



## Sitzungsvorlage

Fachbereich	Aktenzeichen	Vorlagen-Nr.	
FB III	600.10.002; 022.15; 022.32	BA 9/2019	
↓ Beratungsfolge	↓ TOP-Nr.	Öffentlich / nicht Öffentlich	↓ Sitzungstermin
Ausschuss für Bauen und Umwelt	8.	öffentlich	13.03.2019
Verwaltungsausschuss	7.	nichtöffentlich	21.03.2019
Rat der Stadt Norderney	11.	öffentlich	26.03.2019

### **Bebauungspläne Nr. 4 A bis C 'Innenstadt Nord-Ost', Neuaufstellung**

#### **a) Beschluss über die Abwägung**

#### **b) Satzungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 4 A 'Innenstadt Nord-Ost - Teil A'**

#### **c) Satzungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 4 B 'Innenstadt Nord-Ost - Teil B'**

#### **d) Satzungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 4 C 'Innenstadt Nord-Ost - Teil C'**

### **Sachverhalt**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 04 „Innenstadt Nord-Ost“ wurde am 13.11.2013 der Beschluss zur Einleitung eines Verfahrens zur Neuaufstellung gefasst. Ziel der Planung sollte die ausgewogene Entwicklung der touristischen Infrastruktur unter Berücksichtigung und Bewahrung von bestehenden Wohnstrukturen sein. Weiter sollte die Entwicklung der vorhandenen Baustruktur im Geltungsbereich des Planes bestandsorientiert festgeschrieben werden.

In der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Bauen und Umwelt vom 04.06.2014 wurde das erste Plankonzept vorgestellt.

Im Frühjahr 2017 wurden parallel die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt. Vor dem Hintergrund der dort vorgetragenen Belange wurde der Planentwurf weiter ausgearbeitet und für die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vorbereitet.

Im Frühjahr 2018 wurde die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt. Im Zuge des Beteiligungsverfahrens wurden zahlreiche Einwände vorgebracht, die im Nachgang politisch bewertet wurden.

Der Planentwurf hat daraufhin einige wesentliche Änderungen erfahren:

- Auf die Festsetzung privater Grünflächen in den Blockinnenbereichen wurde verzichtet.
- Für vier unabhängige Gebäude innerhalb des Blockinnenbereichs wurde die Möglichkeit eines Ersatzbaus eingeräumt.
- Für den Bereich des Januskopfes soll die sog. Wintergartensatzung Anwendung finden.
- Die Darstellung der Baudenkmäler wurde ergänzt.
- Im Bereich der Baudenkmäler wurden die Höhenentwicklung und die Dachform der benachbarten Gebäude überprüft.

Aufgrund der vorgenommenen Änderungen war die ursprünglich vorgesehene Durchführung der Planaufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB nicht mehr zulässig. Entsprechend wurden die zuletzt durchgeführten Beteiligungsverfahren als frühzeitige Beteiligung i.S. von § 3 (1) und § 4 (1) umgedeutet. Die dann folgende Auslegung ist somit als Verfahrensschritt gem. § 3 (2) BauGB zu verstehen. Mit der Änderung des Verfahrens einher ging die Notwendigkeit der Aufstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB.

Vor diesem Hintergrund wurde der Bebauungsplanentwurf im Oktober / November 2018 wiederholt ausgelegt. Im Zuge dieses Beteiligungsverfahrens ergaben sich wiederum erneut Sachverhalte, die eine Anpassung des Planentwurfes erforderlich machten. So wurde z.B. die Zulässigkeit von Ferienwohnungen als gewerbliche Betriebe anders geregelt und die Bezugsgrößen des Verhältnisses von Ferien- und Dauerwohnungen rechtssicherer definiert. Aufgrund der vorgenommenen Änderungen wurde der Bebauungsplan im Februar 2019 gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt.

Aufgrund der Eingabe einer Stellungnahme der IHK zur besseren Handhabbarkeit des Planes wird der Bebauungsplan zum Satzungsbeschluss in die drei Teile A bis C aufgeteilt. Die Abwägung und der Umweltbericht wurde jeweils für den gesamten Geltungsbereich aufgestellt. Die Planzeichnungen und die Begründungen wurden jeweils individuell für die drei Bebauungspläne Nr. 4 A, 4 B und 4 C aufgestellt.

#### 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, VA)  
☒ Nein (Rat)

- a) Die während des Auslegungsverfahrens zur Neuaufstellung der Bebauungspläne Nr. 4 – Teile A bis C „Innenstadt Nord-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 Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 A „Innenstadt Nord-Ost – Teil A“ mit der dazugehörigen Begründung vom Rat der Stadt Norderney als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht.
- c) Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) – alle Bestimmungen in der derzeit gültigen Fassung – wird die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 B „Innenstadt Nord-Ost – Teil B“ mit der dazugehörigen Begründung vom Rat der Stadt Norderney als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht.

- d) Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) – alle Bestimmungen in der derzeit gültigen Fassung – wird die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 C „Innenstadt Nord-Ost – Teil C“ mit der dazugehörigen Begründung vom Rat der Stadt Norderney als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht.

Norderney, 28.02.19	Der Bürgermeister
	(Ulrichs)