



Vorlage Nr.: 01/SV/080/2021

Federführung: Fachbereich III - Bauen und Umwelt	Datum: 24.02.2021
Bearbeiter: Frank Meemken	AZ: 622.20.003:12

Beratungsfolge	Termin	
Ausschuss für Bauen und Umwelt	17.03.2021	
Verwaltungsausschuss	31.03.2021	

Gegenstand der Vorlage:

Bebauungsplan Nr. 12 "Am Fischerhafen", Verfahren zur Neuaufstellung Beschluss zur erneuten 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 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 wird das Verfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 nur 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 macht eine erneute Auslegung erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen:

<input type="checkbox"/> Ja, mit	einmalig	€	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
	jährlich	€	
Gesamtkosten der Maßnahmen		€	

Haushaltsmittel in ausreichender Höhe sind vorhanden

Beschlussvorschlag:

Empfehlungsbeschluss Ja
Bauausschuss

Verwaltungsausschuss Nein

Dem vorliegenden Entwurf zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Am Fischerhafen“ mit örtlichen Bauvorschriften, Umweltbericht und Begründung wird zugestimmt. Es wird beschlossen, den Entwurf mit Bauvorschriften und Begründung gem. § 4a Abs. 3 BauGB – alle Bestimmungen in der derzeit gültigen Fassung - erneut öffentlich auszulegen. Parallel wird die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Der Bürgermeister

Ulrichs

Anlage(n):

BPlan Nr. 12 „Am Fischerhafen“ - Planzeichnung
BPlan Nr. 12 „Am Fischerhafen“ - Begründung
BPlan Nr. 12 „Am Fischerhafen“ - Umweltbericht