

	<b>Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung</b>	<b>am</b>	<b>TOP</b>
X	<b>des Umwelt-, Bau- und Kleingartenausschusses</b>	24. Nov. 2011	9
	<b>des Hauptausschusses</b>		
	<b>der Stadtvertretung</b>		

- Personalrat: nein
- Gleichstellungsbeauftragte: nein
- Schwerbehindertenbeauftragte/r: nein.
- Kriminalpräventiver Rat: nein
- Seniorenbeirat: nein

## 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 (Rosarium)

### A) SACHVERHALT

In ihrer Sitzung am 25.06.2009 beschloss die Stadtvertretung den inzwischen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 81 (Rosarium) als Satzung. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ausgeschlossen. Zur Zeit werden dort 4 Einzel - bzw. Doppelhäuser errichtet.

Von sämtlichen Eigentümern der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 befindlichen Grundstücke wird nun mit Schreiben vom 28.09.2011 gemeinsam beantragt, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig sind.

Der Antrag der Eigentümer wurde wie folgt begründet:

1. Das Gebiet ist durch seine hervorragende Lage dafür geeignet, auch Ferienwohnungen für einen unterschiedlichen Nutzerkreis zur Verfügung zu stellen bzw. anzubieten.
2. Aufgrund der geringen Anzahl der Ausnutzungsmöglichkeiten (die festgeschriebene Anzahl der Wohnungen soll nicht erhöht werden) sind keine negativen Auswirkungen durch Ziel- und Quellverkehre zu erwarten.
3. Die Zulässigkeit von Ferienwohnungen würde zum einen das Angebot an touristischem Wohnen in unmittelbarer Wassernähe ergänzen und für uns bei der Umsetzung der einzelnen Objekte eine zusätzliche wirtschaftliche Grundlage darstellen.

Die städtebaulichen Ziele bzw. die städtebauliche Gesamtgestaltung wird sich durch die Zulässigkeit der Ferienwohnungen (Beherbergungsgewerbe) nicht verändern, da die Festsetzungen im Teil A – Planzeichnung – zur Gebäudestellung und zum Maß der baulichen Nutzung unverändert bleiben. Es soll lediglich die textliche Festsetzung (siehe Anlage) dahingehend geändert werden, dass Ferienwohnungen (Beherbergungsgewerbe) als Nutzung allgemein zulässig ist.

## **B) STELLUNGNAHME**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 81 (Rosarium) schließt derzeit die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) aus. Der Umgebungsbereich ist im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Bebauungspläne existieren in diesem Bereich nicht, so dass eine Ferienvermietung zulässig wäre und nicht ausgeschlossen ist. Im westlich angrenzenden Appartementhaus Eichholzweg 7 findet bereits eine Vermietung von Ferienwohnungen statt.

Ein Vorschlag zur textlichen Änderung ist dieser Vorlage zur Kenntnis beigelegt.

Es wäre nunmehr darüber zu beraten und zu entscheiden, ob Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig sein sollen. Aufgrund der Zulässigkeit der Ferienvermietung in der Umgebung, der geringen Größe des überplanten Bereiches und des gemeinsamen Antrags der Grundstückseigentümer wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, in diesem besonderen Fall eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 zu beschließen.

## **C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN**

Bei einer durchzuführenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 wäre mit den Antragstellern ein Erschließungsvertrag abzuschließen, der die Stadt kostenfrei hält.

## **D) BESCHLUSSVORSCHLAG**

1. Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 81 (Rosarium) wird eine 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB mit dem Planungsziel der Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes aufgestellt.
2. Mit der Aufstellung des Planentwurfs ist ein Architekturbüro im Einvernehmen mit der Stadt zu beauftragen.

3. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch eine 14tägige Auslegung im Fachdienst Bauverwaltung durchgeführt.
4. Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, ist gemäß § 4 Abs. 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
5. Mit den Antragstellern ist eine Vereinbarung abzuschließen, die die Stadt kostenfrei hält.
6. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder/innen/Stadtvertreter/innen:

Anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

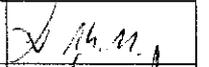
Stimmenthaltung:

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder/Stadtvertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; Sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend.



