Stadt Esens **Stabsstelle Planen**	**Vorlagen-Nr.** ST/293/2019	

SITZUNGSVORLAGE

öffentlich

↓ **Beratungsfolge**	**Sitzungstermin**	
Bau- und Umweltausschuss	06.06.2019	

Betreff:	**Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 „Flack / Nobiskruger Weg„ - Grundsatzbeschluss**

Sachverhalt:

Die Firma ABU Immobilien, Siedlerweg 1, 26556 Utarp, als Eigentümerin der Flurstücke 58/3, 67/1 und eines Teilbereichs von 57/7 der Gemarkung Esens, Flur 7, hat mit Schreiben vom 15.03.2019 (eingegangen am 04.04.2019) einen Antrag auf „Veränderung des Bauteppichs und der zulässigen Bebaubarkeit“ gestellt (s. Anlage).

Die Flurstücke 67/1 (Baugrundstück) und 57/7 (Stichstraße) liegen im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 36 „Flack / Nobiskruger Weg“ der Stadt Esens (s. Anlage).

Das Flurstück 58/3 („ehem. Waage-Grundstück“) liegt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 37 „Flack / Drostentor“, der sich im Verfahren befindet und keine Rechtskraft erlangt hat.
Für die genannten Grundstücke ist vor einigen Jahren der Aufstellungsbeschluss für den „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 74“ gefasst worden, der allerdings keine Rechtskraft erlangt hat.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 36 setzt die Stichstraße (Flurstück 57/7, teilweise) zum Flurstück 67/1 als öffentliche Verkehrsfläche fest. Für das Flurstück 67/1 ist Allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, eingeschossig als Höchstgrenze, Grundflächenzahl von 0,3 und Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Der überbaubare Bereich ist durch Baugrenzen bestimmt.

Der Eigentümer beantragt eine Veränderung des überbaubaren Bereiches auf dem Flurstück 67/1, so dass die Möglichkeit besteht, eine Bebauung von zwei Doppelhäusern mit je zwei Wohneinheiten zu errichten.

Da die bislang kritische Erschließung im Einmündungsbereich zur Bahnhofstraße laut Antrag verbessert werden soll, indem auf dem Flurstück 58/3 („ehem. Waage-Grundstück“) ein Streifen öffentlich-rechtlich gewidmet werden soll, könnte ein Pkw-Begegnungsverkehr stattfinden. Unter dieser Voraussetzung könnte einer Veränderung des überbaubaren Bereichs auf dem Flurstück 67/1 mit dem Ziel, zwei Doppelhäuser mit je zwei Wohneinheiten zu errichten, zugestimmt werden.

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens stellt das Flurstück 67/1 als Wohnbaufläche, die Flurstücke 58/1 (Waage-Grundstück) und einen Teil des Flurstücks 57/7 (Stichstraße) als gemischte Baufläche dar. Ein Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht gesehen.

Die Verwaltung empfiehlt, zunächst einen Grundsatzbeschluss zu fassen. Sobald konkrete Planungen vorliegen, könnte dann der offizielle Aufstellungsbeschluss gefasst werden. Die Kosten für die Änderung des Bebauungsplans sollten vom Vorhabenträger getragen werden.

Beschlussvorschlag:

1. Dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Flack / Nobiskruger Weg“ wird zugestimmt.

2. Die Kosten der Bauleitplanung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Esens, den 29.05.2019		Abstimmungsergebnis:			
		Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
		VA	Ja:	Nein:	Enth.:
(*von Rahden, Tanja*)		***Rat***	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

01 Antrag Fa. ABU Immobilien (7 Seiten)
02 Auszug aus BPlan Nr. 36 Flack / Nobiskruger Weg