



## Sitzungsvorlage

Fachbereich	Aktenzeichen	Vorlagen-Nr.	
FB III	600.10.002; 622.20.003; 022.32; 022.15	Rat 2/2015	
↓ Beratungsfolge	↓ TOP-Nr.	Öffentlich / nicht Öffentlich	↓ Sitzungstermin
Ausschuss für Bauen und Umwelt	21.	öffentlich	15.04.2015
Verwaltungsausschuss	6.	nichtöffentlich	22.04.2015
Rat der Stadt Norderney	8.	öffentlich	22.04.2015

### **Bebauungsplan Nr. 25 C 'Nordhelm Ost' - Verfahren zur 2. Änderung**

- a) Beratung über die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen**  
**b) Satzungsbeschluss**

### **Sachverhalt**

Der Planentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 C „Nordhelm Ost“ orientiert sich an der Festsetzungssystematik des Bebauungsplanes Nr. 25 B „Nordhelm Mitte“:  
Über die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (§11 BauNVO) „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ soll das Verhältnis zwischen der Wohnnutzung und der Beherbergungsfunktion gesteuert werden. Weiterhin werden sonstige Sondergebiete für die vorhandenen Reitanlagen sowie die Meierei festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die detaillierte Festsetzung von Baugrenzen und –linien, Gebäudehöhen und Firstrichtungen bestimmt. Die örtlichen Bauvorschriften werden ergänzt, um das Bild der Nordhelmsiedlung zu erhalten. Für den Bebauungsplan Nr. 25 C „Nordhelm Ost“ hat im September / Oktober 2014 das erste Beteiligungsverfahren stattgefunden.

Ein wesentlicher Kritikpunkt, der von vielen Bürgern im Zuge der Auslegung vorgebracht wurde, ist die vorgebliche Benachteiligung gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 B „Nordhelm Mitte“ bezüglich der zulässigen Wohnungsanzahl. Im nichtöffentlichen Bauausschuss vom 04.02.2015 wurde daher beschlossen, die Bezugsgrößen zur zulässigen Wohnungszahl je überbaubare Grundstücksfläche denjenigen des Bebauungsplanes Nr. 25 B „Nordhelm Mitte“ anzugleichen. Weiterhin sollte der Zulässigkeitskatalog für das Sondergebiet „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ im Hinblick auf das Urteil des OVG Nds. vom 18.09.2014 zur Möglichkeit des Ausschlusses von Zweitwohnungen konkretisiert werden. Ebenfalls wird eine Einzelhausfestsetzung empfohlen, um die Aufteilung in mehrere z.B. Doppel- oder Reihenhauseinheiten zu verhindern. Da die beschlossenen Änderungen die Grundzüge der Planung berühren, war eine erneute Auslegung erforderlich, die ab Mitte März bis Anfang April 2015 stattgefunden hat.

### Finanzielle Auswirkungen

- ☐ Nein  
☐ Ja, mit

Gesamtkosten der Maßnahmen  
(Beschaffungs-Herstellungskosten)  
Euro

☐ Jährliche Folgekosten/ lasten  
☐ Einmalig  
Euro

### Beschlussvorschlag

- a) Die während der Auslegungsverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 C „Nordhelm Ost“ vorgebrachten Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die öffentlichen und privaten Belange werden gem. § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) untereinander und gegeneinander abgewogen. Die Zusammenstellung (Anlage) ist Bestandteil des Beschlusses.
- b) Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) – alle Bestimmungen in der derzeit gültigen Fassung – wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 C „Nordhelm Ost“ mit der dazugehörigen Begründung vom Rat der Stadt Norderney als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus dem Satzungstext und der Begründung.

Norderney, 09.04.15

Der Bürgermeister

(Ulrichs)