



SITZUNGSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin
Bau- und Umweltausschuss	21.11.2023
Verwaltungsausschuss	27.11.2023

Betreff:	4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Markt / Molkereistraße,, der Stadt Esens als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) - Grundsatzbeschluss - Aufstellungsbeschluss - Beschluss über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
-----------------	---

Sachverhalt:

Das Textilhaus Willms in Esens möchte sich bekanntermaßen erweitern. Der Rat der Stadt Esens hat daher entsprechend der Planungsabsichten von der Willms GmbH & Co KG in den Jahren 2020-2022 den Bebauungsplan Nr. 28 geändert. Diese 3. Änderung des Bebauungsplans „Markt/ Molkereistraße“ ist am 29.07.2022 rechtskräftig geworden.

Nunmehr haben sich die Planungsabsichten der Willms GmbH & Co KG geändert, denn diese hat das Grundstück Süderwall 2 käuflich erworben, so dass sich nun andere Erweiterungsmöglichkeiten ergeben.

Das auf dem Grundstück Süderwall 2 befindliche Wohnhaus soll saniert werden und dem Bedarf an Büro- und Sozialräumen im Textilhaus Willms Abhilfe schaffen. Der Garten des Grundstücks soll in weiten Teilen nicht überbaut werden und der darauf befindliche alte Baumbestand erhalten bleiben. Der Anbau des Textilhauses ist nun auf der Südseite des Gebäudes vorgesehen – zwischen Geschäftshaus und Gebäude Süderwall 2. Hierzu möchte die Willms GmbH & Co KG gerne die Flächen von der Stadt erwerben und die dort gelegene Gemeindestraße auf eigene Kosten auf die Südseite des Grundstücks Süderwall 2 verlegen.

Der Stadt Esens liegen die Planungen vor (s. Anlage). Die Willms GmbH & Co KG sowie das von der Willms GmbH & Co KG beauftragte Planungsbüro UIU, Esens werden das Vorhaben in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vorstellen.

Das beabsichtigte Vorhaben liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28 „Markt/

Molkereistraße“ - 2. und 3. Änderung - der Stadt Esens. Das Vorhaben wäre nur mit einer Änderung des Bebauungsplans möglich. Die Willms GmbH & Co KG hat mit Schreiben vom 10.11.2023 die Änderung des Bebauungsplans beantragt (s. Anlage).

Die Verwaltung empfiehlt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (mit den Bausteinen Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Durchführungsvertrag) im Regelverfahren aufzustellen. Der Geltungsbereich des Änderungsbereichs ist dem angefügten Plan zu entnehmen.

Das Vorhaben ist als Einzelhandelsgroßprojekt raumbedeutsam. Vor diesem Hintergrund sind die Grundsätze und Ziele des Landesraumordnungsprogramms und des Regionalen Raumordnungsprogramms in Bezug auf Einzelhandelsgroßprojekte einzuhalten. Außerdem ist eine Abstimmung im Sinne der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland erforderlich.

Beschlussvorschlag:

1. Dem Vorhaben sowie dem Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den in der Anlage dargestellten Geltungsbereich wird im Grundsatz zugestimmt. Die mit dem Vorhaben verbundenen Kosten trägt der Antragsteller.
2. Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Markt / Molkereistraße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB wird beschlossen. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Klimaschutz:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

☐ ja, positiv *

☒ ja, negativ *

☐ nein

Wenn ja, negativ:

Bestehen alternative Handlungsoptionen?

☐ ja * ☒ nein *

Erläuterung siehe Begründung

Grundsätzlich sind Flächeninanspruchnahmen mit Klimaauswirkungen – sowohl lokal als auch global – verbunden. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind aber bei der Aufstellung von Bauleitplänen der Klimaschutz und die Klimaanpassung zu beachten und sollen gefördert werden. In der Begründung werden Aussagen zu Klimaschutz und Klimaanpassung getroffen.

Finanzierung:

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 10.11.2023 erklärt, dass er alle erforderlichen Kosten übernehmen werden. Die detaillierte Kostenübernahme ist im Durchführungsvertrag zu regeln.

Esens, den 16.11.2023	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:

		VA	Ja:	Nein:	Enth.:
(von Rahden, Tanja)		Rat	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

Kostenübernahmeerklärung Willms GmbH & Co. KG
Lageplan mit Geltungsbereich
Planunterlagen