



SITZUNGSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin
Bau- und Umweltausschuss	02.03.2021
Verwaltungsausschuss	08.03.2021
Rat der Stadt Esens	15.03.2021

Betreff:	Bebauungsplan Nr. 104 „Herrenwall, Burggrund, Flack“ - Aufstellungsbeschluss - Erlass einer Veränderungssperre
-----------------	---

Sachverhalt:

Die Stadt Esens möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplans eine behutsame Weiterentwicklung des innerstädtischen Bereichs sichern.

Aufgrund der in den letzten Jahren erfolgten Entwicklung, dass alte Bausubstanz entfernt wird und die dort neu entstehenden Bauvorhaben zur Gewinnmaximierung den baulich zulässigen Rahmen voll ausschöpfen, soll eine Bauleitplanung erfolgen, die dem Ziel einer behutsamen Weiterentwicklung der Stadt entgegenkommt.

In diesem Gebiet herrscht überwiegend eine eingeschossige Bebauung vor. Allerdings setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 31 „Herrenwall, Burgwall“ aus dem Jahr 1983 reine und allgemeine Wohngebiete fest und lässt für diese eine zweigeschossige Bebaubarkeit als Höchstwert zu. Eine maximale Gebäudehöhe ist nicht festgesetzt. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist insbesondere die Festschreibung einer eingeschossigen Bebauung.

In der Anlage ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 „Herrenwall, Burggrund, Flack“ dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 104 überdeckt den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 31 „Herrenwall, Burggrund“ in Gänze. Aber es sind auch Bereiche, die derzeit nach § 34 BauGB beurteilt werden, im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 104 eingeschlossen, um auch hierfür die bauliche Entwicklung zukünftig besser steuern zu können.

Zur Sicherung der Bauleitplanung empfiehlt es sich, eine Veränderungssperre zu erlassen. Mit dem Erlass der Veränderungssperre kann die Stadt Esens während des Zeitraums der Aufstellung eines Bebauungsplans die Errichtung von baulichen Anlagen, die den Vorgaben des künftigen Bebauungsplans entgegenstehen würden, verhindern.

Formelle Voraussetzung hierfür ist, dass die Gemeinde ausdrücklich die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen hat. Der Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans kann

auch zusammen mit dem Erlass einer Veränderungssperre gefasst werden. Dann darf jedoch die Veränderungssperre erst nach dem Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht werden.

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 104 „Herrenwall, Burggrund, Flack“ wird für den in der Anlage 1 gekennzeichneten Bereich beschlossen.
2. Der Rat der Stadt Esens beschließt die dieser Vorlage als Anlage 2 beigefügte Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 104 „Herrenwall, Burggrund, Flack“.

Esens, den 02.03.2021	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
(von Rahden, Tanja)	Rat	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 104

Anlage 2: Satzung über die Veränderungssperre für den Bebauungsplan Nr. 104