



SITZUNGSVORLAGE

öffentlich

⇓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	
Bau- und Umweltausschuss	23.06.2015	
Verwaltungsausschuss	06.07.2015	

Betreff:

**Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Markt/Kirchplatz"
Zulassung von Wohnungen im Erdgeschoss**

Sachverhalt:

Eigentümerin Margit Zotzmann hat mit Schreiben vom 18.03.2015 für ihr Grundstück Westerstraße 2, ehemalige Gaststätte Pinte, beantragt, Wohnnutzung im Erdgeschoss zu ermöglichen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 25 „Markt/Kirchplatz“ setzt für diesen Bereich Kerngebiet (MK) fest. Nach den textlichen Festsetzungen sind oberhalb des 1. Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig, nicht aber im Erdgeschoss.

Eine Änderung des Bebauungsplanes kann zugunsten der Antragstellerin dahingehend verfolgt werden, dass auch im Erdgeschoss Wohnnutzung ermöglicht wird. Frau Zotzmann wurde darauf hingewiesen, dass die Änderung des Bebauungsplanes auf ihre Kosten zu erfolgen hat.

Eine Bebauungsplanänderung, die nur das Grundstück Westerstraße 2 betrifft, ist städtebaulich nicht sinnvoll. Allenfalls denkbar wäre, im Bereich Westerstraße die textlichen Festsetzungen zu verändern und Wohnnutzung auch im Erdgeschoss zuzulassen.

Eine Möglichkeit besteht darin, ein **Mischgebiet** gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzulassen. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Das Verhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe muss im festgesetzten Bereich ausgeglichen sein.

Da oft ein Ungleichgewicht zwischen den Nutzungen besteht, wäre die Alternative ein **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festzusetzen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Es sollte grundsätzlich darüber entschieden werden, welche Entwicklung für die Innenstadt von Esens zu verfolgen ist.

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag von Frau Zotzmann wird nicht stattgegeben.

Esens, den 10.06.2015

(Brasermann, Marguerite)

Abstimmungsergebnis:			
Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
VA	Ja:	Nein:	Enth.:
Rat	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

Antrag