



Beratungsvorlage Nr.: BV/2023/154

Sitzung/Gremium

Bau- und Umweltausschuss
Verwaltungsausschuss
Gemeinderat

Am:

23.11.2023
23.11.2023
23.11.2023

Status:

öffentlich
nicht öffentlich
öffentlich

Bezeichnung des Beratungsgegenstandes:

Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1

Beschlussvorschlag:

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1, 1. Änderung gem. § 2 Abs. 1 BauGB wird beschlossen. Der von der Änderung betroffene Geltungsbereich, der aus der Anlage ersichtlich ist, umfasst die gem. § 3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 erfassten Abschnitte der Strandstraße, Wilhelmstraße, Friesenstraße und Bahnhofstraße innerhalb der festgesetzten Sondergebiete mit der Bezeichnung „SO1“ und „SO2“.

Sachverhalt/Stellungnahme der Verwaltung:

1. Die Inselgemeinde Juist beabsichtigt mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, die von der Änderung umfassten Abschnitte primär für den Einzelhandel und die Gastronomie vorzuhalten, da diesen Bereichen eine besondere Bedeutung für die Attraktivität des Ortskerns und damit für den Tourismus zukommt.
2. Aktuell lässt der Bebauungsplan Nr. 1 folgende Nutzungen in den von der Änderung umfassten Abschnitten zu:

Gemäß § 3 der textlichen Festsetzungen sind in den gekennzeichneten Abschnitten der Strandstraße, Wilhelmstraße, Friesenstraße und Bahnhofstraße in den Erdgeschossen der festgesetzten Sondergebiete SO1 und SO2 in einem Abschnitt von 5 m, gemessen von der straßenseitigen Baugrenze für den

Hauptbaukörper (ohne Vorbau), Wohnungen Ferienwohnungen und Räume zur Übernachtung, auch als Bestandteil der Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht zulässig.

Unter Berücksichtigung dieser Festsetzung sind in den gekennzeichneten Abschnitten innerhalb des SO1 gemäß § 1 der textlichen Festsetzungen aktuell folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, soweit es sich nicht um Räume zur Übernachtung handelt.

Der Bebauungsplan Nr. 1 setzt für das SO1 darüber hinaus bestimmte Nutzungen als ausnahmsweise zulässig fest, wenn diese der Versorgung der Insel (Einrichtungen und Dienstleistungen zur Aufrechterhaltung der inseltypischen Infrastruktur) dienen und mit der Eigenart des Sondergebietes vereinbar sind. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Nutzungsarten:

- Räume für sonstige, nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Räume für freie Berufe.

In den gekennzeichneten Abschnitten innerhalb des SO2 sind gemäß § 2 der textlichen Festsetzungen und unter Berücksichtigung der Festsetzung des § 3 derzeit Hotels allgemein zulässig, soweit es sich nicht um Räume zur Übernachtung handelt. Ausnahmsweise sind folgende Nutzungen zulässig, wenn diese der Versorgung der Insel (Einrichtungen und Dienstleistungen zur Aufrechterhaltung der inseltypischen Infrastruktur) dienen und mit der Eigenart des Sondergebietes vereinbar sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche,

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Räume für freie Berufe.

3. Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit der genannten Nutzungen wird der städtebaulichen Zielsetzung, die gekennzeichneten Abschnitte primär für den Einzelhandel und die Gastronomie vorzuhalten und so den Ortskern für den Tourismus attraktiv zu machen, nicht hinreichend Rechnung getragen. Dies zeigt sich derzeit insbesondere darin, dass sich in diesen Bereichen vermehrt Vermietungs-/Verwaltungsbüros für Ferienwohnungen ansiedeln. Der Landkreis Aurich als zuständige Genehmigungsbehörde ordnet eine derartige Nutzung den Räumen für einen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb bzw. den ausnahmsweise zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden zu, die nach den derzeitigen Festsetzungen ausnahmsweise zulässig sind.

Des Weiteren widerspricht es der städtebaulichen Zielsetzung, wenn in den betroffenen Abschnitten, die für den Tourismus eine große Bedeutung haben, Räumlichkeiten für Immobilienvermarktung genutzt werden.

Da die genannten Nutzungen der eigentlich verfolgten städtebauliche Zielsetzung widersprechen, ist insoweit eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen:	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	
Gesamtkosten der Maßnahme (Anschaffungskosten/Herstellungskosten): _____ Ca. 5000€ 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

(Goerges)

Im Auftrage

(Jansen)

Anlagen:

20231116_Stellungnahme Einzelhandel
Geltungsbereich_BP_1_01