Stadt Esens
Fachbereich 3 - Bauen

Vorlagen-Nr.
ST/122/2012

SITZUNGSVORLAGE

öffentlich

⇩ Beratungsfolge	Sitzungstermin	
Bau- und Umweltausschuss	17.09.2012	
Verwaltungsausschuss	08.10.2012	
Rat der Stadt Esens	15.10.2012	

Betreff:

BV Pree Bauvoranfrage Flurstück 98/2, Molkereistraße 19 (Neubau Wohnhaus mit Praxisräumen Physiotherapie) -
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 76 "Molkereistraße 19" (Vorhaben- und Erschließungsplan) als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
- Aufstellungsbeschluss
- Auslegung gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Sachverhalt:

Die Bauvoranfrage seitens Herrn Wolfgang Pree, Herdetor 23, 26427 Esens vom 28.02.2012 für die Molkereistraße 19 (Flur 7, Flurstücke 3/4; 81/6; 2/3) zielt auf eine Bebauung ab, die über die dort anzutreffende Gebäudetiefe sowie Bauhöhe (+ ein Geschoss) hinausgeht. Das Flurstück liegt im unbeplanten Innenbereich und wird daher nach dem Einfügungsgebot gem. § 34 BauGB bewertet.
Durch das geplante Maß der baulichen Nutzung (Bautiefe, Höhe) fügt sich das Gebäude allerdings nicht in die vorherrschende Struktur ein.
Seitens des Landkreises Wittmund wurde signalisiert, dass das Vorhaben im Zuge eines Bauleitplanverfahrens (in diesem Fall Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. vorhabenbezogener B-Plan) verwirklicht werden könnte.

Aufgrund dieses Sachstandes hat Herr Wolfgang Pree, Herdetor 23, 26427 Esens mit Schreiben vom 06.09.2012 den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Anwesen Molkereistraße 19 (siehe Anlage) gestellt und sich zur Übernahme der Kosten, die durch Planung und Umsetzung entstehen, verpflichtet. Dieses wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 BauGB sind gegeben und damit kann die Durchführung eines beschleunigten Aufstellungsver-

fahrens gem. § 13a Abs. 2 erfolgen und von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann der Anlage entnommen werden.

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens stellt den betroffenen Bereich als gemischte Baufläche dar. Aufgrund des Bauvorhabens sind daher keine Änderungen notwendig.

Gestaltung
Neben der Bautiefe und -höhe sollte in diesem Verfahren auch die äußere Gestaltung eine wichtige Rolle spielen. Geprägt wird die Molkereistraße in Teilen durch Villen der Jahrhundertwende. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich zwei Villen (Molkereistraße 15, um 1900 und Molkereistraße 17, um 1920). Hier gilt es, die Charakteristik der Villenbebauung sensibel fortzuführen und eine ansprechende Fassadengestaltung zu etablieren. Dies auch nicht zuletzt aufgrund der für alle Bürger wahrnehmbaren Innenstadtlage (prominente Lage). Aufgrund der umliegenden Bebauung sowie eines angestrebten plastischen Eindruckes sollte eine Klinkerfassade mit entsprechender Oberflächenkonsistenz sowie beispielsweise Gesimsbänder, Fensterfaschen etc. als Gestaltungselemente aufgenommen werden.
Festgesetzt werden sollte dies im vorhabenbezogenen Bebauungsplan über örtliche Bauvorschriften nach § 56 NBauO.

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76 betreffs des Anwesens Molkereistraße 19 wird beschlossen. Das Verfahren ist im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB) durchzuführen.
   Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen

2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 76 (Vorhaben- und Erschließungsplan) die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB durchzuführen.

3. Anfallende Planungsaufwendungen sowie alle weiteren damit einhergehenden Kosten hat der Bauherr zu tragen.

Esens, den 06.09.2012

(*Timo Fleckenstein*)

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

Anlagenverzeichnis:

Lageplan