



Protokollauszug

| | |
|---------|---------------------------------------|
| Sitzung | Ausschuss für Bauen und Umwelt |
| Status: | öffentlich |
| Datum | 15.04.2015 |

**TOP 20. B-Plan Nr. 28 "Am Westrand", 4. Änderung a) Beratung Rat 3/2015
über die während der öffentlichen Auslegung und
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
vorgebrachten Stellungnahmen b) Satzungsbeschluss**

Die Verwaltung stellt kurz den B-Plan Nr. 28, 4. Änderung vor. Der Änderungsbereich des B-Planes umfasse u.a. die Hundewiese, die Bebauung Südwesthörn, das Einheimischenmodell, die Bebauung „GruKo“ sowie das Erholungsheim des Bundes.

- Die heutige „Hundewiese“ (Landesgrundstück) werde mit einer öffentlichen Grundfläche überplant.
- Im Bereich Südwesthörn habe man für das Einheimischenmodell Bauteppiche und den Straßenverlauf eingearbeitet. Im Einheimischenmodell seien zehn Grundstücke mit jeweils einer Doppelhaushälfte vorgesehen.
- Man setze drei Sondergebiete fest: Das Sondergebiet SO1 „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ gestalte sich analog zum B-Plan 25B. Im SO1-Gebiet werde je Wohngebäude mindestens eine Dauerwohnung gefordert.
- Das SO2-Gebiet „Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ setze u.a. - analog zu dem B-Plan 34A - Beherbergungsbetriebe mit Fremdversorgung (Hotels, Pensionen) fest. Weiter seien Ferienappartements als gewerblicher Beherbergungsbetrieb zulässig.
- Es werde ein SO3-Gebiet „Erholungsheim des Bundes“ für das Gebäude Bülowallee 4 festgesetzt.
- Für das Grundstück Südwesthörn 19 möchte man einen städtebaulichen Bezug zu der Nachbarbebauung herstellen. Man habe zwei Bauteppiche auf dem Grundstück entwickelt, beziehend auf die umliegende Bebauung Südwesthörn.
- Das heutige Bestandsgebäude „GruKo“ sei so städtebaulich nicht mehr gewollt. Somit habe man auf dem Grundstück drei überbaubare Flächen festgesetzt und nehme Bezug auf die umliegende Bebauung Südwesthörn.

Die Verwaltung stellt die zur öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen vor. Der Landkreis habe als Träger öffentlicher Belange Einwände zur Breite der Planstraße bezüglich der Müllentsorgung im Einheimischenmodell vorgebracht. Man habe am Quartiereingang eine Fläche zur Aufstellung der Müllbehälter ausgewiesen. Des Weiteren sei eine Stellungnahme eines Anliegers abgegeben worden, welche sich auf die Garagenverordnung stütze. Die Planstraße vom Einheimischenmodell sei zu schmal, um das betreffende Fahrzeug in die bestehende Garage einzuparken. Aus Sicht der Verwaltung müsse hier das entsprechende Regelwerk zum Ausbau von Stadtstraßen – hier: Wohnweg - zugrunde gelegt werden. Hiernach sei die geplante Straßenbreite ausreichend. Man schlage abweichend vom Abwägungsvorschlag vor, aufgrund der hier vorherrschenden Park-/Garagensituation, im Bereich der ersten beiden Häuser des Einheimischenmodells den Wohnweg der Planstraße auf 6 m zu verbreitern. Die Verwaltung berichtet, im Bereich „An der Reede“ seien die Wohnwege deutlich schmaler und könnten trotzdem entsprechend genutzt werden. Zudem habe es private Einwände zu der Festsetzung „Wald“ gegeben, da man sich durch diese Festsetzung betroffen fühle. Die Verwaltung schlägt vor, die

Festsetzung „Wald“ auf 5 m Tiefe zu erhöhen, da der Waldbestand an dieser Stelle städteplanerisch gewollt sei, auch wenn dies ein privates Grundstück betreffe.

RM Kiefer merkt an, in der örtlich Bauvorschrift Nr. 2 sei beschrieben, dass Dacheinschnitte insgesamt auf bis zu $\frac{1}{2}$ Breite der Dachlänge zulässig seien. Tatsächlich hätte man sich auf $\frac{1}{2}$ Trauflänge verständigt. Dies müsse im Text geändert werden. Die Verwaltung sagt dies zu.

RM Kiefer fragt, ob die Wegeführung auf dem Grundstück des geplanten Einheimischenmodells gewidmet sei. Die Verwaltung erläutert, man müsse die Grundstücke neu parzellieren und in diesem Zuge die Flächen entsprechend entwiden bzw. widmen.

RM Wehlage fragt, ob die Festsetzung „Wald“ hinter dem Grundstück „Haus Storchennest“ entfalle. Die Verwaltung erläutert, man werde diese Festsetzung nicht ändern, weshalb dieses Gebiet aus dem Änderungsbereich entfalle. Die Festsetzung des rechtskräftigen B-Planes bleibe bestehen.

RM Wehlage erläutert, man würde in der nächsten Ratssitzung über das Grundstück „Hinnibuck sien Tuun“ beraten. Man solle diesen Bereich nicht überplanen. BM Ulrichs erklärt, man müsse diesen Bereich in der städtebaulichen Planung isoliert vom Grundstück für das Einheimischenmodell betrachten. Dies sei jedoch nicht Thema im laufenden Bauausschuss.

Beschluss

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt stimmt einer Verbreiterung der Planstraße im Bereich der ersten beiden Häuser auf dem Grundstück des Einheimischenmodells mit 6 Ja-Stimmen und einer Gegenstimme zu. Der Abwägungsbeschluss wird entsprechend geändert.

- a) Die während des Auslegungsverfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ vorgebrachten Stellungnahmen werden mit dieser Änderung 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ mit der dazugehörigen Begründung vom Rat der Stadt Norderney als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus dem Satzungstext und der Begründung.

6 Stimmen dafür

1 Stimme dagegen

0 Enthaltungen