



## **SITZUNGSVORLAGE**

öffentlich

<b>⇓ Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	
Bau- und Umweltausschuss	28.11.2011	
Verwaltungsausschuss	05.12.2011	
Bau- und Umweltausschuss	23.01.2012	
Verwaltungsausschuss	06.02.2012	

### **Betreff:**

**Bebauungsplan Br. 26 a "Theodor-Thomas-Straße / Neustädter Straße"  
Grundsatzbeschluss über eine Änderung des Bebauungsplanes**

### **Sachverhalt:**

Der Verwaltung liegen mehrere Anfragen für das Flurstück 5/9 der Flur 2 der Gemarkung Esens (ehem. Verbrauchermarkt an der Theodor-Thomas-Straße / Neustädter Straße) vor. Bekanntlich steht das Gebäude derzeit zum überwiegenden Teil leer und wird zum Verkauf durch den Immobilienmakler Figge angeboten. Die vorliegenden Anfragen beabsichtigen hier den Abriss der vorhandenen Bebauung und den Wiederaufbau eines Gebäudes, welches hauptsächlich der Wohnnutzung dient. Im Erdgeschoss wären von Seiten der Investoren Büro- und Dienstleistungs- / kleinere Einzelhandelsbetriebe denkbar.

Das betreffende Flurstück (s. Anlage 1) befindet sich im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 26 a „Theodor-Thomas-Straße / Neustädter Straße“ (s. Anlage 2), der am 16.04.1984 rechtsverbindlich geworden ist und für den Bereich folgendes festsetzt: Kerngebiet, Grundflächenzahl 0,6, Geschossflächenzahl max. 1,2, abweichende Bauweise und Zweigeschossigkeit. In der Begründung des Bebauungsplanes ist aufgeführt, dass die Stadt Esens seinerzeit beabsichtigt hat, im Planbereich die Vorraussetzung für den Bau eines Supermarktes zu schaffen. Aus diesem Grunde ist die Art der baulichen Nutzung in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan seinerzeit als Kerngebiet festgesetzt worden. Allerdings hat der gesamte Bereich an der Theodor-Thomas-Straße und der Neustädter Straße in den vergangenen Jahren mehr und mehr den Charakter einer innenstädtischen Wohngegend erhalten.

Die Anfragen der potenziellen Investoren zielen darauf ab, ob die Stadt die Zielsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ändert und die zukünftige Entwicklung eines Mischgebietes an dieser Stelle ermöglicht. In einem Mischgebiet sind nach § 6 BauNVO allgemein zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für

Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Wn der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens diesen Anfragen folgen möchte, wird dieses den potenziellen Investoren mitgeteilt, so dass für sie Planungssicherheit herrscht und weitere Kaufverhandlungen bzw. der Kauf des Grundstückes vollzogen werden kann.

Allerdings muss bei einem solchen Grundsatzbeschluss klar sein, dass dieses dem Innenstadtkonzept in Teilen vorweggreift und ggf. auch Auswirkungen auf andere Belange insb. auf den Verkehr haben kann.

### **Beschlussvorschlag:**

**Einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 a „Theodor-Thomas-Straße / Neustädter Straße“ mit der Zielrichtung der Entwicklung eines Mischgebietes wird im Grundsatz zugestimmt.**

Esens, den 08.03.2012

\_\_\_\_\_  
(Horst, Tanja)

Abstimmungsergebnis:			
<b>Fachausschuss</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
<b>VA</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
<b>Rat</b>	Ja:	Nein:	Enth.:

### **Anlagenverzeichnis:**

SV19\_Bebauungsplan Nr. 26a Teil 1  
SV19\_Bebauungsplan Nr. 26a Teil 2  
SV19\_Flurstück