Bürgermeister

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	
Amtsleiterin / Amtsleiter	
Büroleitender Beamter	

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 1 ABS. 6 NR. 1 U. § 4 BAUNVO )**

**ALTER TEXT:**

IN DEM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET (WA) SIND GEMÄSS § 1 ABS. 6 NR. 1 BAUNVO DIE NACH § 4 ABS. 2 NR. 2 UND NR. 3 BAUNVO NICHT STÖRENDE HANDWERKSBETRIEBE UND ANLAGEN FÜR SPORTLICHE ZWECKE UND DIE NACH § 4 ABS. 3 NR. 1 BIS NR. 5 BAUNVO AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIGEN NUTZUNGEN (~~BETRIEBE DES BEHERBERGUNGSGEWERBES~~, SONSTIGE NICHT STÖRENDE GWERBEBETRIEBE, ANLAGEN FÜR VERWALTUNGEN, GARTENBAUBETRIEBE, TANKSTELLEN) NICHT ZULÄSSIG. DIE NACH § 4 ABS. 2 NR. 2 BAUNVO DER VERSORGUNG DES GEBIETES DIENENDEN LÄDEN, SCHANK- UND SPEISEWIRTSCHAFTEN SIND NUR AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIG.

**NEUER TEXT:**

IN DEM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET (WA) SIND GEMÄSS § 1 ABS. 6 NR. 1 BAUNVO DIE NACH § 4 ABS. 2 NR. 2 UND NR. 3 BAUNVO NICHT STÖRENDE HANDWERKSBETRIEBE UND ANLAGEN FÜR SPORTLICHE ZWECKE UND DIE NACH § 4 ABS. 3 NR. 2 BIS NR. 5 BAUNVO AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIGEN NUTZUNGEN (~~BETRIEBE DES BEHERBERGUNGSGEWERBES~~, SONSTIGE NICHT STÖRENDE GWERBEBETRIEBE, ANLAGEN FÜR VERWALTUNGEN, GARTENBAUBETRIEBE, TANKSTELLEN) NICHT ZULÄSSIG. DIE NACH § 4 ABS. 2 NR. 2 BAUNVO DER VERSORGUNG DES GEBIETES DIENENDEN LÄDEN, SCHANK- UND SPEISEWIRTSCHAFTEN SIND NUR AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIG.

**2. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 ABS.1 NR. 6 BAUGB)**

**ALTER TEXT:**

IN DEN BAUFLÄCHEN 1-4 SIND JEWEILS MAXIMAL ZWEI (2) WOHNUNGEN PRO WOHNGEBÄUDE ZULÄSSIG.

**NEUER TEXT:**

IN DEN BAUFLÄCHEN 1-4 SIND JEWEILS MAXIMAL ZWEI (2) WOHNUNGEN ~~ODER FERIENWOHNUNGEN~~ PRO WOHNGEBÄUDE ZULÄSSIG.

**3. HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 ABS. 2 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)**

**3.1 GEBÄUDEHÖHE:**

DIE MAXIMALEN GEBÄUDEHÖHEN [GH] WERDEN DURCH DIE HÖHENANGABE ÜBER N.N. FESTGESETZT. DACHAUFBAUTEN UND DACHGAUBEN WERDEN AUF DIE MAXIMAL ZULÄSSIGEN GEBÄUDEHÖHEN ANGERECHNET. AUSGENOMMEN VON V.G. FESTSETZUNG SIND SCHORNSTEINE UND ANTENNENANLAGEN.

**3.2 HINWEIS ZUM HOCHWASSERGEFÄHRDETEN BEREICH**

DIE BAUFLÄCHEN (BFL) 1 BIS 3 LIEGEN INNERHALB DES HOCHWASSERGEFÄHRDETEN BEREICHES UNTERHALB DER HÖHENLINIE VON NN + 3,50m. DIE HINWEISE UND BAULICHEN MASSNAHMEN IN DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 81 SIND ZU BEACHTEN.

**4. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 ABS. 4 BauGB I.V.M. § 92 LBO)**

**4.1 FASSADEN:**

ALS FASSADENMATERIAL IST SICHTMAUERWERK, PUTZ UND HOLZ IN DEN FARBEN ROT, ROTBRAUN, WEISS, GELB UND GRAU ZULÄSSIG. BEI HOLZFASSADEN IST AUSSERDEM DIE NATURBELASSENENE FARBE ZULÄSSIG. BLOCKBOHLENHÄUSER SIND IM GESAMTEN GELTUNGSBEREICH UNZULÄSSIG.

