



## Protokollauszug

Sitzung	<b>Ausschuss für Bauen und Umwelt</b>
Status:	<b>öffentlich</b>
Datum	<b>14.01.2015</b>

### **TOP 20. Bebauungsplan Nr. 28 "Am Weststrand" - Verfahren zur 4.Änderung Beschluss über die Auslegung BA 8/2014**

Die Verwaltung stellt den Planentwurf zu dem in Änderung befindlichen B-Plan Nr. 28 „Am Weststrand“ vor. Der Entwurf solle zur Auslegung beschlossen werden. 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 öffentliche 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.
- Für das Grundstück Südwesthörn 19 möchte man einen städtebaulichen Bezug zu der Nachbarbebauung herstellen. Man habe zwei Bauteppiche auf dem Grundstück entwickelt, bezugnehmend 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 komme so zu einer aufgelockerteren Bebauung.
- Man setze drei Sondergebiete fest: Sondergebiet SO1 „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ gestalte sich analog zum B-Plan 25B. Im SO1-Gebiet werde je Wohngebäude mindestens eine Dauerwohnung gefordert. Je Grundstück werde die Anzahl von Dauerwohnungen auf eine Wohnung und ein Ferienappartement begrenzt. Zudem seien Mindestgrößen je Baugrundstück festgesetzt.
- 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.
- Weiterhin würden örtliche Bauvorschriften für die Fassaden- und Dachgestaltung festgesetzt.

BG Stange fragt, ob die Mindestgrundstücksgröße aus der textlichen Festsetzung Nr. 8 auf das Einheimischenmodell übertragbar sei. Die Verwaltung erläutert, Festsetzung Nr. 8 sei ausschließlich für Einzelhäuser bestimmt.

RM Wehlage stellt fest, man habe im alten B-Plan für das SO1-Gebiet die Sicherung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung festgeschrieben. Er fragt, wie der Mietwohnraum für das Gebäude „Gruko“ zukünftig gesichert werden solle. Die Verwaltung erläutert, man könne kein Mietgebäude festsetzen. Man werde jedoch – nach aktueller Rechtsprechung des OVG Lüneburg – den Begriff des Dauerwohnraumes eng definieren und diesen an den Lebensmittelpunkt auf Norderney knüpfen. Die Schaffung von Eigentum könne nicht ausgeschlossen werden. Der heute im Bestandsgebäude befindliche Wohnraum werde aufgrund der Erhaltungssatzung auch für die zukünftigen drei Neubauten gefordert.

RM Kiefer fragt, ob die festgesetzte Parkanlage (Flur 8/33) hinter dem Grundstück „Haus Storchennest“ aus dem B-Plan entfallen sei. Die Verwaltung erläutert, man habe das Grundstück lediglich aus dem Änderungsbereich ausgenommen.

RM Kiefer erklärt, dass für das Grundstück Weststrandstraße 5 die GFZ erhöht und eine Zweigeschossigkeit festgesetzt worden sei. Er fragt, ob dies städtebaulich gewollt sei. Die Verwaltung erläutert, das Gebäude sei bestandsorientiert festgesetzt.

RM Kiefer weist darauf hin, Dachgauben und Dacheinschnitte sollten insgesamt nur ½ Trauflänge ergeben. Die Verwaltung erläutert, man müsse dies in der Gestaltungssatzung ändern. Die Klarstellung werde jedoch mit in den B-Planentwurf aufgenommen.

RM Kiefer fragt, ob Windfänge im Vorgartenbereich errichtet werden können. Die Verwaltung erläutert, dass die Wintergartensatzung für den Änderungsbereich gelte. Falls dies nicht gewollt sei, müsse man die entsprechenden Regelungen der Wintergartensatzung ausschließen.

RM Wehlage fragt, ob man konsequenterweise die Hundewiese aus dem B-Plan herausnehmen solle, um eine Bebauung auch zukünftig zu verhindern. Die Verwaltung erläutert, die Bebauung einer privaten Grünfläche sei auch über eine Ausnahmeregelung nicht möglich. Es müsse in jedem Falle ein Bauleitplanverfahren angestrengt werden, um eine Bebauung zu ermöglichen.

RM Kiefer fragt, ob die überplanten Straßen im Änderungsbereich entwidmet werden müssten. Die Verwaltung erklärt, die Frage werde an die Kämmerei weitergeleitet.

## **Beschluss**

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt bittet um Aufnahme einer Festsetzung bezüglich Dachgauben und –einschnitten. Insgesamt dürfen Dachgauben und Dacheinschnitte ½ Trauflänge nicht überschreiten. Dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weststrand“ mit Begründung wird mit den o.g. Änderungen zugestimmt und es wird beschlossen, den Entwurf mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, in der derzeit gültigen Fassung, für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig durchgeführt. Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt.

7 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

0 Enthaltungen