

STADT NORDEN

Sitzungsvorlage

Wahlperiode 2016 - 2021	Beschluss-Nr: 0222/2017/3.1	Status öffentlich									
<u>Tagesordnungspunkt:</u> Antrag der ZOB: Änderung gewachsener Wohnstrukturen durch "sog. 6er oder 8er Blocks mit Ferienwohnungen", Aufzeigen rechtlicher Möglichkeiten sowie finanzieller und personeller Bedarfe in der Verwaltung											
<u>Beratungsfolge:</u> <table><tr><td>26.09.2017</td><td>Bau- und Sanierungsausschuss</td><td>öffentlich</td></tr><tr><td>18.10.2017</td><td>Verwaltungsausschuss</td><td>nicht öffentlich</td></tr><tr><td>24.10.2017</td><td>Rat der Stadt Norden</td><td>öffentlich</td></tr></table>			26.09.2017	Bau- und Sanierungsausschuss	öffentlich	18.10.2017	Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich	24.10.2017	Rat der Stadt Norden	öffentlich
26.09.2017	Bau- und Sanierungsausschuss	öffentlich									
18.10.2017	Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich									
24.10.2017	Rat der Stadt Norden	öffentlich									
<u>Sachbearbeitung/Produktverantwortlich:</u> Wento, 3.1		<u>Organisationseinheit:</u> Stadtplanung und Bauaufsicht									

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt ein Konzept, welches die Verträglichkeit von Ferienwohnungen für Norden untersucht und bewertet, erstellen zu lassen.

Die Beauftragung eines solchen Konzepts steht unter dem Vorbehalt, dass die dafür erforderlichen Stellenanteile und Finanzierungsmittel im Haushalt 2018 bereitgestellt werden.

BÜ	StR	FB	RPA	FD	Erarbeitet von:

Finanzen

Finanzielle Auswirkungen	Ja ☒	Betrag: <u>ca. 50.000,- €</u>
	Nein ☐	
Hh-Mittel stehen im Haushaltsjahr 201 zur Verfügung	Ja ☐	Produkt-Nr.: _____
	Nein ☒	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
Folgejahre	Ja ☐	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
	Nein ☐	
Folgekosten einschl. Abschreibungen/Sonderp.	Ja ☐	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
	Nein ☐	
Außerordentl. Aufwend./ Erträge (z.B. Verkauf unter/über Restwert)	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 ☒	

Personal

Personelle Auswirkungen	Ja ☒	<u>1 Vollzeitstelle Bauleitplanung</u>
		(s. ggfls. auch Erläuterungen 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. ☐
7. Unterstützung der Flüchtlingshilfe. ☐

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)
Rechtssicherheit bei der Steuerung von Ferienwohnen.

Andere Ziele:



Sach- und Rechtslage:

Die Verwaltung ist bestrebt EinwohnerInnen und NeubürgerInnen städtebauliche und wohnliche Qualitäten zu erhalten bzw. zu schaffen, sowie im Rahmen der rechtlichen Gegebenheiten umzusetzen. Die Schaffung von Wohnraum ist dabei eines der wichtigen Ziele. Dabei muss eine Abwägung zwischen Innenentwicklung und Außenentwicklung erfolgen. Gem. Baugesetzbuch und auch Niedersächsischer Bauordnung sind die Gemeinden angehalten Innenentwicklung vor Außenentwicklung zu stellen. Hier gibt es in Norden noch erhebliche Potenziale, die es im Rahmen des zu überarbeitenden Stadtentwicklungskonzeptes zu identifizieren gilt. Denn erfolgt die Nachverdichtung nicht im Ort, sondern die Ausweitung der Ortsränder ist der Bodenverbrauch wesentlich höher und langfristigen Kosten für die Infrastruktur unverhältnismäßig hoch.

Die Fallzahlen für Neubauten von Häusern mit mind. 5 WE waren 2013/2014, im Vergleich zum Gebäudebestand der Stadt Norden, nicht besonders hoch (etwa 10-15 Abrisse und Genehmigungen), im Jahr 2015 waren es 14 Fälle, im Jahr 2016 waren es 11 und 2017 bis dato 6 Genehmigungen. Anhand der Fallzahlen kann nur die Frage der Nachverdichtung und nicht der Nutzung geklärt werden, da alle Anträge als Wohngebäude beantragt und genehmigt wurden.

Das Urteil des OVG Lüneburg ist mit der BauGB-Novelle 2017 hinfällig. Gem. BauGB- und BauNVO-Novelle sind Ferienwohnungen als nicht störendes Gewerbe in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig. Dies ermöglicht in Zukunft bei der Änderung oder Neuaufstellung von Bebauungsplänen das Ferienwohnen städtebaulich zu steuern. In rechtskräftigen, „alten“ Bebauungsplänen, wo keine Regelung bezüglich nicht störenden Gewerbe enthalten ist, muss von einer allgemeinen Zulässigkeit des Ferienwohnens ausgegangen werden.

Um eine rechtssichere Steuerung zu ermöglichen, muss die Überarbeitung der „alten“ B-Pläne in Erwägung gezogen werden. Hierfür sollte im ersten Schritt ein Konzept erarbeitet werden, welches die Verträglichkeit bzw. die heutigen Standorte von Ferienwohnungen für Norden untersucht und bewertet (Kosten ca. 50.000 €). Für die verwaltungsseitige Bearbeitung des Konzeptes und der B-Pläne wäre ein Bedarf von 1 Vollzeit-Planerstelle, sowie entsprechende HH-Ansätze vorzusehen.

Sollte eine Bestandsaufnahme und Regulierung der Nutzungen von genehmigten Wohnraum als nicht genehmigtes Ferienobjekt gewünscht sein, so ergibt sich aus Sicht des FD 3.1 ein Mehrbedarf von 2 Vollzeitstellen. Eine Stelle zur örtlichen Recherche und Kontrolle, sowie eine Stelle zur verwaltungsrechtlichen Abarbeitung, sowie HH-Ansätze für Rechtsstreite. So hat z. B. der LK Aurich für Norderney eine Stelle geschaffen, die sich mit der Kontrolle der Ausbauten von Spitzböden auf der Insel befasst. Darüber hinaus wäre ein noch zu beziffernder HH-Ansatz für gerichtliche Auseinandersetzungen im Verbotsfall anzusetzen.

Anlagen:

- Antrag der ZOB vom 29.05.2017
- Bauvorhaben mit mind. 5 Wohneinheiten ab dem Jahr 2013/2014