**4.2 DACHEINDECKUNGEN:**

ALS DACHEINDECKUNGEN SIND NUR NICHT GLÄNZENDE DACHZIEGEL UND DACHSTEINE IN DEN FARBEN ROT, ROTBRAUN ODER ANTHRACIT SOWIE BEGRÜNTTE DÄCHER ZULÄSSIG.

**4.3 DACHGAUBEN IN DEN BAUFLÄCHEN 1 BIS 4:**

ALS DACHGAUBEN SIND IN DEN BAUFLÄCHEN 1-4 PRO GEBÄUDE JEWEILS NUR SATTEL- ODER SCHLEPPDACHGAUBEN ZULÄSSIG. DER ABSTAND VON DER TRAUFE - WAAGERECHT GEMESSEN - DARF 0,40 m NICHT UNTERSCHREITEN UND MUSS JE DACHFLÄCHE EINHEITLICH SEIN. DER ABSTAND VOM ORTGANG MUSS MINDESTENS 1,50 m BETRAGEN. ALS TRAUFPUNKT GILT DER SCHNITTPUNKT VON DACH- UND WANDFLÄCHE (SIEHE SYSTEMSCHNITT). DACHEINSCHNITTE SIND NICHT ZULÄSSIG. DAS MATERIAL DER DACHEINDECKUNG DARF VON DEM DES HAUPTDACHES ABWEICHEN.

**4.4 DAS ERSCHEINUNGSBILD (ÄUSSERE FASSADEN- UND GEBÄUDEGESTALTUNG, GEBÄUDEFORM UND MATERIAL) DER ZUSAMMENGEGHÖRENDEN DOPPELHAUSSCHEIBEN IST EINHEITLICH ZU GESTALTEN.**

**4.5 DIE ÜBERDACHTEN STELLÄTZE (CARPORTS) UND DIE DAZUGEHÖRIGEN NEBENANLAGEN/ ABSTELLRÄUME SIND NUR IN HOLZBAUWEISE MIT EINER MAXIMALEN DACHNEIGUNG VON 15° ZULÄSSIG. ALS DACHEINDECKUNGEN SIND NUR DIE UNTER 4.2 FESTGESETZTEN DACHEINDECKUNGSMATERIALIEN ZULÄSSIG. DIE ÜBERDACHTEN STELLÄTZE (CARPORTS) DÜRFEN MAXIMAL AN ZWEI GEBÄUDESEITEN DURCH WÄNDE VOLLSTÄNDIG GESCHLOSSEN SEIN. DIE V.G. GESCHLOSSENEN WÄNDE MÜSSEN MINDESTENS ZU 50% BEGRÜNT WERDEN. GESCHLOSSENE BAULICHE ANLAGEN (GARAGEN ODER ALLSEITIG UMSCHLOSSENE CARPORTS) SIND AUSSERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (BAUGRENZEN) NICHT ZULÄSSIG.**

**5. STELLPLATZFLÄCHEN UND NEBENANLAGEN  
(§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB, § 12, 14 BAUNVO)**

5.1 STELLPLÄTZE, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (CARPORTS) SIND NUR INNERHALB DER IN DER PLANZEICHNUNG GEKENNZEICHNETEN FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE ZULÄSSIG. GARAGEN (GESCHLOSSENE ABSTELLFLÄCHEN FÜR FAHRZEUGE) SIND NUR INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (BAUGRENZEN) ZULÄSSIG. NEBENANLAGEN UND ABSTELLRÄUME (AUCH DIE GENEHMIGUNGSFREIEN BAULICHEN ANLAGEN GEM. LBO-SH) SIND NUR BIS ZU EINER GRÖSSE VON 15M<sup>2</sup> INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (BAUGRENZEN) UND IN VERBINDUNG MIT DEN ÜBERDACHTEN STELLPLÄTZEN (CARPORTS) ZULÄSSIG. EINE ÜBERBAUUNG DES LEITUNGSRECHTES (VORHANDENE REGENWASSERLEITUNG) IST DURCH ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (CARPORTS), NEBENANLAGEN UND GARAGEN NICHT ZULÄSSIG. SIEHE AUCH TEXT -TEIL B- ZIFF. 4.5 UND ZIFF. 6.

