



## Sitzungsvorlage

Fachbereich	Aktenzeichen	Vorlagen-Nr.	
FB III	022.32; 622.20.003; 600.10.002	BA 10/2018	
↓ Beratungsfolge	↓ TOP-Nr.	Öffentlich / nicht Öffentlich	↓ Sitzungstermin
Ausschuss für Bauen und Umwelt	5.	öffentlich	13.03.2019
Verwaltungsausschuss	8.	nichtöffentlich	21.03.2019

### **Bebauungsplan Nr. 12 'Am Fischerhafen / Deichstraße', Neuaufstellung Beschluss zur Auslegung**

#### **Sachverhalt**

Im Zuge der systematischen Aufarbeitung der Bauleitplanung der Stadt Norderney soll auch der bestehende Bebauungsplan Nr. 12 „Am Fischerhafen“ an die aktuelle Rechtsprechung zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen angepasst werden. Ebenso wie in der Nordhelmsiedlung, in dem Quartier um die Südstraße oder dem Bereich Südwesthörn ist die Nutzung geprägt vom Nebeneinander der Wohn- und (Klein-)Beherbergungsnutzung.

Eine ähnliche Nutzungsstruktur wie der Bereich Am Fischerhafen weisen die Wohnhäuser entlang der Deichstraße auf. Der Ausschuss für Bauen und Umwelt hat sich daher in seiner Sitzung am 18.05.2017 der Empfehlung der Verwaltung angeschlossen, im Rahmen der Neuaufstellung den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 entsprechend zu erweitern und den Bebauungsplan Nr. 12 „Am Fischerhafen/Deichstraße“ neu aufzustellen.

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. Analog zu den B-Plänen Nr. 5, 25 B und C sowie 28 und dem in Änderung befindlichen B-Plan Nr. 25 A sollen ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ sowie ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO „Gästebeherbergung“ mit der differenzierten Zulässigkeit von Wohnungen und Einheiten zur Gästebeherbergung (Ferienwohnungen) ausgewiesen werden.

Die Baukörper werden hinsichtlich der überbaubaren Fläche, der Geschossigkeit und der Höhenentwicklung bestandsorientiert festgesetzt werden. Es wurden Bauvorschriften entwickelt, die bestandsorientierte Regelungen zur Gestaltung von Dächern, Dachaufbauten und Fassaden sowie zu untergeordneten Bauteilen wie 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 derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12 „Am Fischerhafen“ tritt mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Fischerhafen/Deichstraße“ außer Kraft.

## 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 (Verwaltungsausschuss)

Dem vorliegenden Entwurf zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Fischerhafen / Deichstraße“ mit Begründung wird zugestimmt.

Es wird beschlossen, den Entwurf der Satzung mit Begründung 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, 27.02.2019

Der Bürgermeister

(Ulrichs)