

Stadt Esens
Stabsstelle Planen

Vorlagen-Nr.
ST/294/2019



SITZUNGSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin
Bau- und Umweltausschuss	06.06.2019
Verwaltungsausschuss	11.06.2019

Betreff:	Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 "Markt / Molkereistraße" - Grundsatzbeschluss
-----------------	--

Sachverhalt:

Herr Robert Allmers, Jever, hat im Juli 2017 eine Bauvoranfrage auf Neubau eines Wohngebäudes im Bereich Am Markt 3, Esens, gestellt. Er beabsichtigt, im hinteren Bereich seines Grundstückes Wohnbebauung zu realisieren. Das Vorhaben widerspricht dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28 „Markt / Molkereistraße“ der Stadt Esens insoweit, dass in diesem Bereich keine Wohnnutzung im Erdgeschoss zulässig ist. Zudem sieht der Bebauungsplan in diesem Bereich eine unbebaubare Fläche vor. Herr Allmers äußerte den Wunsch auf Änderung des Bebauungsplanes.

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 22.10.2018 hierüber beraten und die Verwaltung beauftragt, eine Versammlung mit den anliegenden Grundstückseigentümern durchzuführen, um Bau- / Nutzungsänderungswünsche der Grundstückseigentümer zu erfahren.

Am 05.02.2019 fand die Anliegerversammlung, an der fünf Anlieger teilnahmen, statt. Im Ergebnis plant neben dem Antragsteller nur ein Anlieger nach Abriss der jetzigen Bebauung eine Neubebauung vorzusehen.

Grundsätzlich sind die Anlieger mit einer vermehrten Wohnnutzung im Innenstadtkern einverstanden, da dieses auch zur Belebung beiträgt. Des Weiteren ist angemerkt worden, dass eine Mischnutzung am Süderwall, wie sie der Bebauungsplan vorsieht, nicht überall realisiert werden konnte. Es sind auch Ferienwohnungen vorhanden, weshalb eine Festsetzung gefunden werden müsse, die Ferienwohnung ermöglicht. Entlang des Marktplatzes soll die Festsetzung eines Kerngebietes (MK) erhalten bleiben. Da Herr Allmers eine Wohnbebauung in zweiter Reihe beabsichtigt, wäre die Festsetzung eines allgemeinen

Wohngebietes bis zum Süderwall denkbar. Weiter wurde angeregt, die zulässige Geschossigkeit und Gebäudehöhe zu überprüfen. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht eine Verringerung der Gebäudehöhe vom Marktplatz (zweigeschossig) zum Süderwall (eingeschossig) vor. Herr Allmers kann sich eine zweigeschossige Bauweise auch im hinteren Bereich vorstellen.

Die Verwaltung empfiehlt, zunächst für den in der Anlage dargestellten Bereich einen Grundsatzbeschluss auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 zu fassen.

Als nächstes hätte die Einholung von Angeboten über die Planungsleistungen und die Auftragserteilung zu erfolgen. Sobald dann ein konkreter Bebauungsplan-Vorentwurf vorliegt, könnte dieser dem Bau- und Umweltausschuss präsentiert werden, ggf. noch Korrekturen erfolgen und dann der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss gefasst werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Markt / Molkereistraße“ kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a Abs. 1 BauGB sind gegeben und damit kann die Durchführung eines beschleunigten Aufstellungsverfahrens gem. § 13 a Abs. 2 BauGB erfolgen und von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden sowie auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, den Umweltbericht und auf die Angabe, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, verzichtet werden.

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens stellt den in der Anlage gekennzeichneten Bereich als gemischte Baufläche dar. Zusätzlich ist hierfür im Flächennutzungsplan die nachrichtliche Übernahme „Umgrenzung denkmalgeschützter Mehrheiten von baulichen Anlagen (Denkmalensembles)“ enthalten. Der Flächennutzungsplan kann auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Markt / Molkereistraße“ wird zugestimmt.

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

Anlagenverzeichnis:

- 01 Änderungsbereich
- 02 Auszug BPlan Nr. 28 "Markt / Molkereistraße"