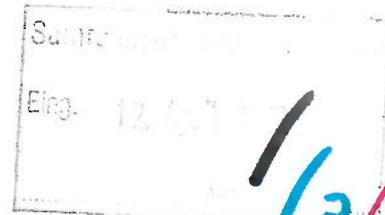




NORDDDEUTSCHE BAU NB GmbH & Co. KG · Stau 144 · 26122 Oldenburg

Samtgemeinde Esens  
Herrn Samtgemeindebürgermeister Harald Hinrichs  
Bauamt Esens-Bensersiel  
Am Markt 2-4

26427 Esens



*1/3/BI 6R*  
*Erlaube*

Ansprechpartner  
Lisa Onnen

Durchwahl  
0441 - 218 94 95

E-Mail  
info@norddeutschebau.de

Datum  
06.04.2018

## **B-Plan-Änderung Sondergebiet Hotel**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer der Grundstücke 427/4 und 427/5, im Bebauungsplan Esens ausgewiesen als „Sondergebiet Kurbetrieb“, beantragen wir aus folgenden Gründen eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans:

### 1.1 Geschosszahl

Die Geschossigkeit ist in der Nutzungsschablone mit I ausgewiesen. In den Festsetzungen wird hingegen auf die zulässigen Nutzungen im EG sowie im 2.-5. und im 6.OG Bezug genommen. Auch sind die Geschosszahlen (IV-VI) und die Traufhöhen des heutigen Hotels in der Planzeichnung wiedergegeben. Es sollte die vorhandene und gemäß textlicher Festsetzungen zulässige Geschossigkeit (IV-VI) in die Nutzungsschablone des Sondergebiets übernommen werden.

### 1.2 geschlossene Bauweise

Das Hotel ist 75m lang, aber an keiner Grenze errichtet, die angegebene geschlossene Bauweise ist schwer nachvollziehbar, zutreffender wäre u.E. die Festlegung als „abweichende Bauweise“.

### 1.3 Nutzung gem. textlicher Festsetzungen

Abweichend von der textlichen Festsetzung befinden sich im EG neben den zulässigen Läden, nicht störenden Schank-/Speisewirtschaften und Kureinrichtungen auch wesentliche Räume des Hotelbetriebs (z.B. Rezeption, Verwaltung). Im Sanierungskonzept werden auf der straßenabgewandten Seite auch Hotelzimmer/Apartments vorgesehen.



Die im EG zulässigen Nutzungen sollten also um „Hotelnutzung“ ergänzt werden. Ein 6. OG gibt es nicht, jedoch sind im 5.OG – wie in den textlichen Festsetzungen angegeben - auch Hotelzimmer/Apartments geplant. Auch hierzu regen wir eine Korrektur der textlichen Festsetzungen an. Das gesamte Haus wird vor und nach der Sanierung als Aparthotel betrieben.

#### 1.4 Planzeichnung, Bereich mit Geschosszahl VI

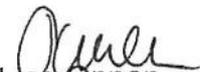
In der Planzeichnung ist die sechsgeschossig zulässige Teilfläche umgrenzt. Die dargestellte GF entspricht 367m<sup>2</sup>. Der Bestand hat eine geringfügig kleinere GF. Im Zuge der Sanierung wird der Bereich umgestaltet und soll eine GF von 353 m<sup>2</sup> erhalten. Wir bitten, die Plandarstellung entsprechend anzupassen.

#### 1.5 Traufhöhen

Diese wurden offenbar aus den Planunterlagen des Hotels übernommen, allerdings entspricht die Angabe nur der Höhe vom Erdgeschossfußboden bis zur Rohdecke des Daches. Die Attika und eventuell eine geringfügig niedrigere Straßenhöhe (maßgebend nach textlicher Festsetzung) sind nicht berücksichtigt. Die Traufhöhen sollten jeweils um mindestens 50cm erhöht werden (IV = 14,0m / V = 17,5m / VI = 20,5m).

Wir bitten um Berücksichtigung unserer Änderungswünsche und freuen uns auf die weiterhin gute Zusammenarbeit.

Mit freundlichen Grüßen  
Norddeutsche Bau NB GmbH & Co. KG

  
Lisa Onnen