



Sitzungsvorlage

Fachbereich	Aktenzeichen	Vorlagen-Nr.	
FB III	600.10.002; 022.32	BA 8/2020	
↓ Beratungsfolge	↓ TOP-Nr.	Öffentlich / nicht Öffentlich	↓ Sitzungstermin
Ausschuss für Bauen und Umwelt	10.	öffentlich	01.07.2020
Verwaltungsausschuss	9.	nichtöffentlich	08.07.2020

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

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, Außentreppen 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 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 12.02.2020 entschieden, für die beiden Bereiche jeweils eigene Bebauungspläne aufzustellen. Entsprechend wird das Verfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 nur für den Bereich Am Fischerhafen weitergeführt. Für den Bereich an der Deichstraße soll ein separater Einleitungsbeschluss (BPlan Nr. 13) gefasst werden.

Aufgrund der Erweiterung des Geltungsbereichs in den Außenbereich und der Befristung der Regelungen des § 13 b BauGB ist das Verfahren nicht mehr als beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB, sondern als zweistufiges Verfahren weiterzuführen.

Dies macht die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB notwendig. Der Flächennutzungsplan kann aufgrund dessen nicht mehr im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Rahmen der 11. Änderung für den Bereich der Kapgärten und des Ruppertsburger Wäldchens durchgeführt.

Die vorgenannten im Frühsommer 2019 durchgeführten Beteiligungsverfahren werden als frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. als frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB gewertet. Die nun stattfindende Auslegung bzw. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) finden als Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Finanzielle Auswirkungen

- Nein
 Ja, mit

Gesamtkosten der Maßnahmen
(Beschaffungs-Herstellungskosten)
Euro

Jährliche Folgekosten/ lasten
 Einmalig
Euro

Haushaltsmittel in ausreichender Höhe
vorhanden.

Sichtvermerk FB IV: _____

Beschlussvorschlag

Empfehlungsbeschluss

- Ja (Bauausschuss)
 Nein (VA)

Dem vorliegenden Entwurf zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Fischerhafen / Deichstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften, Begründung sowie Umweltbericht wird zugestimmt. Es wird beschlossen, den Entwurf der Satzung, die Bauvorschriften sowie die Begründung und den Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats bzw. mindestens 30 Tagen öffentlich auszulegen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig durchgeführt.

Norderney, 09.06.20

Der Bürgermeister

(Ulrichs)