



Protokollauszug

Sitzung	Ausschuss für Bauen und Umwelt
Status:	öffentlich
Datum	18.11.2015

TOP 17. Bebauungsplan Nr. 26 "Südl. Hafenstraße", 3. Änderung a) BA 5/2015 Beratung über die Abwägung b) Beschluss zur erneuten Auslegung

Aufgrund der Befangenheit von RM Aldegarmann, nimmt dieser nicht an der Beratung und Abstimmung zum o.g. Bebauungsplan Nr. 26 teil.

Die Verwaltung stellt den Sachstand zum Bebauungsplan Nr. 26 „Südliche Hafenstraße“ vor. Man möchte mit der 3. Änderung der aktuellen Rechtsprechung sowie den tatsächlichen Gegebenheiten innerhalb des Quartiers Up Süderdün Rechnung tragen. Nach aktueller Rechtsprechung seien Ferienwohnungen innerhalb eines WA-Gebietes (Allgemeines Wohnen) nicht zulässig. Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) hätten stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange hätten lediglich Hinweise vorgebracht. Aus der Öffentlichkeit seien insgesamt 50 Stellungnahmen, davon 41 gleichlautende Stellungnahmen eingegangen. Aufgrund der eingefügten Änderungen im Planentwurf sei eine erneute Auslegung des Bebauungsplanes notwendig.

Die Verwaltung erläutert die wesentlichen Punkte der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit:

Planungsabsicht

Die Verwaltung berichtet, es gäbe grundsätzlich Zustimmung, dass Beherbergung und Dauerwohnen in diesem Bereich geregelt werde. Teilweise seien fehlende Informationen im Vorfeld, die schlechte Lesbarkeit des Planes sowie das verspätete Einstellen im Internet bemängelt worden. Aus der Öffentlichkeit sei der Vorwurf der Teilenteignung, Bevormundung und Wertminderung der Immobilie geäußert worden. Des Weiteren habe man die Erforderlichkeit des Planes infrage gestellt, da die WGN für die Unterbringung von Norderneyern zuständig sei und es wahrscheinlich keinen Wohnraummangel gäbe. Zudem habe man auf die Funktionslosigkeit des Ursprungsplanes hingewiesen, da man den tatsächlichen Bestand von Ferienwohnungen nicht ausreichend berücksichtigt hätte.

Festsetzung Nr. 1

Die Verwaltung berichtet, aus der Öffentlichkeit sei vorgebracht worden, die Festsetzung Nr. 1 zum „überwiegenden“ Dauerwohnen sei zu unbestimmt. Diese sei redaktionell präziser gefasst worden.

Festsetzung der GRZ

Die Verwaltung berichtet, man habe die unterschiedlich festgesetzten Grundflächenzahlen (0,25 / 0,30) kritisiert. Die GRZ sei einheitlich auf 0,3 festgesetzt worden. Die festgesetzte GRZ für die Reihenmittelhäuser im SO1-Gebiet werde entsprechend erhöht, um den Bauteppich ausnutzen zu können.

Gebäudehöhe

Die Verwaltung berichtet, die festgesetzten Gebäudehöhen deckten den Bestand nicht ab. Die Bestandshöhe werde teilweise um 0,50 m unterschritten. Man werde die Firsthöhe auf 10m erhöhen. Somit ergebe sich für einige Gebäude eine unzulässige Dreigeschossigkeit. Hierzu werde in der Begründung des B-Planes ein Hinweis eingefügt, dass es bei voller Ausschöpfung der Kubatur zu einer unzulässigen Dreigeschossigkeit kommen könne.

