

Stadt Esens

Fachbereich 3 - Bauen

Vorlagen-Nr.

ST/037/2017



SITZUNGSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin
Bau- und Umweltausschuss	30.01.2017
Verwaltungsausschuss	06.02.2017

Betreff:	Bebauungsplan Nr. 93 "Birkenweg/Auricher Straße" als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) hier: Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss
-----------------	---

Sachverhalt:

Für den beplanten Bereich an der Auricher Straße / Birkenweg ist ein erneuter Bebauungsplan aufzustellen. Derzeit setzt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 80 „Birkenweg / Auricher Straße“, rechtskräftig seit Juli 2016, ein Mischgebiet für die vorgesehene Nutzung fest. Ein entsprechender Bauantrag wurde von Herrn Ingo Eschen erstellt und von der Stadt am 05.10.2016 mit einer positiven Stellungnahme an den Landkreis Wittmund geleitet.

Nach Auffassung der Bauordnungsbehörde des Landkreises ist der gestellte Bauantrag nicht genehmigungsfähig. Ein zu geringer Anteil an mischgebietstypischen Nutzungen soll auf dem Grundstück verwirklicht werden. Eine „gute“ Durchmischung von Wohnnutzung und Gewerbe ist anzustreben (50% sind optimal). Aus dem gestellten Bauantrag gehen Anteile von 81,5% Wohnen und 18,5 % Gewerbe für das Grundstück hervor. Weil das Vorhaben des Vorhabenträgers (Herr Ingo Eschen) nicht einem Mischgebiet entspricht, ist es nach den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unzulässig. Ein weiteres Problem stellt die ungenaue Beschreibung des Gewerbes dar. Die Angabe, dass Gewerbe auf dem Grundstück realisiert werden soll, ist für die Genehmigung des Bauantrages nicht ausreichend.

Herr Eschen verfolgt weiterhin die Umsetzung der im Bauantrag beschriebenen Nutzungen. Auf Anraten des Landkreises Wittmund soll ein erneutes Bauleitplanverfahren durchgeführt werden. Im hinteren Bereich soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Hierfür ist eine schalltechnische Beurteilung zu erstellen.

Die Planungsabteilung des Landkreises empfiehlt auf einen „Vorhabenbezogenen“ Bebauungsplan zu verzichten. Stattdessen soll ein „normaler“, qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 BauGB aufgestellt werden. Fassadengestaltungen etc. können im städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB vereinbart werden.

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Birkenweg / Auricher Straße“ 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.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB durchzuführen.

Esens, den 21.01.2017	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
(<i>Brasermann, Marguerite</i>)	Rat	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

Lageplan