



SITZUNGSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin
Bau- und Umweltausschuss	16.04.2024
Verwaltungsausschuss	22.04.2024

Betreff:	Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 „Jücherstraße, Burgstraße, Anton-Esen-Straße, Graftegge“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB der Stadt Esens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) - Grundsatzbeschluss - Aufstellungsbeschluss
-----------------	--

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 14.03.2023 hat die TVL Esens GmbH, Tannengrund 33, 49685 Halen für einen ca. 2.400 qm großen Bereich die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 32 „Jücherstraße, Burgstraße, Anton-Esen-Straße, Graftegge“ beantragt.

Betroffen sind die Flurstücke 121, 122/2, 122/3, 123/1, 220/3 und 124/3 der Flur 5, Gemarkung Esens in der Stadt Esens. Der Antragsteller ist Grundstückseigentümer der Flurstücke 121, 122/3, 220/3. Die Flurstücke 122/2, 123/1 und 124/3 in einer Gesamtgröße von 1.201 qm stehen im Eigentum der Stadt Esens und betreffen den Spielplatz.

Beabsichtigt ist die Errichtung von zwei Wohngebäuden mit 17 Wohneinheiten und ca. 30 PKW-Einstellplätzen innerhalb eines Garagengeschosses. Der Vorhabenträger wird die anliegende Planung in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses erläutern.

Planungsrechtlich befinden sich die Flurstücke innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 32 „Jücherstraße, Burgstraße, Anton-Esen-Straße, Graftegge“. Der Bebauungsplan setzt für die genannten Flurstücke einen Kinderspielplatz und Gemeinschaftsgaragen sowie Gemeinschaftsstellplätze fest.

Eine Realisierung des Vorhabens wäre nur über eine Änderung des Bebauungsplans möglich. Hier wäre bei einer Überplanung der in Rede stehenden Flurstücke die Anwendung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit den drei Bestandteilen: Vorhaben- und Erschließungsplan, Durchführungsvertrag und vorhabenbezogener Bebauungsplan vorzuziehen. Allerdings muss der Vorhabenträger dann auch die privatrechtliche Baubefugnis hinsichtlich der Flurstücke z.B. als Eigentümer oder Erbbauberechtigter haben.

Mit der Beschlussfassung über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 als vorhabenbezogener Bebauungsplan wird inkludiert zugestimmt, dass die o.g. genannten, im Eigentum der Stadt stehenden Flurstücke an den Vorhabenträger verkauft werden und die Nutzung der Flurstücke als Spielplatz aufgegeben wird.

Der Auslegungsbeschluss könnte gefasst werden, sobald alle Unterlagen im Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag) der Stadt Esens vorgelegt werden.

Beschlussvorschlag:

1. Dem Antrag zur Änderung des Bebauungsplans für die Flurstücke 121, 122/2, 122/3, 123/1, 220/3 und 124/3 der Flur 5, Gemarkung Esens in der Stadt Esens wird im Grundsatz zugestimmt.
2. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Jücherstraße, Burgstraße, Anton-Esens-Straße, Graftege" für die Flurstücke 121, 122/2, 122/3, 123/1, 220/3 und 124/3 der Flur 5, Gemarkung Esens in der Stadt Esens als vorhabenbezogener Bebauungsplan wird beschlossen. Das Verfahren ist im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB) durchzuführen. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Anfallende Planungsaufwendungen sowie alle weiteren damit einhergehenden Kosten hat der Vorhabenträger zu tragen.

Klimaschutz:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

☐ ja, positiv *

☒ ja, negativ *

☐ nein

Wenn ja, negativ:

Bestehen alternative Handlungsoptionen?

☐ ja * ☒ nein *

* Erläuterung siehe Begründung

Grundsätzlich sind Flächeninanspruchnahmen mit Klimaauswirkungen – sowohl lokal als auch global- verbunden. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind aber bei der Aufstellung von Bauleitplänen der Klimaschutz und die Klimaanpassungen zu beachten und sollen gefördert werden. In der Begründung und im Umweltbericht werden Aussagen zu Klimaschutz und Klimaanpassung getroffen.

Esens, den 29.03.2024	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
(Saalberg, Kristoff)	Rat	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

20240313_Entwurfskonzept_Esens
20240314_Antrag_B-Planverfahren
Geltungsbereich