

Stadt Esens

4. Änderung

des Bebauungsplanes Nr. 2

„Norder Straße“

Begründung

1. Anlass und Ziel

Bereits bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Norder Straße“ ist unter anderem die Geschossflächenzahl zwischen dem Wolder Weg und Knakenbörg ersatzlos gestrichen worden. Folgerichtig sollte dies auf den Bereich zwischen Knakenbörg und dem Spielplatz sowie den Bereich zwischen Wolder Weg und Norder Straße übertragen werden. Betroffen sind insgesamt sechs Grundstücke. Durch die neuen textlichen Festlegungen im Bebauungsplan erfolgt eine Anpassung an die heutigen Bedürfnisse und Gegebenheiten der Siedlungsentwicklung.

2. Geltendes Planungsrecht

Bei dem im Jahr 1963 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 2 handelt es sich um das Wohnbaugebiet Norder Straße zwischen Wolder Weg und Norder Straße.

Der Bebauungsplan Nr. 2 sieht in seiner derzeit rechtskräftigen Fassung im Bereich zwischen Knakenbörg und dem Spielplatz sowie im Bereich zwischen Wolder Weg und Norder Straße neben der Grundflächenzahl von 0,3 auch eine Geschossflächenzahl von 0,3 vor. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist auf 1 festgelegt. Die Bauweise umfasst Häuser in offener Bauweise.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

3. Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 2 zwischen der Straße Knakenbörg und dem Spielplatz sowie zwischen dem Wolder Weg und der Norder Straße.

4. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Ver- und Entsorgung im Planungsgebiet ist durch die bereits vorhandenen Einrichtungen sichergestellt.

5. Gegenstand und Inhalte

Die Inhalte der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 beschränken sich auf die textlichen Festsetzungen in der Nutzungsschablone. Hierin sind Art und Maß der baulichen Nutzung geregelt.

5.1 Textliche Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten setzt die zurzeit gültige Nutzungsschablone neben der offenen Bauweise und der maximalen Vollgeschossigkeit von 1 auch die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl jeweils mit 0,3 fest. Alle Grundstücke sind bereits mit Gebäuden in offener Bauweise bebaut. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse von 1 bleibt beibehalten. Die vorhandene Bebauung ist im gesamten Geltungsbereich eingeschossig; dieses Erscheinungsbild soll auch weiterhin bestehen bleiben. Auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl wird verzichtet. Für eine gute städtebauliche Entwicklung reicht die Festsetzung der Grundflächenzahl und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl würde somit ins Leere gehen und ist daher nicht erforderlich.

6. Auswirkung der Änderungen

Durch den Wegfall der Geschossflächenzahl ist eine bessere Ausnutzung der Dachgeschosse möglich.

7. Natur und Landschaft

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um einen bereits bebauten Siedlungsbereich. Durch die Beibehaltung der Grundflächenzahl auf 0,3 wird die zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung unterschritten.

Ein Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist daher nicht erforderlich.

8. Hinweise

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990.

9. Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am 9. Mai 2016 die Einleitung des 4. Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 2 sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 16.01.2017 bis zum 17.02.2017 durchgeführt.

Esens, den

- Bürgermeisterin -

- Stadtdirektor -