



Beratungsvorlage Nr.: 2014/140

Sitzung/Gremium

Bau- und Umweltausschuss
Verwaltungsausschuss
Gemeinderat

Am:

11.09.2014 öffentlich
16.09.2014 nicht öffentlich
18.09.2014 öffentlich

Status:

Bezeichnung des Beratungsgegenstandes:

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 2 „Touristisches Wohngebiet am Ortskernrand,,

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Touristisches Wohngebiet am Ortskernrand“ ist gemäß den Anforderungen aus § 1 Abs. 5 BauGB und entsprechend der anliegenden Konzeption aufzustellen. Der Planbereich ergibt sich aus dem anliegenden Übersichtsplan.

Sachverhalt/Stellungnahme der Verwaltung:

(in Zusammenarbeit mit der NWP Planungsgesellschaft mbH)

Der Geltungsbereich der Neufassung umfasst den östlich an den zentralen Siedlungsbereich angrenzenden Bereich der Insel Juist. Dieser besteht aus einem Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8a. Die genaue Abgrenzung wird aus dem beigelegten Übersichtsplan ersichtlich. Es wird beabsichtigt, für den gesamten Siedlungsbereich des Gemeindegebietes qualifizierte Bebauungspläne zur räumlichen Steuerung und Sicherung der städtebaulichen Strukturen, der touristischen Infrastruktur sowie den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, aufzustellen. Die Aufteilung erfolgt in mehrere Pläne entsprechend der Ergebnisse der Analyse. Die Neuaufstellung der Bebauungspläne für die weiteren Siedlungsbereiche erfolgt zeitnah. Die jeweiligen Geltungsbereiche der zu überarbeitenden Bebauungspläne werden neu gefasst. Die konkrete Abgrenzung und Zielsetzung der Bebauungspläne ergeben sich aus den Erfordernissen des Bestandes sowie den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Juist.

Für den in der Anlage abgegrenzten Bereich wird ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt.

Planungsanlass

Das städtebauliche Erscheinungsbild der Inselgemeinde Juist droht durch die in der jüngeren Vergangenheit realisierten Neubauten, die im Vergleich zur vorhandenen Bebauung eine höhere Verdichtung aufweisen und i.d.R. durch „Auswärtige“ genutzt werden, zu kippen, wodurch der Charakter der Insel nachhaltig verändert wird. Die Wahrung des städtebaulichen Erscheinungsbilds und der Wohnbedürfnisse der

Bevölkerung des Nordseeheilbades Juist bedürfen der Sicherung.

Die ungebrochene Nachfrage nach Eigentumszweitwohnungen/Ferienwohnungen verändert nicht nur die Bau-, sondern auch die Bewohnerstruktur auf der Insel nachhaltig. Viele Immobilien werden bei Eigentümerwechseln von Investoren aufgekauft, erweitert oder abgerissen und durch neue Objekte ersetzt. Die bestehende Bebauung hat das vorhandene Planrecht bisher oft nicht ausgenutzt, sodass abweichend von den Möglichkeiten des Bebauungsplanes eine kleinteilige Bebauung entstanden ist, die maßgeblich die Ortsstruktur der Insel prägt. Aktuelle Bauvorhaben dagegen nutzen das bestehende Planungsrecht oft aus und führen zu einer höheren Verdichtung und Überformung der vorhandenen Strukturen. Daraus resultiert, dass die bestehenden Nutzungs- Wirtschafts- und Stadtstrukturen auf der Insel verändert werden und zum Teil Konflikte hervorrufen. Die Zunahme des Erwerbs von Zweitwohnungen lässt die Immobilienpreise enorm ansteigen. Auch die Kurzzeitvermietung an Urlaubsgäste ist lukrativer als die Dauervermietung, sodass sich viele Juister Familien gezwungen sehen, aufs Festland zu ziehen. Auf der Insel bleiben außerhalb der Saison unbewohnte Siedlungsbereiche (Rolladensiedlungen) zurück. Die rückläufigen Einwohnerzahlen erschweren nicht nur das Zusammenleben und die Aufrechterhaltung der sozialen Infrastruktur, sondern auch die Wirtschaftsstruktur. Aufgrund personeller Engpässe müssen viele Angebote und Dienstleistungen zurückgefahren werden und die Attraktivität der Insel wird langfristig zurückgehen.

