

STADT NORDEN

Sitzungsvorlage

	Wahlperiode 2006 - 2011	Beschluss-Nr: 0592/2008/3.1	Status öffentlich
<u>Tagesordnungspunkt:</u> Antrag auf Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 92 - Norddeicher Schiffswerft			
<u>Beratungsfolge:</u> 28.08.2008 Bau- und Umweltausschuss 04.09.2008 Verwaltungsausschuss			
<u>Sachbearbeitung/Produktverantwortlich:</u> Werner Born		<u>Organisationseinheit:</u> Stadtplanung und Bauaufsicht	

Beschlussvorschlag:

Der Antrag der Norddeicher Schiffswerft auf Ausnahme von der Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 92 vom 05.10.2007 für eine Nutzungsänderung der Hallen und Einrichtung von Parkflächen für Inselbesucher wird abgelehnt.

BÜ	StR	FB	RPA	FD	Erarbeitet von:

Finanzen

Finanzielle Auswirkungen Ja Betrag: _____ €
Nein

Hh-Mittel stehen im Haushaltsjahr 200 Ja Haushaltsstelle: _____
zur Verfügung Nein (s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)

Folgejahre Ja (s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
Nein

Folgekosten Ja (s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
Nein

Hat diese Entscheidung konsolidierende Wirkung für den Haushalt? Ja (welche? s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
Nein

Strategische Ziele

1. Wir positionieren Norden als Wirtschafts- und Tourismusstandort unter Nutzung der vorhandenen Stärken.
2. Wir entwickeln die Stadtverwaltung von einem Dienstleister zu einem Impulsgeber für das Gemeinwesen.
3. Wir fördern bürgerschaftliches Engagement und Eigenverantwortung für die Entwicklung der Stadt.
4. Wir schaffen positive Lebensperspektiven für alle Altersgruppen und sichern die Lebensqualität durch eine gute soziale Infrastruktur und ein bedarfsorientiertes Bildungsangebot für Jung und Alt.
5. Wir bieten und erhalten die Natur- und Kulturlandschaft und sichern diese durch nachhaltige Konzepte.
6. Wir stärken Norden als Mittelzentrum.

(Bitte ankreuzen, welchen Zielen die vorgeschlagene Maßnahme dient; bei Bedarf ggfls. in der Sach- und Rechtslage gesondert erläutern.)

Was wollen wir mit dieser Entscheidung erreichen? (Kurze Beschreibung des Ziels)

Andere Ziele:

Sach- und Rechtslage:

Die Norddeicher Schiffswerft hat im Januar 2005 einen Bauantrag für die Herstellung von KFZ-Stellplätzen im Freien und die saisonale Nutzung der vorhandenen Bootshalle für die Einstellung von KFZ gestellt. Diesen Antrag hat die Stadt Norden abgelehnt. Im Klageverfahren vor dem Verwaltungsgericht Oldenburg wurde die Rechtsauffassung der Stadt Norden erstinstanzlich bestätigt und damit die Klage abgewiesen. Hiergegen hat die Norddeicher Schiffswerft – vertreten durch ihre Prozeßbevollmächtigten – die Zulassung der Berufung vor dem Nds. Oberwaltungsgericht in Lüneburg erwirkt.

Parallel zum laufenden Berufungsverfahren – eine Entscheidung ist kurzfristig noch nicht zu erwarten – wurde durch die Rechtsanwälte Lux und Partner, Ibbenbüren, für die Norddeicher Schiffswerft ein Antrag auf Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 92 vom 05.10.2007 für das beklagte Bauvorhaben gestellt (s. Anlage 1 und 2).

Die Verwaltung beabsichtigt, diesen Antrag mit folgender Begründung abzulehnen:

„Der Antrag der Norddeicher Schiffswerft GmbH, zugunsten des mit Bauantrag vom 20.01.2005 erfolgten Vorhabens eine Ausnahme von der Veränderungssperre zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 92 vom 05.10.2007 zu erteilen, wird abgelehnt.

