

Stadt Esens Stabsstelle Planen	Vorlagen-Nr. ST/328/2019	
--	-----------------------------	---

SITZUNGSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin
Bau- und Umweltausschuss	11.11.2019
Verwaltungsausschuss	02.12.2019

Betreff:	Antrag auf 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Steinstraße/Burgstraße/Flack"
-----------------	---

Sachverhalt:

Der Eigentümer der Flurstücke 35/7 und 35/5 der Flur 6, Gemarkung Esens (Burgstraße 12) beabsichtigt auf den genannten Flurstücken den Abriss der bestehenden Bebauung sowie den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit neun Wohneinheiten. Vorgesehen sind zwei giebelständig zur Burgstraße stehende Gebäude mit zwei Geschossen (Vollgeschoss) und einem Dachgeschoss (Nicht-Vollgeschoss).

Der beauftragte Architekt wird die Planung im Bau- und Umweltausschuss vorstellen.

Die Flurstücke liegen im Geltungsbereich des seit 1980 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 29 "Steinstraße / Burgstraße /Flack" der Stadt Esens. Dieser setzt den Bereich der Burgstraße als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 fest. Weiter sind zwei Vollgeschosse und eine offene Bauweise festgesetzt.

Für den seit 1980 rechtskräftigen Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977. Es sei an dieser Stelle erwähnt, dass immer die BauNVO zugrunde zu legen ist, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan in Kraft war, auch dann noch, wenn eine aktuellere Fassung der BauNVO in Kraft getreten ist, wie im vorliegenden Fall.

Nach der BauNVO von 1977 ist ein Dachgeschoss, auch wenn es kein Vollgeschoss ist, bzw. die Aufenthaltsräume (mit ihren Umfassungswänden und deren Flure einschl. Treppen und Aufzüge) voll in die Geschossflächenzahl (GFZ) einzurechnen. Bei der aktuellen BauNVO von 1990 bleibt das Nicht-Vollgeschoss bei der Berechnung der GFZ unberücksichtigt. Dadurch ist eine bessere Ausnutzung des Grundstücks möglich.

Der beauftragte Planer beantragt im Auftrag des Eigentümers die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29. Er beantragt die Änderung des Bebauungsplans lediglich dahingehend, dass die aktuelle BauNVO gelten soll. Alle o.g. Festsetzungen zur GRZ, GFZ, Geschossigkeit, Bauweise können so bestehen bleiben. Letztlich wäre es eine Aktualisierung des Bebauungsplans hinsichtlich der Anwendung der aktuellen BauNVO.

Beschlussvorschlag:

1. Dem Antrag auf 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Steinstraße / Burgstraße / Flack" wird im Grundsatz zugestimmt.
2. Die Kosten, die im Rahmen der Bauleitplanung entstehen, trägt der Eigentümer / Vorhabenträger.

Esens, den 31.10.2019	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
(von Rahden, Tanja)	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
	Rat	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

- 01 Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 29
- 02 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 29