



SITZUNGSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin
Bau- und Umweltausschuss	11.11.2019
Verwaltungsausschuss	02.12.2019

Betreff:	2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 "Flack / Nobiskruger Weg" der Stadt Esens als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) - Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss
-----------------	--

Sachverhalt:

Der Vorhabenträger und Eigentümer der Flurstücke 58/3 (ehem. "Waage"-Grundstück), 67/2 (Baugrundstück) und 57/9 (gewidmete Straße) der Gemarkung Esens, Flur 7, hat mit Schreiben vom 15.03.2019 (eingegangen am 04.04.2019) einen Antrag auf "Veränderung des Bauteppichs und der zulässigen Bebaubarkeit" gestellt. Dem Antrag ist in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Esens am 06.06.2019 im Grundsatz zugestimmt worden (s. ST/293/2019).

Die Flurstücke 67/2 (Baugrundstück) und 57/9 (gewidmete Straße) liegen im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 36 "Flack / Nobiskruger Weg" der Stadt Esens.

Das Flurstück 58/3 (ehem. "Waage"-Grundstück) liegt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 37 "Flack / Drostentor", der sich im Verfahren befindet und keine Rechtskraft erlangt hat.

Für die genannten Flurstücke ist vor einigen Jahren der Aufstellungsbeschluss für den "Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 74" gefasst worden, der allerdings keine Rechtskraft erlangt hat.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 36 setzt die Stichstraße (Flurstück 57/9) als öffentliche Verkehrsfläche fest. Für das Flurstück 67/2 ist Allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, eingeschossig als Höchstgrenze, Grundflächenzahl von 0,3 und Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Der überbaubare Bereich ist durch Baugrenzen bestimmt.

Der Vorhabenträger hat die Veränderung des überbaubaren Bereichs auf dem Flurstück 67/2 beantragt, so dass die Möglichkeit besteht, eine Bebauung von zwei Doppelhäusern mit je zwei Wohneinheiten zu errichten.

Der Vorhabenträger hat nunmehr Unterlagen eingereicht (Planzeichnung, Begründung und Hydraulische Berechnung für Regenwasser), die Anlage dieser Vorlage sind.

Die Voraussetzungen für einen "Bebauungsplan der Innenentwicklung" gem. § 13 a Abs. 1 BauGB sind gegeben und damit kann die Durchführung eines beschleunigten Aufstellungsverfahrens gem. § 13 a Abs. 2 BauGB erfolgen und von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden sowie auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, den Umweltbericht und auf die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, verzichtet werden.

Der Bebauungsplan Nr. 36 - 2. Änderung wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens entwickelt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans im Sinne von § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist daher nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 "Flack / Nobiskruger Weg" der Stadt Esens wird beschlossen. Das Verfahren ist im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 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.
3. Anfallende Planungsaufwendungen sowie alle weiteren damit einhergehenden Kosten hat der Vorhabenträger zu tragen.

Esens, den 31.10.2019	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
(von Rahden, Tanja)	Rat	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

01 BPlan Nr. 36 - 2. Änderung_Planzeichnung

02 BPlan Nr. 36 - 2. Änderung_Begründung
03 BPlan Nr. 36 - 2. Änderung_Hydraulische Berechnung