Stadt Esens **Stabsstelle Planen**	**Vorlagen-Nr.** ST/138/2023	

SITZUNGSVORLAGE

öffentlich

↓ **Beratungsfolge**	**Sitzungstermin**
Bau- und Umweltausschuss	25.04.2023
Verwaltungsausschuss	22.05.2023

Betreff:	**Bebauungsplan Nr. 107 "Norderwall" der Stadt Esens im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB)) •Beschluss über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen •Erneute Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 1, 2 u. 3 BauGB**

Sachverhalt:

Die Stadt Esens beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 107 „Norderwall“ eine behutsame Weiterentwicklung des innerstädtischen Bereichs. Hierfür werden u.a. Gebäudehöhen festgesetzt und die aktuelle BauNVO verwendet, um eine Ausnutzung der Dachgeschosse für Wohnraum (ein Nicht- Vollgeschoss bleibt bei der aktuellen BauNVO bei der Berechnung der Geschossflächenzahl unberücksichtigt) zu erhalten.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am 26.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 107 „Norderwall“ der Stadt Esens als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB sowie seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 08.11.2022 bis einschließlich 09.12.2022 stattgefunden. Über die vorliegenden Anregungen und Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren ist untereinander und gegeneinander abzuwägen.

Aufgrund eines geplanten Bauprojektes im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde festgestellt, dass im Bebauungsplan- Entwurf die Gebäudehöhe bei diesem Gebäude niedriger festgesetzt wurde als das Gebäude tatsächlich hoch ist.
Die Verwaltung hat daraufhin das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) beauftragt, Vermessungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 107 durchzuführen. Es wurden dabei die Höhen der höchsten Gebäude ermittelt. Zusätzlich wurden, da die Straßen ein Gefälle aufweisen, Höhenbezugspunkte in NN auf den im Gebiet liegenden Straßen Herdestraße, Norderwall, Westerstraße und Theodor- Thomas-Straße bestimmt. Die Vermessung kam zu dem Ergebnis, dass im Bereich Herdestraße die

Gebäudehöhen zwischen 11,00 m und 12,50 m und in der südlichen Westerstraße bei 12,00 m liegen. Die Gebäudehöhen wurden im Bebauungsplan angepasst.

Die NLStbV Aurich hat in ihrer Stellungnahme angeregt, entlang der L 6 einen durchgehenden Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festzusetzen. Dieser Anregung wurde gefolgt und die Planzeichnung um das Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ ergänzt.

Durch diese Änderungen werden die Grundzüge der Planung berührt, weshalb eine erneute Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB durchzuführen ist. Die Dauer der erneuten Auslegung wird auf zwei Wochen verkürzt. In dieser Zeit können Anregungen nur zu den ergänzten Teilen gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 2 u. 3 BauGB vorgebracht werden. Die Änderungen sind farblich markiert.

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführten öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 107 „Norderwall“ vorgebrachten Stellungnahmen wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mit dem in der Anlage aufgeführten Ergebnis geprüft. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens stimmt den aufgeführten Abwägungen der Stellungnahmen sowie den jeweiligen Beschlussvorschlägen zu.
2. Der Verwaltungsausschuss stimmt dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans zu.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des geänderten Entwurfes des Bebauungsplans Nr. 107 „Norderwall“ die erneute öffentliche Auslegung und die erneute Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 1, 2 und 3 BauGB durchzuführen.

Klimaschutz:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

☐ **ja, positiv ***

☐ **ja, negativ ***

☒ **nein**

Wenn ja, negativ:

Bestehen alternative Handlungsoptionen? ☐ **ja *** ☐ **nein ***

*** Erläuterung siehe Begründung**

Esens, den 20.04.2023		Abstimmungsergebnis:			
		Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
		VA	Ja:	Nein:	Enth.:
(*von Rahden, Tanja*)		***Rat***	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

- Abwägung
- Planzeichnung
- Begründung
- Vermessungsplan