



Vorlage Nr.: 01/SV/005/2021

Federführung: Fachbereich III - Bauen und Umwelt	Datum: 29.07.2021
Bearbeiter: Frank Meemken	AZ: 622.20.003:12

Beratungsfolge	Termin	
Ausschuss für Bauen und Umwelt	11.08.2021	
Verwaltungsausschuss	18.08.2021	
Rat der Stadt Norderney		

Gegenstand der Vorlage:

Bebauungsplan Nr. 12 "Am Fischerhafen", 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“ sollte im Zuge der Neuaufstellung an die aktuelle Rechtsprechung zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen angepasst werden.

Mit der Neuaufstellung wurde das Ziel verfolgt, die Anzahl und das Verhältnis von Dauer- und Ferienwohnungen zueinander zu regeln. Die weitere Entstehung von Zweitwohnungen sollte unterbunden werden. Es sollte ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ mit einer differenzierten Zulässigkeit von Wohnungen und Einheiten zur Gästebeherbergung (Ferienwohnungen) ausgewiesen werden. Die Baukörper sollten hinsichtlich der überbaubaren Fläche, der Geschossigkeit und der Höhenentwicklung bestandsorientiert festgesetzt werden. Es sollten 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 sollte durch das Verbot von Abgrabungen verhindert werden. Durch die Ausweisung von privaten Grünflächen und die Regelung der Zulässigkeit von Stellplätzen sollte 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 12.02.2020 entschieden, für die beiden Bereiche jeweils eigene Bebauungspläne aufzustellen. Entsprechend wurde das Verfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 für den Bereich Am Fischerhafen weitergeführt. Für den Bereich an der Deichstraße wurde ein separater Einleitungsbeschluss (BPlan Nr. 13) gefasst.

Aufgrund der Erweiterung des Geltungsbereichs in den Außenbereich und der Befristung der Regelungen des § 13 b BauGB war das Verfahren nicht mehr als beschleunigtes Verfahren

gem. § 13a BauGB, sondern als zweistufiges Verfahren weiterzuführen. Dies machte die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB notwendig. Der Flächennutzungsplan konnte aufgrund dessen nicht mehr im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Rahmen der 11. Änderung für den Bereich der Kapgärten und des Ruppertsburger Wäldchens durchgeführt.

Die vorgenannten, im Frühsommer 2019 durchgeführten Teilnahmeverfahren wurden 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 öffentliche Auslegung bzw. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB), als Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB fanden im Sommer 2020 statt.

Im Nachgang zu der im Herbst 2020 erfolgten Beschlussfassung des Bauausschusses und des Verwaltungsausschusses über die Abwägung und die Satzung wurde der politische Wunsch geäußert, den Planentwurf nochmals zu ändern. So sollen die Regelungen zur Zulässigkeit von Wintergärten und Windfängen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen modifiziert werden. Dies machte eine erneute Auslegung erforderlich, die im April 2021 durchgeführt wurde.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja, mit einmalig € Nein
jährlich €
Gesamtkosten der Maßnahmen €
 Haushaltsmittel in ausreichender Höhe sind vorhanden

Beschlussvorschlag:

Empfehlungsbeschluss: Ja
Bauausschuss, VA
Rat Nein

- a) Die während der Auslegungsverfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Fischerhafen“ vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die öffentlichen und privaten Belange werden gem. § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) untereinander und gegeneinander abgewogen. Die Zusammenstellung ist Bestandteil des Beschlusses.
- b) Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) – alle Bestimmungen in der derzeit gültigen Fassung – wird der Bebauungsplan Nr. 12 „Am Fischerhafen“ vom Rat der Stadt Norderney als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus der Satzung, der Begründung und dem Umweltbericht.

Der Bürgermeister

(Ulrichs)

Anlage(n):

Bebauungsplan Nr. 12 „Am Fischerhafen“, Neuaufstellung:

- Planzeichnung
- Begründung
- Umweltbericht
- Abwägungsvorschläge – 1. Auslegung (nichtöffentlich)
- Abwägungsvorschläge – erneute Auslegung (nichtöffentlich)