



**Beratungsvorlage Nr.: BV/2023/154/2**

**Sitzung/Gremium**

Gemeinderat

**Am:**

**07.12.2023**

**Status:**

öffentlich

**Bezeichnung des Beratungsgegenstandes:**

**Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1**

**Geänderter 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“. **Im Abschnitt ist primär eine Nutzung zu erlauben, die von besonderer Bedeutung für die Attraktivität des Ortskerns und damit dem Tourismus zukommt. Diese Nutzung besteht nicht ausschließlich aus Einzelhandel und Gastronomie, sondern umfasst weitere Leistungen u.a. des kundennahen Handwerks, der Gesundheit, Gästebetreuung, Unterhaltung, Kreditinstitute etc. Auszuschließende Nutzungen sind in Form einer Negativliste zu benennen. Beispiele für Nutzungen, die nicht dem Tourismus zukommt, sind: Büros von freien Berufen wie Steuerberater, Rechtsanwalt, Architekten oder Büros von Maklern der Immobilienwirtschaft sowie Büros für die Vermietung von Ferienwohnungen etc.**

**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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>	
<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):	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse, Spenden, Beiträge):

Euro	Euro
<b>Veranschlagung:</b>	
Gemeinde:	
<input checked="" type="checkbox"/> ErgebnisHH (Ifd. Kosten)	<input type="checkbox"/> FinanzHH (Investitionen)
<input type="checkbox"/> BAD	<input type="checkbox"/> Wirtschaftsbetriebe
<input type="checkbox"/> Erfolgsplan	<input type="checkbox"/> Vermögensplan

Im Auftrage

(Steinkrauß)

Im Auftrage

(Jansen)

**Anlagen:**

20231116\_Stellungnahme Einzelhandel  
Geltungsbereich\_BP\_1\_01