Planungsziel

Im Landesraumordnungsprogramm LROP (2008 und Fortschreibung 2012) wird unter 1.4 „integrierte Entwicklung der Küste, der Inseln und des Meeres“ festgelegt, dass touristische Nutzungen in der Küstenzone zu sichern und nachhaltig zu entwickeln sind. Außerdem sind in der niedersächsischen Küstenzone durch eine ganzheitliche, räumliche Steuerung frühzeitig Nutzungskonflikte zu vermeiden und bestehende Nutzungskonflikte zu minimieren.

Zum Schutz der bestehen Wirtschafts-, Wohn und Sozialstrukturen und somit der Sicherung des Fortbestehens der insularen Strukturen sollen die bestehenden und prägenden Strukturen der Bebauung und der Nutzungsmischung aus Dauerwohnen und Ferienwohnen mit wechselndem Personenkreis durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert werden. Hierzu sollen zeitnah alle geltenden Bebauungspläne, die die Siedlungsbereiche umfassen, neu aufgestellt werden.

Mit der Neuaufstellung der Bebauungspläne verfolgt die Gemeinde Juist das Ziel, Wohnraum für eine dauerhaft angelegte Wohnung zu sichern. Damit soll bezahlbares Eigentum bzw. bezahlbare Mieten für Juister Bürger gefördert und ihnen das Leben auf der Insel ermöglicht werden. Nur durch eine gewisse Bevölkerungsdichte, die ganzjährig auf der Insel ansässig ist, kann die soziale Infrastruktur wie Schulen, Kindergärten oder Sport- und Kulturvereine aufrecht gehalten werden und ein Wohnen und Leben außerhalb der Saison ermöglichen. Menschen, die nur gelegentlich auf der Insel wohnen, engagieren sich weder für das soziale Miteinander noch übernehmen sie ehrenamtliche Tätigkeiten. Auch nehmen sie die bestehenden touristischen Angebote sowie Angebote für Einheimische nur bedingt wahr. Die Aufrechterhaltung der touristischen Infrastruktur sowie die Sicherung der Daseinsgrundfunktionen werden aufgrund zu geringer Auslastung gefährdet.

Um dem raumordnerischen Entwicklungsanspruch gerecht zu werden, ist die Sicherung einer ausgewogenen und verträglichen touristischen Entwicklung erforderlich. Die Gemeinde Juist verfolgt mit der Neuaufstellung der Bebauungspläne und Anpassung der Festsetzungen insbesondere zur Art der baulichen Nutzungen

folgende Zielsetzungen:

- Sicherung der ortstypischen touristischen Nutzungsstruktur von Wohnen und Gästebeherbergung,
- der Sicherung eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen Dauerwohnen und Gästebeherbergung
- und der Sicherung einer baulich räumlich verträglichen Entwicklung

Zur Sicherung der städtebaulichen Strukturen, Bebauungs- und Nutzungsstrukturen, sind differenzierte Festsetzungen in den jeweiligen Bebauungsplänen notwendig.

Planungserfordernis

Die gegenwärtigen Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne entsprechen nicht mehr den Zielentwicklungen der Gemeinde Juist. Die Anforderungen an eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber den zukünftigen Generationen gem. § 1 Abs. 5 BauGB werden nicht mehr sichergestellt. Die Anpassung der Bebauungspläne, insbesondere der Art der baulichen Nutzung, ist daher erforderlich. Zur Erhaltung der Insel muss ein gewisser Anteil an Gästebeherbergung wie Ferienwohnungen, kleinere Hotels und Pensionen und Dauerwohnungen gesichert werden.

Bestandsanalyse

Die Gemeinde Juist hat im Zuge der Neufassung eine detaillierte Voruntersuchung durchgeführt, bei der die ortstypischen Strukturen erfasst wurden.

Bei der Bestandsanalyse wurden zum einen die städtebaulichen Strukturen wie Geschossigkeit, Grundflächenzahl und Größe der Grundstücke anhand der Amtlichen Liegenschaftskarte sowie des Luftbildes ermittelt. Zum anderen wurden die Nutzungsstrukturen der einzelnen Gebäude sowie die Anzahl an Nutzungseinheiten durch Auswertung sekundärstatistischer Daten sowie eigener Erhebungen ermittelt. Bei der Auswertung der Ergebnisse konnten Bereiche vergleichbarer Strukturen identifiziert werden. Insgesamt wurden fünf verschiedene Zonen abgegrenzt, die in sich ähnliche Strukturen aufweisen, sich von den anderen Zonen jedoch unterscheiden. Entsprechend der vorhandenen Gebietsprägungen ergeben sich die Zielentwicklungen.

