwei Ferienwohnungen – I Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss – Mittlere bis geringe Verdichtung
Zielentwicklung:	– Sicherung eines Mindestanteils an Dauerwohnen: Mind. 40 % der Geschossfläche für Dauerwohnungen – Ferienwohnungen – Räume für freie Berufe als ergänzende Nutzung
Neue Festsetzung im Bebauungsplan	• Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung **Dauerwohnen mit Fremdenbeherbergung**

Bereich 8: Sonstiges Sondergebiet Hotel/Pension	
Lage	An der Seestraße / Am Wattenmeer
B-Plan (derzeit)	SO II 0,4 0,8 o
Bestand:	– Geprägt durch kleinere Hotels und Pensionen – Geringe Anzahl an Dauerwohnungen (vermutl. nur Betriebsleiterwohnungen) – I Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss, vereinzelt II Vollgeschosse – Mittlere Verdichtung
Zielentwicklung:	– Kleinere Hotels und Pensionen – Betriebsleiter-/ Betriebsinhaberwohnungen als ergänzende Nutzung – dem Hotel/Pensionsbetrieb zugeordnete Nutzungen und Angebote (Räume für gesundheitliche Zwecke)
Neue Festsetzung im Bebauungsplan	• derzeit keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich