



SITZUNGSVORLAGE

öffentlich

⇓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	
Rat der Stadt Esens	21.05.2012	
Verwaltungsausschuss	03.07.2012	

Betreff:

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 "Norderwall" als vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauBG - Beschluss über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen - Satzungsbeschluss - Herbeiführung der Rechtskraft

Sachverhalt:

In der Sitzung des Bauausschusses vom 23.01.2012 ist die Vorlage Nr. 45 behandelt worden. Im Ergebnis wurde folgendes festgehalten:

Seitens des Investors sind folgende Dinge bis zum 26.01.2012 beizubringen:

1. Finanzierungsbestätigung
2. Lösung für die vier zusätzlichen Stellplätze
2. Gestaltungsvorschlag für den Garten Westerstraße 9
3. Gesprächsergebnis über die Besprechung mit Frau Dr. König von der Ostfriesischen Landschaft
5. Aussagen zu Material und Farbe im Durchführungsvertrag ändern.

Zu 1)

Herr Brauer teilte am 26.01.2012 telefonisch mit, dass er keine unwiderrufliche Finanzierungsbestätigung vorlegen könne. Er hat die Verwaltung um ein Gespräch am 27.01.2012 um 8.30 Uhr gebeten. An diesem Gespräch nahmen neben Herrn Brauer die Herren Deppermann und Wassmann teil. Herr Brauer legte ein Schreiben mit Datum vom 26.01.2012 vor, welches der Stadtdirektor mit Email vom 27.01.2012 den Fraktionsvorsitzenden übersandte. Herr Brauer wies in dem Gespräch darauf hin, dass die Banken erst nach "einem deutlichen Signal der Stadt" bereit wären, die unwiderrufliche Finanzierungsbestätigung vorzulegen. Nach seiner Auffassung (und damit nach Auffassung der Banken) wäre das ein Empfehlungsbeschluss des Bauausschusses gewesen (der nicht gefasst wurde) oder des VA.

Die Verwaltung hat sich dann mit ihm auf folgendes Verfahren: Die geplante Ratssitzung am 06.02.2012 wird verschoben. Das eindeutige Signal für die Banken wird der VA-Empfehlungsbeschluss am 06.02.2012 sein. Herr Brauer erhält hierüber eine schriftliche Nachricht, die er den Banken vorlegen kann. Die Gespräche mit den Banken kann er natürlich zwischenzeitlich schon weiterführen, so dass er umgehend die unwiderrufliche Finanzierungsbestätigung der Bank bekommen würde. Sobald diese vorliegt, wird die Stadt zu einer außerordentlichen Ratssitzung einladen.

Zu 2 und 3)

Im Gespräch am 27.01.2012 mit Herrn Brauer wurde deutlich, dass eine schnelle gemeinsame Lösung nicht möglich ist. Eine Ausweisung von Stellplätzen an anderer Stelle bedeutet eine Planänderung, die eine erneute Auslegung der Bebauungsplanunterlagen bedeutet. Daher wurde zwischen der Verwaltung und Herrn Brauer der Vorschlag entwickelt, dass der Durchführungsvertrag ergänzt wird, wie Herr Brauer es in seinem Schreiben vom 26.01.2012 vorgeschlagen hat. Damit bleibt der Planungsstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wie auch des Vorhaben- und Erschließungsplans wie zur öffentlichen Auslegung. Eine Planänderung und damit erneute öffentliche Auslegung erfolgt nicht. Im Durchführungsvertrag wird sinngemäß ergänzt, dass der Vorhabenträger bis zu 10 Parkplätze ablösen kann und die Begründung des Grundstückes Westerstraße 9 in Abstimmung mit der Stadt einzugrünen hat (hier wird auf die Ergänzungsvorlage nebst Anlage Nr. 46-1 verwiesen).

Zu 4)

Am 25.01.2012 fand ein Vor-Ort-Termin zwischen Herrn Brauer, Frau Dr. König, Herrn Deppermann, Herrn Jürgens und FBL Horst statt. Ein Ergebnisprotokoll wurde vom Vorhabenträger nicht vorgelegt.

Zu 5)

In der Bauausschusssitzung vom 23.01.2012 wurde empfohlen, dass der Abwägungstext zu der betreffenden Stellungnahme (T5) dahingehend ergänzt wird, dass Farbe und Material im weiteren Baugenehmigungsverfahren bzw. am Objekt zwischen den Beteiligten abgestimmt wird. Die Abstimmung hierzu erfolgte seitens des Bauausschusses einstimmig. In der Anlage zur dieser Ergänzungsvorlage 45-1 ist der Abwägungstext und T5 entsprechend erneuert worden.

Im Durchführungsvertrag ist unter § 8 dieses entsprechend aufgenommen worden (hier wird auf die Ergänzungsvorlage nebst Anlage Nr. 46-1 verwiesen).

Dieser Vorlage sind folgende Anlagen erneut in aktueller Fassung beigefügt:

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 „Norderwall“, 3. Änderung der Stadt Esens mit textlichen Festsetzungen, Hinweisen und Legende sowie Begründung
2. Abwägung der StellungnahmSV B-Plan Nr. 27 Norderwall_Ergänzungsvorlage 12-02-01G:\AMT_6\FB 3 - neues Abspeicherungskonzept\Verwaltung\Gremien\Stadt\Sitzungsvorlagen\SV B-Plan Nr. 27 Norderwall_Ergänzungsvorlage 12-02-01.docen nach der Bürger- und Trägerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
3. Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 „Norderwall“, 3. Änderung, Stadt Esens

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss empfiehlt, den Rat der Stadt Esens erst nach Vorlage der unwiderruflichen Finanzierungsbestätigung durch den Vorhabenträger zu einer außerordentlichen Sitzung einzuladen.

Zur Beschlussfassung wird empfohlen:

- 1. Die im Rahmen der gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführten öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Norderwall“ vorgebrachten Stellungnahmen wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mit dem in der Anlage aufgeführten Ergebnis geprüft.**

2. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Norderwall“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB mit den textlichen Festsetzungen wird gemäß § 10 BauGB mit der gemäß § 9 Abs. 8 BauGB als Anlage beigefügten Begründung als Satzung beschlossen.
3. Die Verwaltung wird mit der Einleitung der für das Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan) nach § 10 BauGB erforderlichen Schritte beauftragt.

Esens, den 23.05.2012

(Horst, Tanja)

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

Anlagenverzeichnis:

SV45-1_Abwägung der Stellungnahmen Teil 1	
SV45-1_Abwägung der Stellungnahmen Teil 2	S
V45-1_Vorhaben- und Erschließungsplan Teil 1	S
V45-1_Vorhaben- und Erschließungsplan Teil 2	S
V45-1_Vorhaben- und Erschließungsplan Teil 3	S
V45-1_Vorhaben- und Erschließungsplan Teil 4	S
V45-1_Vorhaben- und Erschließungsplan Teil 5	S
V45-1_Vorhaben- und Erschließungsplan Teil 6	S
V45-1_Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 Teil 1	S
V45-1_Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 Teil 2	S
V45-1_Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 Teil 3	S
V45-1_Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 Teil 4	S
V45-1_Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 Teil 5	S