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung umfasst die Zone 2 (Teilbereich des Bebauungsplan Nr. 8a). Dieser ist durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Zweitwohnungen gekennzeichnet. Dauerwohnungen befinden sich in diesem Bereich eher untergeordnet. Vereinzelt befinden sich kleinere Hotels und Pensionen sowie kleinere Läden in dem Gebiet.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl in der Zone 2 liegt bei 0,4, für einzelne Grundstücke sind Grundflächenzahlen von 0,6 und 0,7 zulässig. Im nördlichen Randbereich ist dagegen nur eine Grundflächenzahl von 0,2 zulässig. Im zentralen Bereich wird die Grundflächenzahl oft überschritten, während sie vor allem im nördlichen Siedlungsbereich deutlich unterschritten wird. Die Geschossigkeit nimmt von Norden nach Süden zu, während sich im Norden (Cirksenastraße) überwiegend Baukörper mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss befinden, sind es im zentralen Bereich des Geltungsbereiches (Mittelstraße) überwiegend zwei Vollgeschosse, im südlichen Randbereich (Wilhelmstraße) befinden sich Baukörper mit bis zu vier Vollgeschossen

Die Gemeinde Juist ist der Auffassung, dass das bestehende Planrecht den Erfordernissen nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB nicht mehr gerecht wird. Die Bebauungspläne stellen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die

sozialen und wirtschaftlichen Anforderungen gegenüber den zukünftigen Generationen in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung nicht mehr sicher. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 soll gem. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen des kostensparenden Bauen sowie die Bevölkerungsentwicklung erzielt werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Plankonzeption

Als Art der baulichen Nutzung wird aufgrund der bestehenden Strukturen ein Sonstiges Sondergebiet „Touristisches Wohngebiet am Ortskernrand“ mit der Zweckbestimmung Fremdenbeherbergung und Dauerwohnen sowie kurbegleitende Nutzungen gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Insbesondere sollen Ferienwohnungen und Gästeunterkünfte gesichert werden, aber auch Wohnraum für Juister Bürger. Um eine stabile Bevölkerungsentwicklung zu erzielen soll ein prozentualer Anteil der Geschossfläche für Dauerwohnungen gesichert werden. Anknüpfend an den Bestandstrukturen werden 20 % der tatsächlichen Geschossfläche als zielführend angesehen. Um angemessene Verhältnisse zu sichern, müssen jedoch mindestens 40 m² an Dauerwohnnutzung vorgehalten werden. Mit dieser Festsetzung soll ein ausreichendes Angebot an Wohnraum für Juister Bürger bereit gestellt werden, gleichzeitig aber auch eine verträgliche Entwicklung der Gästeunterkünfte gefördert werden.

In dem Geltungsbereich sind Dauerwohnungen, Ferienwohnungen und kleinere Hotels und Pensionen zulässig. Untergeordnet sollen Läden, Schank- und Speisewirtschaften ebenfalls zugelassen werden um eine ausreichende Versorgung des Gebiets zu sichern.

Um die bestehenden städtebaulichen Strukturen zu schützen, soll das Maß der baulichen Nutzung angepasst werden. Neuere Bauvorhaben nutzen die zulässigen Geschosszahlen aus und übersteigen die bestehenden Gebäudehöhen deutlich. Die Festsetzung maximal zulässiger Firsthöhen wird daher erforderlich. Diese orientiert sich an den vorhandenen Höhen sowie den Gebäudestrukturen.

Finanzielle Auswirkungen: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	
Gesamtkosten der Maßnahme (Anschaffungskosten/Herstellungskosten): _____ Euro	Jährliche Folgekosten: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein _____ Euro
Finanzierung: Eigenanteil der Gemeinde (inkl. Kredite): _____ Euro	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse, Spenden, Beiträge): _____ Euro
Veranschlagung:	

Gemeinde:

ErgebnisHH
(Ifd. Kosten) FinanzHH
(Investitionen)

BAD Wirtschaftsbetriebe

Erfolgsplan Vermögensplan

Im Auftrage:

(Potts)

Im Auftrage:

(Lin)

Anlagen:

Planbereich_NR.2