



Vorlage Nr.: 01/SV/229/2022

Federführung: Fachbereich III - Bauen und Umwelt	Datum: 11.11.2022
Bearbeiter: Frank Meemken	AZ: 622.20.003:45

Beratungsfolge	Termin	
Bauausschuss	24.11.2022	
Verwaltungsausschuss	30.11.2022	
Rat		

Gegenstand der Vorlage:

Bebauungsplan Nr. 45 "Waldweg", Neuaufstellung

- a) Beschluss über die Abwägung
- b) Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Die Stadtwerke Norderney GmbH projektieren seit mehreren Jahren die Entwicklung des Grundstückes des ehemaligen Campingplatz Booken. Nachdem zunächst untersucht wurde, inwieweit sich auf dem Areal eine zeitgemäße Campingplatznutzung etablieren lässt, hat die Gesellschafterversammlung der Stadtwerke Norderney in ihrer Sitzung vom 27.07.2021 beschlossen, die Nutzung des Grundstückes als Campingplatz nicht weiter zu verfolgen.

Stattdessen soll nun versucht werden, das Grundstück für eine kleinteilige Wohnbebauung nutzbar zu machen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Entsprechend hat der Verwaltungsausschuss am 18.08.2021 den Beschluss zur Einleitung eines Verfahrens zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Waldweg“ gefasst.

Nach damaligem Kenntnisstand sollte das Bauleitplanverfahren im zweistufigen Normalverfahren parallel mit dem Verfahren zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) durchgeführt werden. Entsprechend fanden im Oktober 2021 die vorgezogene Behördenbeteiligung und im März 2022 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung statt.

Im Nachgang wurde mit dem Landkreis Aurich nochmals die Verfahrensfrage diskutiert. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden kann! Bekanntlich wurde das Grundstück bereits in den 80er Jahren vom damals zuständigen Landesministerium als Innenbereichsgrundstück erkannt. Weiterhin sind auch keine der in § 13 a BauGB aufgeführten Ausschlussgründe für das beschleunigte Verfahren erkennbar. Aufgrund dessen kann auf die Erstellung eines Umweltberichtes ebenso verzichtet werden, wie auf das Verfahren zur Änderung des FNP – dieser wird späterhin gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Aufgrund des aktuellen Urteils des OVG Niedersachsen bzgl. der Unzulässigkeit der Ausweisung von sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen“ wurde der Gebietstyp gegenüber der Entwurfsfassung der frühzeitigen Beteiligung verändert: Statt über die Ausweisung eines Sondergebietes (SO) gem. § 11 BauNVO wird das Planziel nunmehr – wie in der Verhandlung vom Gericht nahegelegt - über die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes (WR) gem. § 3 BauGB i.V. mit der Feinsteuerung der Wohnungsausprägung gem. § 1 Abs. 9 BauNVO erreicht.

Auf Grundlage des wie oben angepassten Planentwurfes wurde am 29.06.2022 der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gefasst. Die Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand im Sommer 2022 statt.

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, VA

Rat Nein

- a) Die während der Auslegung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Waldweg“ 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. 45 „Waldweg“, Neuaufstellung vom Rat der Stadt Norderney – vorbehaltlich der wasserrechtlichen Genehmigung des Landkreis Aurich - als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und der Begründung.

Der Bürgermeister

(Ulrichs)

Anlage(n):

Bebauungsplan Nr. 45 „Waldweg“:

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