Begründung:

Ihre Mandantschaft, die Norddeicher Schiffswerft GmbH, beantragt mit Bauantrag vom 20.01.2005 eine Baugenehmigung zur Errichtung und zum Betrieb von Parkplätzen auf ihrem Betriebsgelände. Hierbei handelt es sich nicht um notwendige Parkplätze im Sinne von § 47 NBauO für Bedienstete und Kunden Ihrer Mandantin, sondern um Parkplätze, die an Hafennutzer, insbesondere Inselbesucher, vermietet werden sollen.

Dieses Vorhaben kollidiert mit den geplanten Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 92 "Hafengebiet Norddeich". Dort ist geplant, Parkplätze für Hafengäste, insbesondere Inselbesucher, im Hafengebiet, also auch für das Grundstück Ihrer Mandantin, auszuschließen, um den Parkplatzbedarf konzentriert in einem neuzeitlichen Parkterminal an anderer Stelle zu befriedigen.

Die Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre liegen vor. Nach § 14 BauGB setzt die Satzung über eine Veränderungssperre einen Aufstellungsbeschluss, eine konkretisierte Planung und ein Sicherheitsbedürfnis voraus.

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 vom 26.04.2005 ist ortsüblich bekannt gemacht worden. Auch besteht ein "Sicherheitsbedürfnis", weil nicht ausgeschlossen ist, dass mögliche Bauwünsche die Planung gefährden (Schrödter, BauGB, 7. Auflage, § 14 Rn. 12). Indiz für diese Gefährdungslage ist das Vorhaben Ihrer Mandantschaft, welches einem Grundzug der mit der Veränderungssperre zu sichernden Planung widerspricht.

Nur Planungsziele sind über eine Veränderungssperre "sicherungsfähig", die ihrerseits dem Planungserfordernis nach § 2 Abs. 3 BauGB und dem Gebot der gerechten Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB entsprechen. Die städtebauliche Absicht, den Parkplatzbedarf für den Inselverkehr auf wenige, hierfür allerdings gut geeignete, Flächen zu konzentrieren, den Inselbesuchern einen besonderen "Parkkomfort" anzubieten, den Parkverkehr für die Inselbesucher an anderer Stelle auszuschließen und die hierfür freiwerdenden Flächen anderen Aktivitäten, insbesondere der Verbesserung der touristischen Angebote, zur Verfügung zu stellen, liegt im Rahmen der Bandbreite des Planungsermessens der Gemeinde. Diese Absicht ist nicht von vornherein auf eine un-

zulässige Zielsetzung ausgerichtet, auch wenn die Umsetzung dieser Absicht mit Privatinteressen kollidiert. Insofern konkretisiert der Bebauungsplan die Sozialbindung des Grundeigentums.

Die Voraussetzungen für die von Ihnen begehrte Ausnahmeerteilung liegen nicht vor. Eine Ausnahme ist nur möglich bei einem "atypischen Sachverhalt". Ein solcher atypischer Sachverhalt ist von Ihnen jedoch nicht vorgetragen worden. Vielmehr betreffen Ihre Einwände die Grundzüge der Planung, die, wenn sie zutreffend wären, die Veränderungssperre als solche in Frage stellen könnten, nicht hingegen geeignet sind, eine Ausnahme zu begründen.

Selbst wenn eine Ausnahme als Ermessensentscheidung möglich wäre, so käme diese gleichwohl im vorliegenden Fall nicht in Betracht. Die Erteilung einer Ausnahme, die ihrerseits wieder einen Berufungsfall auslösen würde, würde der Aufgabe des Planungszieles, das die Stadt Norden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 verbindet, gleichkommen. Im Rahmen ihres weiten planerischen Ermessens will die Stadt Norden jedoch an ihren Planungszielen, die sie mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 verbindet, festhalten. Zweifel an der Umsetzungsfähigkeit dieser Planung bestehen nicht, der städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt Norden und der AG Reederei Norden-Frisia, Norderney, der u.a. die Umsetzung der planungsrechtlichen Ziele der Stadt Norden regelt, ist der jüngsten Entwicklung zum Vergaberecht angepasst worden, dies demonstriert den Willen der Vertragspartner, auch zum aktuellen Zeitpunkt an der städtebaulichen Zielsetzung festzuhalten.

Eine Kostenentscheidung ergeht aufgrund eines gesonderten Bescheides.“

- Anlagen:
1. Schreiben der Rae Lux u. Partner vom 02.06.08
 2. Antrag auf Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre vom 06.06.08