

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	18.06.2013	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	27.06.2013	

Betreff:

Beschlussfassung über die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB

Sachverhalt:

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog hat in seiner Sitzung vom 28.02.2013 einen Aufstellungsbeschluss zur

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7a „Wittdün“, 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 C „Ortsmitte West“, 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 D „Ortsmitte Ost“, 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Merkset“, 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Hellerpad“, 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Up de Höcht/ Up de Dünen“, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Bahnhof“ und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Slurpad“
gefasst.

Zwischenzeitig sind in zwei nichtöffentlichen Arbeitskreissitzungen sowie einer öffentlichen Bauausschusssitzung Kriterien vorberaten worden, die im Rahmen der Neuaufstellung eines oder mehrerer Bebauungspläne auf Grundlage des oben genannten Aufstellungsbeschlusses berücksichtigt werden sollen.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 03.06.2013 folgende Punkte beraten:

Zahl der Vollgeschosse:

Hier soll es grundsätzlich zu keinen Änderungen gegenüber dem bisherigen Plan „Dorf“ kommen, jedoch wird das Planungsbüro mit der Prüfung beauftragt, inwieweit für die Gebäude, die bereits mehr als ein Vollgeschoss haben, im gesamten Planbereich eine Bestandsschutzregelung aufgenommen werden kann. Hier sollte zusätzlich geprüft werden, ob ein Bestandsschutz auch dann gewährleistet werden kann, wenn ein Eigentümer sich entscheidet, „freiwillig“ das vorhandene Gebäude abzureißen und durch ein Neues zu ersetzen. Ebenfalls zu prüfen ist, ob dieser Bestandsschutz nur auf ausgewählte Häuser, z.B. Hotels, beschränkt werden kann.

Straßenbegrenzungslinien:

Hier soll es grundsätzlich keine Änderungen gegenüber dem bisherigen Plan „Dorf“ geben.

Eine evtl. Berücksichtigung von neuen Straßen in den neu zu beplanenden Gebieten hinter den Grundstücken Westerloog 19-27 und im Kurpark ist aber vorzunehmen.

Neubeplanung des bisher unbebauten Bereiches hinter den Häusern Westerloog 19-27

Um einem späteren Bedarf gerecht zu werden, erscheint es sinnvoll die Chance des Überarbeitens des B-Planes zu nutzen, und den unbebauten Bereich zu beplanen und zu integrieren. Der Bauausschuss hat **einstimmig** die Empfehlung ausgesprochen, dass die Beplanung des Gebietes nach den gleichen Kriterien wie bei den Häusern Westerloog 19-27 erfolgen soll.

Beplanung eines Teilbereiches des Kurparks:

Der Bauausschuss hat sich **mehrheitlich** dafür ausgesprochen, einen Teil des Kurparks zu beplanen. Gewünscht ist die Beplanung eines von der Straße Westerloog/Gartenweg ausgehenden Fläche in einer Größe von 6.000 m².

Ferner sollte eine kombinierte Festsetzung erfolgen, die eine momentane Nutzung als Parkfläche erlaubt und gleichzeitig Baugrundstücke ausweist.

Grenzen des Bebauungsplanes:

Der Bauausschuss hat sich **einstimmig** dafür ausgesprochen, die Grenzen des Bebauungsplanes gegenüber dem B-Plan „Dorf“ nicht zu verändern.

Größe der bebaubaren Fläche:

Der Bauausschuss hat sich **mehrheitlich** dafür ausgesprochen, dass die bisherige maximale bebaubare Fläche von 150 m² grundsätzlich erhöht werden Soll. Diskutiert werden zukünftige Größen zwischen 180 und 220 m². Zur vorläufigen Planung sollte zunächst von einem Mittelwert von 200 m² ausgegangen werden.

Art der Bebauung:

Der Bauausschuss überlegt, künftig unktuell eine Bebauung mit Doppel-bzw. Dreierwohneinheiten zuzulassen. Geprüft werden soll daneben, ob es möglich ist, bei größeren Grundstücken, die eine Bebauung mit mehr als einem Gebäude zulassen, für die weiteren Gebäude als Nutzungsart ausschließlich „Dauerwohnen“ festgelegt werden kann und ob dies als einheitliche Festlegung für das Plangebiet möglich ist.

Festlegung der Nichtüberbaubaren Flächen:

Der Bauausschuss hat sich **mehrheitlich** dafür ausgesprochen, gemeinsam mit dem Planer die im bisherigen Bebauungsplan „Dorf“ festgelegten „nichtüberbaubaren Flächen“ zu überprüfen.

Auf Grundlage der erarbeiteten Kriterien kann nunmehr die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog beschliesst

im Bauleitverfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7a „Wittdün“, 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 C „Ortsmitte West“, 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 D „Ortsmitte Ost“, 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Melksett“, 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Hellerpad“, 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Up de Höcht/ Up de Dünen“, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Bahnhof“ und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Slurpad“

die frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger gemäß § 3 Abs.1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB.

Spiekeroog, den 14.06.2013

(Herr Lutz Seifert)

Abstimmungsergebnis:			
Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
VA	Ja:	Nein:	Enth.:
Rat	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis: