

Stadt Esens

Fachbereich 3 - Bauen

Vorlagen-Nr.

ST/041/2017



SITZUNGSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin
Bau- und Umweltausschuss	30.01.2017
Verwaltungsausschuss	06.02.2017

Betreff:	Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 80 "Birkenweg/Auricher Straße" gemäß § 12 Abs. 6 BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB hier: Aufhebungs- und Auslegungsbeschluss
-----------------	---

Sachverhalt:

Der seit Juli 2016 rechtskräftige Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 80 „Birkenweg / Auricher Straße“ ist aufzuheben.

Grund hierfür ist die nicht Genehmigungsfähigkeit des gestellten Bauantrages. Nach Auffassung der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Wittmund soll ein zu geringer Anteil an mischgebietstypischen Nutzungen auf dem Grundstück verwirklicht werden. Aus dem gestellten Bauantrag gehen Anteile von 81,5% Wohnen und 18,5% Gewerbe für das Grundstück hervor. Dies entspricht nicht einer „guten“ Durchmischung von Wohnnutzung und Gewerbe (50% wären optimal). Weil das Vorhaben des Vorhabenträgers (Herrn 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.

Der Vorhabenträger schlägt vor, zunächst den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben, um eine Genehmigung des Bauantrages für das Vier- und Sechsfamilienhaus über § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb bebauter Ortschaftsteile) zu erhalten. Er hat nachzuweisen, dass der ausgehende Verkehrslärm von der Auricher Straße nicht die geplante Wohnnutzung beeinträchtigen wird.

Darauf folgend soll ein erneuter Bebauungsplan für das Grundstück an der Auricher Straße / Birkenweg aufgestellt werden. Die Planungsabteilung des Landkreises empfiehlt, auf einen „Vorhabenbezogenen“ Bebauungsplan zu verzichten. Stattdessen soll ein „normal“ qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 BauGB aufgestellt werden. Fassadengestaltungen etc. können in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB vereinbart werden.

Das Aufhebungsverfahren soll gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird daher abgesehen.

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung zur Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 80 „Birkenweg / Auricher Straße“ wird gemäß § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen. Das Verfahren ist im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 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.
3. Anfallende Planungsaufwendungen sowie alle weiteren damit einhergehenden Kosten hat der Bauherr zu tragen.

Esens, den 28.01.2017 (Brasermann, Marguerite)	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
	Rat	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

Lageplan