



Vorlage Nr.: 01/SV/227/2022

Federführung: Fachbereich III - Bauen und Umwelt	Datum: 11.11.2022
Bearbeiter: Frank Meemken	AZ:

Beratungsfolge	Termin	
Bauausschuss	24.11.2022	
Verwaltungsausschuss	30.11.2022	
Rat der Stadt Norderney	06.12.2022	

Gegenstand der Vorlage:

Ergänzendes Verfahren: Bebauungsplan Nr. 04 C "Innenstadt Nord-Ost, Teil C", Neuaufstellung a) Beschluss über die Abwägung b) Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Im Normenkontrollverfahren zu dem Bebauungsplan Nr. 4 C „Innenstadt Nord Ost, Teil C“ (1 KN 62/20) stellte das Niedersächsische Obergericht in seiner Entscheidung vom 12.05.2022 dessen Unwirksamkeit fest. Ausschlaggebend hierfür war die Auffassung des Gerichtes, dass die Festsetzung von *Ferienwohnungen als gewerbliche Beherbergungsbetriebe* keine Ermächtigungsgrundlage habe.

Gemäß § 214 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) besteht jedoch die Möglichkeit Satzungen (wie z.B. Bebauungspläne) durch ein sogenanntes „ergänzendes Verfahren“ rückwirkend in Kraft zu setzen. Konkret bedeutet dies, dass das Planaufstellungsverfahren an der Stelle wieder aufzunehmen ist, an der der Fehler geschehen ist.

Für den betroffenen Bebauungsplan Nr. 4 C heißt dies, dass der Planentwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB neu öffentlich auszulegen ist und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu wiederholen ist.

Gemäß dem Beschluss des Bauausschusses vom 14.06.2022 soll der Bebauungsplan wie folgt angepasst werden:

Bisher sind gemäß Festsetzung Nr. 1 für das SO 2a „Versorgungszone“ der Winterstraße *Ferienwohnungen als gewerbliche Beherbergungsbetriebe* ausnahmsweise zulässig. Gemäß Festsetzung Nr. 4 sind für das SO 3 „Beherbergungszone“ der Moltkestraße *Ferienwohnungen als gewerbliche Beherbergungsbetriebe* allgemein zulässig.

Die Regelung zur Zulässigkeit von *Ferienwohnungen als gewerbliche Beherbergungsbetriebe* innerhalb des SO 2a „Versorgungszone“ soll ersatzlos gestrichen werden. Innerhalb des SO 3 „Wohnen und Beherbergung“ sollen – anders als bisher – Dauerwohnen und untergeordnete Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO allgemein zulässig sein

Das Gericht bemängelte weiterhin, dass es für die Festsetzung Nr. 10 (Verbot der Abgrabung) an der Rechtsgrundlage fehle. Da die Festsetzung ursprünglich auf die Einschränkung der Nutzbarkeit von Kellerräumen abzielte, wird der Zweck dieser Festsetzung bereits mit der Festsetzung Nr. 6 erfüllt. Der Bauausschuss hat daher entschieden, die ehemalige Festsetzung Nr. 10 ersatzlos zu streichen.

Im Zuge der Beratung im Bauausschuss wurde der politische Vorschlag diskutiert, für den südlichen Teil der Moltkestraße statt der bislang festgesetzten II-Geschossigkeit eine III-geschossige Bauweise zuzulassen. Das Gericht hatte hierzu jedoch bereits festgestellt, dass der bauliche Bestand diesbezüglich eine „Patt-Situation“ aufweise und die restriktive Fest-

setzung des unteren Maßes abwägungsfehlerfrei erfolgt sei. Das Gericht hat hierzu ausgeführt, dass die Stadt ja das planerische Ziel verfolgt habe, Fehlentwicklungen aufgrund der immer stärkeren Ausnutzung der Baugrundstücke vorzubeugen. Den Belangen der Eigentümer sei durch die weitgehenden bestandschützenden Festsetzungen ausreichend Rechnung getragen worden. Vor diesem Hintergrund wurde die Veränderung der Festsetzung zur Geschossigkeit abgelehnt.

Die Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte im August und September 2022.

Finanzielle Auswirkungen:

<input type="checkbox"/> Ja, mit	einmalig	€	<input type="checkbox"/> Nein
	jährlich	€	
Gesamtkosten der Maßnahmen		€	
<input type="checkbox"/> Haushaltsmittel in ausreichender Höhe sind vorhanden			

Beschlussvorschlag:

Empfehlungsbeschluss: Ja
Bauausschuss, VA

Rat Nein

- a) Die im ergänzenden Verfahren während der Auslegung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04 C „Innenstadt Nord-Ost, Teil C“ 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. 04 C „Innenstadt Nord-Ost, Teil C“ vom Rat der Stadt Norderney als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht.

Der Bürgermeister

(Ulrichs)

Anlage(n):

Entwurf Bebauungsplan Nr. 4 C „Innenstadt Nord Ost, Teil C“

- Planzeichnung
- Begründung
- Analysepläne
- Umweltbericht
- Abwägungsvorschläge – öffentliche Auslegung / TÖB-Beteiligung (nichtöffentlich)