Örtliche Bauvorschriften

- Man setze Trapezgauben fest, da diese typisch in diesem Bereich seien.
- Für das SO2-Gebiet könnten zusätzlich die roten Farbtöne (des SO1) zugelassen werden.
- Vorbau-Rollläden seien nicht zulässig.
- Nebenanlagen seien bis zu 21 qm zulässig.
- Man schliesse Wohnungen im Kellergeschoss aus.
- Stellplätze seien weiterhin auf dem Grundstück nicht zulässig. Man habe festgestellt, dass 50% der Siedlungsbewohner die Festsetzung eines Stellplatzes auf dem Grundstück nicht umsetzen könnten, da Stellplätze im Vorgarten nicht zulässig seien.

Künftige Festsetzung zur Beschränkung der Wohnungsanzahl

Die Verwaltung berichtet, es habe Kritik an der Beschränkung der Wohnungsanzahl (1 Dauerwohnung + 1 FeWo) gegeben. Man nehme Bezug auf die Erhaltungssatzung Nr. 10. Hier gehe man von einer Wohnungsgröße von durchschnittlich 60 qm aus. Bei einer tatsächlichen Wohnraumgröße von ca. 200 qm seien der Dauerwohnraum sowie die Ferienwohnung mit jeweils 100 qm zu groß. Der Bedarf läge bei kleineren Wohnungen und Ferienwohnungen. Die Regelung (1 + 1) sei im Erbfall oder auch zum Zwecke der Finanzierung kontraproduktiv. Der Ausschuss habe sich in einer nichtöffentlichen Ausschusssitzung darauf geeinigt, dass zukünftig zwei Dauerwohnungen + zwei Ferienwohnungen unter der Voraussetzung zulässig seien, dass das Dauerwohnen überwiege.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass man die Zulässigkeit von insgesamt 3 Wohnungen innerhalb eines Wohngebäudes analysiert habe und zu dem Schluss gekommen sei, dass bei Anwendung einer solchen Regelung 90 % der derzeit ungenehmigten Wohneinheiten zulässig werden würden. Bei einer Erhöhung der Wohnungsanzahl auf 4 Wohnungen würde sich an diesem Ergebnis nichts ändern. Reine Ferienhäuser seien weiterhin nicht genehmigungsfähig. Mit der Festsetzung von 4 Wohneinheiten schaffe man (planerisch) innerhalb des Quartiers 50 Wohneinheiten mehr. Man entferne sich somit von dem Ziel der Bestandssicherung, hin zu einer Angebotsplanung.

RM Kiefer erklärt, die heute ungenehmigten vorhandenen Wohneinheiten müssten in einem Baugenehmigungsverfahren nachgenehmigt werden. In diesem Zusammenhang müsse man Ablösebeträge für den Stellplatznachweis nachfordern.

RM Padberg merkt an, die Festsetzung von 2 Dauerwohnungen und 2 Ferienwohnungen decke eher den Bedarf ab und entspreche den Wünschen der Bewohner. Die Verwaltung erklärt, dass eine Entwicklung zu mehr Wohneinheiten mit touristischer Infrastruktur eröffnet werde. Die Verwaltung schlägt vor, drei Wohneinheiten je Wohngebäude festzusetzen, um auch eine Ungleichbehandlung gegenüber anderen Wohngebieten auszuschließen.

RM Rass weist darauf hin, weitere Wohneinheiten könnten zu höheren Immobilienpreisen führen.

Aufgrund der wesentlichen Änderungen im B-Planentwurf werde eine erneute Auslegung notwendig. Die Auslegung werde mit einer verkürzten Frist stattfinden.

Beschluss

Dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 „Südliche Hafenstraße“, 3. Änderung mit Begründung wird zugestimmt und beschlossen, den Entwurf mit Begründung gem. § 4a Abs. 3 BauGB – alle Bestimmungen in der derzeit gültigen Fassung - erneut öffentlich auszulegen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird gleichzeitig durchgeführt.

Der Ausschuss für Bauen und Umwelt stellt mit vier Ja-Stimmen und zwei Enthaltungen positiv sein Einvernehmen her. RM Aldegarmann nimmt an der Abstimmung nicht teil.

4 Stimmen dafür

0 Stimmen dagegen

2 Enthaltungen