



Beratungsvorlage Nr.: BV/2024/017

Sitzung/Gremium

Bau- und Umweltausschuss
Verwaltungsausschuss
Gemeinderat

Am:

07.03.2024
13.03.2024
19.03.2024

Status:

öffentlich
nicht öffentlich
öffentlich

Bezeichnung des Beratungsgegenstandes:

Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplans Nr. „7 a“, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. „7 a“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wird auf Basis des vorliegenden Geltungsbereiches beschlossen.

Sachverhalt/Stellungnahme der Verwaltung:

Wesentliches Ziel der Planung ist Folgendes

Das Plangebiet soll entlang der Flurstücksgrenze gegliedert werden. Für das Flurstück **273/3** ist die Festsetzung eines reinen Wohngebiets geplant, wobei die Wohnnutzung auf Personen mit dem Lebensmittelpunkt auf Juist beschränkt und insofern Zweitwohnungen sowie des Weiteren Ferienwohnungen ausgeschlossen werden sollen. Auf dem Flurstück **273/4** ist geplant, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erholungsheim und Dauerwohnen“ festzusetzen.

1. Aktuelle Lage im Plangebiet

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. „7 a“ liegt im Geltungsbereich des geltenden Bebauungsplans Nr. 7 vom 9. Juli 1993, der für das Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet für Kur-, Heil- und Erholungszwecke“ festsetzt.

Der geltende Bebauungsplan Nr. 7 diene der baulichen Förderung der Insel Juist als Erholungsgebiet und sollte dazu beitragen, Anlagen und Einrichtungen für Erholungszwecke in einer Weise zu sichern und zu entwickeln, die es erlaubt, die Insel für möglichst viele Gäste offenzuhalten.

Derzeit befindet sich auf dem Grundstück Dünenstraße 15 das sogenannte Haus der Vielfalt, in dem ein Beherbergungsbetrieb mit besonderer Zweckbestimmung betrieben wird. So wurde das Haus der Vielfalt fast drei Jahrzehnte von der Lippischen Landeskirche unter dem Namen InselHospiz als Freizeit- und Begegnungsstätte genutzt und von der heutigen Pächterin, der Eben-Ezer Stiftung, weiterhin unter dem Motto „Bezahlbare Erholung für Gruppen-, Familien- und

Einzelreisende“ betrieben. Die Stiftung bietet zudem seit vielen Jahren Arbeitsplätze in der Gastronomie für Menschen mit und ohne Behinderung an. Der Beherbergungsbetrieb soll zum 30. November 2023 eingestellt werden, weil das Pachtverhältnis mit der bisherigen Betreiberin durch die Eigentümerin gekündigt worden ist und die Eigentümerin den Verkauf des Grundstücks beabsichtigt.

Auf dem Grundstück Dünenstraße 15a befindet sich derzeit das sogenannte Haus Eckhart, das derzeit zum Dauerwohnen insbesondere durch Senioren genutzt wird. Auch hier ist nicht auszuschließen, dass künftig eine Nutzungsänderung stattfinden wird.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde Anlass zur planerischen Neuordnung des Gebiets.

2. Planungsziele der Inselgemeinde

Die Ansiedlung von (kommerziellen) Betrieben des Beherbergungsgewerbes bzw. Ferienwohnungen entspricht nicht länger den städtebaulichen Erfordernissen im Gemeindegebiet. Stattdessen besteht ein dringendes Bedürfnis nach Wohnraum für die Bewohner der Insel. Die touristische Attraktivität der Insel hat dazu geführt, dass der Anteil der Ferienwohnungen am Gesamtwohnmarkt in der Gemeinde den auf dem Festland bestehenden Landesdurchschnitt um ein Vielfaches übersteigt. Dies führt dazu, dass eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum gefährdet ist. Auch Zweitwohnungen tragen dazu bei, dass die Preise für Wohnraum in die Höhe steigen. Zudem führen sie zu einem Leerstand während bestimmter Jahreszeiten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll diesem Zustand Rechnung getragen werden. In beiden Teilbereichen des Plangebiets sollen daher Wohngebäude, die auf Dauerwohnen beschränkt werden, zulässig sein. Das gesamte Plangebiet bietet sich als Standort für Dauerwohnungen besonders an. An der Dünenstraße 15a findet bereits heute eine bauliche Nutzung als Dauerwohnung statt.

Die Nutzung des Grundstücks Dünenstraße 15 als Erholungsheim mit sozialen Zwecken soll zwar weiterhin ermöglicht werden und ist durch die Inselgemeinde mit Blick auf die besondere soziale Zwecksetzung auch erwünscht. Gleichwohl soll mit Blick auf diese sehr konkrete Nutzungsmöglichkeit einerseits und dem Erfordernis nach Dauerwohnraum andererseits dem Eigentümer zugleich ermöglicht werden, das Grundstück zum Dauerwohnen zu nutzen.

Es ist daher beabsichtigt, das Plangebiet entlang der Flurstücksgrenze zu gliedern und folgende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zu treffen:

- Das Flurstück **273/3** soll als reines Wohngebiet festgesetzt werden mit der Beschränkung der Wohnnutzung auf Personen mit dem Lebensmittelpunkt auf Juist. Gem. § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO sollen folgende Nutzungen ausgeschlossen werden:
 - Anlagen zur Kinderbetreuung als allgemein zulässige Nutzung gem. § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
 - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, worunter auch Ferienwohnungen fallen.

- Das Flurstück 273/4 soll als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erholungsheim und Dauerwohnen“ festgesetzt werden.

Die Gemeinde übersieht bei dieser Planungsabsicht nicht, dass damit ggf. in nach dem geltenden Bebauungsplan Nr. 7 bestehende Baurechte und teilweise in die aktuell ausgeübte Nutzung eingegriffen wird. Im Rahmen des Planverfahrens wird dies unter besonderer Berücksichtigung des nach Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG eröffneten Schutzbereichs in die Abwägung einzustellen sein. Dabei wird auch über die Möglichkeit eines erweiterten Bestandsschutzes in Analogie zu § 1 Abs. 10 BauNVO abwägend zu entscheiden sein. Es wird auch zu berücksichtigen sein, ob und in welchem Umfang die Planung Entschädigungsansprüche auslöst.

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. „7 a“ ist der Anlage zu entnehmen. Zur Sicherung der Planungsziele ist der Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erforderlich.

| | |
|--|--|
| Finanzielle Auswirkungen: | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein | |
| Gesamtkosten der Maßnahme (Anschaffungskosten/Herstellungskosten): _____ 10.000,- 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: <input 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:

20240202_ Geltungsbereich B-Plan 7a