5.2 ALTER TEXT:  
IN DEN BAUFLÄCHEN 1 BIS 4 SIND PRO WOHNUNG IN DEN EINZEL- UND DOPPELHÄUSERN STELLPLATZFLÄCHEN, ÜBERDACHTE STELLPLATZFLÄCHEN (CARPORTS) IN EINER GRÖSSE VON MINDESTENS 30 M<sup>2</sup> HERZUSTELLEN.

5.3 **NEUER TEXT:**  
IN DEN BAUFLÄCHEN 1 BIS 4 SIND PRO WOHNUNG **ODER FERIENWOHNUNG** IN DEN EINZEL- UND DOPPELHÄUSERN STELLPLATZFLÄCHEN, ÜBERDACHTE STELLPLATZFLÄCHEN (CARPORTS) IN EINER GRÖSSE VON MINDESTENS 30 M<sup>2</sup> HERZUSTELLEN.

**6. MIT LEITUNGSRECHT BELASTETE FLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BauGB)**

EINE ÜBERBAUUNG DES IN DER PLANZEICHNUNG FESTGESETZTEN VORHANDENEN LEITUNGSRECHTES (VORHANDENE REGENWASSERLEITUNG) IST GRUNDSÄTZLICH NICHT ZULÄSSIG. DIE BEBAUUNG HAT VON DER ACHSE DER VORHANDENEN REGENWASSERLEITUNG EINEN MINDESTABSTAND VON 2,50M EINZUHALTEN. AUSGENOMMEN HIERVON SIND NUR DIE STELLPLATZFLÄCHEN SOWIE ÜBERDACHTE STELLPLATZFLÄCHEN (CARPORTS). DIE V.G. BAULICHEN ANLAGEN UND NEBENANLAGEN HABEN VON DER ACHSE DER VORHANDENEN REGENWASSERLEITUNG EINEN MINDESTABSTAND VON 1,00M EINZUHALTEN. DES WEITEREN IST EINE ÜBERBAUUNG MIT ZUFahrTEN UND ZUWEGUNGEN AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIG. FÜR DIE V.G. ÜBERBAUUNG DURCH ZUWEGUNGEN UND ZUFahrTEN IST IM VORWEGE EINE ABSTIMMUNG MIT DER STADT HEILIGENHAFEN UND DEN VER- UND ENTSORGUNGSTRÄGERN DURCHZUFÜHREN.

**7. GRÜNORDNUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 25A/B BauGB)**

7.1 BÄUME ZU PFLANZEN / ZU ERHALTEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 A U. B BAUGB):  
DIE, IN DER PLANZEICHNUNG FESTGESETZTEN NEUEN EINZELBÄUME SIND ZU PFLANZEN. ALLE ALS ZU ERHALTEN GEKENNZEICHNETEN BÄUME SIND DAUERHAFT ZU ERHALTEN BZW. BEI ABGANG GLEICHWERTIG ZU ERSETZTEN.

7.2 FLÄCHE FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB):  
DIE ALS FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN GEKENNZEICHNETEN BEREICHE, SIND FLÄCHENDECKEND ZU BEGRÜNEN. ES SIND NUR HEIMISCHE, STANDORTGERECHTE LAUBGEHÖLZE ZULÄSSIG. AUSSERDEM SIND DIESE FLÄCHEN VON JEDLICHER BAULICHER NUTZUNG UND VERSIEGELUNG SOWIE INTENSIVER GÄRTNERISCHER NUTZUNG FREIZUHALTEN.

7.3 DIE GEPLANTE FUSSLÄUFGIE WEGEVERBINDUNG (GEHRECHT) UND DIE PRIVATEN STELLPLATZBEREICHE SOWIE IHRE ZUFahrTEN SIND AUS VERSICKERUNGSFÄHIGEN MATERIAL OHNE BETONUNTERBAU HERZUSTELLEN.

7.4 AUF DEN PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN IST JEWEILS EIN (1) HEIMISCHER LAUB- ODER OBSTBAUM ZU PFLANZEN UND DAUERHAFT ZUERHALTEN.

7.5 DIE EINFRIEDUNGEN DER GRUNDSTÜCKE, AUCH IN DER APFLANZUNGSFLÄCHE ZWISCHEN GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT UND DEN PRIVATEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, SIND NUR MIT HECKEN ZULÄSSIG. FÜR DIE V.G. HECKEN SIND NUR HEIMISCHE, STANDORTGERECHTE HECKENPFLANZEN/-GEHÖLZE ZULÄSSIG.