



SITZUNGSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin
Bau- und Umweltausschuss	29.09.2021
Verwaltungsausschuss	05.10.2021

Betreff:	Antrag auf 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Norderwall" der Stadt Esens -Grundsatzbeschluss -Aufstellungsbeschluss
-----------------	--

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 16.09.2021 (s. Anlage 1) hat ein potentieller Käufer des Grundstücks Herdestraße 2 („Fielmann-Gebäude“) (Flurstücke 103/6, 103/7, 103/8, 103/9 der Flur 2, Gemarkung Esens) mit Zustimmung des derzeitigen Eigentümers einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Norderwall“ der Stadt Esens gestellt.

Der potentielle Grundstückskäufer beantragt die Änderung des Bebauungsplans dahingehend, dass für den Bebauungsplan die aktuelle BauNVO gelten soll, um somit den derzeit ungenutzten Bereich im Dachgeschoss zu zwei weiteren Wohnungen auszubauen (als Nicht- Vollgeschoss).

Das besagte Grundstück liegt im Geltungsbereich der seit 1987 rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Norderwall“ der Stadt Esens. Für diese gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977. (Es sei an dieser Stelle erwähnt, dass immer die BauNVO zugrunde zu legen ist, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan in Kraft war, auch dann noch, wenn eine aktuellere Fassung der BauNVO in Kraft getreten ist, wie im vorliegenden Fall.)

Nach der BauNVO von 1977 ist ein Dachgeschoss, auch wenn es kein Vollgeschoss ist, bzw. die Aufenthaltsräume (mit ihren Umfassungswänden und deren Flure einschl. Treppen und Aufzüge) voll in die Geschossflächenzahl (GFZ) einzurechnen. Bei der aktuellen BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, bleibt das Nicht-Vollgeschoss bei der Berechnung der GFZ unberücksichtigt.

Durch eine Anpassung an die aktuelle BauNVO ist eine bessere Ausnutzung des Grundstücks möglich und weiterer Wohnraum könnten somit in der Innenstadt realisiert werden ohne Freiflächen in Anspruch zu nehmen.

Anfallende Planungsaufwendungen sowie alle weiteren damit einhergehenden Kosten hat der Vorhabenträger anteilig zu tragen.

Beschlussvorschlag:

1. Dem Antrag auf 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Norderwall“ der Stadt Esens wird im Grundsatz zugestimmt.
2. Die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Norderwall“ der Stadt Esens wird für den in der Anlage 2 dargestellten Geltungsbereich beschlossen. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Anfallende Planungsaufwendungen sowie alle weiteren damit einhergehenden Kosten hat der Vorhabenträger anteilig zu tragen.

Esens, den 21.09.2021	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
(von Rahden, Tanja)	Rat	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

Antrag
 Bebauungsplan Nr. 27
 Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung
 Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27