



Beratungsvorlage Nr.: 2013/045

Sitzung/Gremium

Bau- und Umweltausschuss
Verwaltungsausschuss
Gemeinderat

Am:

23.05.2013
29.05.2013
30.05.2013

Status:

öffentlich
nicht öffentlich
öffentlich

Bezeichnung des Beratungsgegenstandes:
Überarbeitung der Juister Bebauungspläne zwecks Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung

Beschlussvorschlag:

Die Bebauungspläne Nr. 14, 07, 08a, 08b, 09, 10, 13 und 15 sind gemäß den Anforderungen aus § 1 Abs. 5 BauGB neu aufzustellen bzw. zu ändern.

Sachverhalt/Stellungnahme der Verwaltung:

Auf Juist wurden in den vergangenen Jahren mit zunehmender Tendenz Häuser von Investoren aufgekauft, anschließend erweitert oder abgebrochen und durch größere, die Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplans voll ausschöpfende Ferienhäuser mit mehreren Wohneinheiten ersetzt. Mit dem gleichen Ergebnis wurden freie Baugrundstücke aufgekauft und bebaut. Oft erfolgte ein Verkauf der erstellten Wohneinheiten an Festländer mit dem Ergebnis, dass sie zum Teil rein als Zweitwohnung genutzt werden und nicht mehr der Vermietung unterliegen. Die ursprüngliche Struktur, dass Juister Bürger in ihrem Haus Gäste beherbergen, verschwindet zusehends. Auch die Umwandlung von Hotelnutzung in Eigentumswohnungen fand statt bzw. ist im größeren Umfang zu erwarten.

Einheimischen ist es aufgrund der hohen Nachfrage auswärtiger Investoren kaum noch möglich, bezahlbares Eigentum zu erwerben, oft bleibt nur die Abwanderung auf das Festland. Parallel wirkt sich der zunehmende Mangel an Personalwohnraum negativ auf die touristischen Angebote und die damit einhergehenden Dienstleistungen aus.

Von einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, „die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung“ gewährleistet (BauGB § 1, Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung) kann mit Hinblick auf die jüngste Entwicklung kaum noch die Rede sein.

Da der Spielraum für die städtebauliche Entwicklung auf Juist aufgrund der

Rahmenbedingungen ohnehin sehr begrenzt ist (umschlossen von Schutzdünen, Deichen, Nationalpark) und Fehlentwicklungen somit kaum auszugleichen sind, ist ein unverzügliches Reagieren der Bauleitplanung auf die aktuelle Entwicklung unabdingbar.

Zunächst gilt es die rechtskräftigen Bebauungspläne auf Schwachstellen und Zielsetzung zu analysieren, die Art und das Maß der baulichen Nutzung zu überprüfen und die städtebaulichen Gegebenheiten wie Bevölkerungsstruktur, Nutzung und Ausnutzung zu erheben. Auf dieser Grundlage sind anschließend der aktuellen Problematik begegnende, klare städtebauliche Zielvorgaben zu definieren. Parallel ist deren Transfer in die Bauleitplanung zu untersuchen und letztlich durch eine Änderung der Bebauungspläne umzusetzen.

Dieser Prozess birgt ein hohes Konfliktpotential und erfordert sorgfältiges Arbeiten und einen intensiven Austausch zwischen Planern, Verwaltung und Gemeinderat. Als zeitlicher Rahmen sind daher aus heutiger Sicht mindestens zwei Jahre anzusetzen.

Mit den am 30.05.13 vorgesehenen Aufstellungsbeschlüssen für die Änderung der Juister Bebauungspläne wird die Voraussetzung geschaffen, auf Antrag der Gemeinde die Entscheidung der Baubehörde des Landkreises Aurich über die Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall für einen Zeitraum von bis zu 12 Monaten auszusetzen, wenn durch das Vorhaben die Durchführung der Planung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde (BauGB, § 15, Abs 1).

Ist nach einem Jahr das Planänderungsverfahren nicht abgeschlossen, kann für zwei weitere Jahre eine Veränderungssperre zur Sicherung der Planung beschlossen werden. Eine Verlängerung der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr ist u. U. möglich (BauGB, § 17, Abs 1, 2).

Bauvorhaben, die dem Planungsziel nicht entgegenstehen, können weiterhin genehmigt werden. Hierbei sind einheitliche Kriterien festzulegen und anzuwenden.

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:	ja	nein
	EUR Gesamtkosten der Maßnahme	
	EUR jährliche Folgekosten	
Finanzierung:	EUR Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	
	EUR objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	
	EUR einmalige oder jährliche lfd. Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)	
Veranschlagung:	Verw.HH	Verm.HH
Haushaltsstelle:		
BAD/Wasserwerk	Erfolgsplan	Vermögensplan

Im Auftrage:

(Sachbearbeiter)

Im Auftrage:

(Kämmerer)

Anlagen: