



Vorlage Nr.: 01/SV/035/2020

Federführung: Fachbereich III - Bauen und Umwelt	Datum: 24.09.2020
Bearbeiter: Andreas Goldberg	AZ:

Beratungsfolge	Termin	
Ausschuss für Bauen und Umwelt	21.10.2020	
Verwaltungsausschuss Rat der Stadt Norderney	28.10.2020	

Gegenstand der Vorlage:

Bebauungsplan Nr. 12 'Am Fischerhafen', Verfahren zur Neuaufstellung

a) Beschluss über die Abwägung

b) Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Im Zuge der systematischen Aufarbeitung der Bauleitplanung der Stadt Norderney wurde am 18.05.2017 der Beschluss zur Einleitung eines Verfahrens zur Neuaufstellung gefasst.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 12 „Am Fischerhafen“ soll im Zuge der Neuaufstellung an die aktuelle Rechtsprechung zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen angepasst werden. Ebenso wie in der Nordhelmsiedlung und weiteren Norderneyer Wohngebieten ist die Nutzung von einem Nebeneinander der Wohn- und Kleinbeherbergungsnutzung geprägt. Die Bereiche Deichstraße 1-4 sowie Lüttje Legde 12 weisen eine ähnliche Struktur auf, weshalb diese ursprünglich mit in den Geltungsbereich aufgenommen wurden.

Mit der Neuaufstellung wird das Ziel verfolgt, die Anzahl und das Verhältnis von Dauer- und Ferienwohnungen zueinander zu regeln. Die weitere Entstehung von Zweitwohnungen soll unterbunden werden. Es soll ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ mit einer differenzierten Zulässigkeit von Wohnungen und Einheiten zur Gästebeherbergung (Ferienwohnungen) ausgewiesen werden. Die Baukörper sollen hinsichtlich der überbaubaren Fläche, der Geschossigkeit und der Höhenentwicklung bestandsorientiert festgesetzt werden. Es sollen Bauvorschriften entwickelt werden, die bestandsorientierte Regelungen zur Gestaltung von Fassaden, Dächern und Dachaufbauten sowie zu untergeordneten Bauteilen wie Balkonen, Dachterrassen, Außentritten etc. treffen. Die Intensivierung der Nutzung von Kellergeschossen soll durch das Verbot von Abgrabungen verhindert werden. Durch die Ausweisung von privaten Grünflächen und die Regelung der Zulässigkeit von Stellplätzen soll die fortschreitende Versiegelung der Grundstücke gebremst werden.

Der Entwurf der Planzeichnung sowie die örtlichen Bauvorschriften nebst Begründung haben in der Zeit vom 13. Mai bis 14. Juni 2019 öffentlich ausgelegen. Im Zuge der öffentlichen Auslegung und der parallel durchgeführten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden zahlreiche Stellungnahmen vorgebracht. Nach politischer Beratung der vorgebrachten Stellungnahmen wurde der Planentwurf entsprechend fortentwickelt.

Im Zuge der politischen Diskussion über das weitere Vorgehen, wurde deutlich, dass bzgl. der Festsetzungen für den Bereich der Deichstraße noch erheblicher Diskussionsbedarf bestand. Um das Verfahren zur Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich *Am Fischerhafen* hierdurch nicht zu behindern, wurde in der Sitzung des Bauausschusses vom

