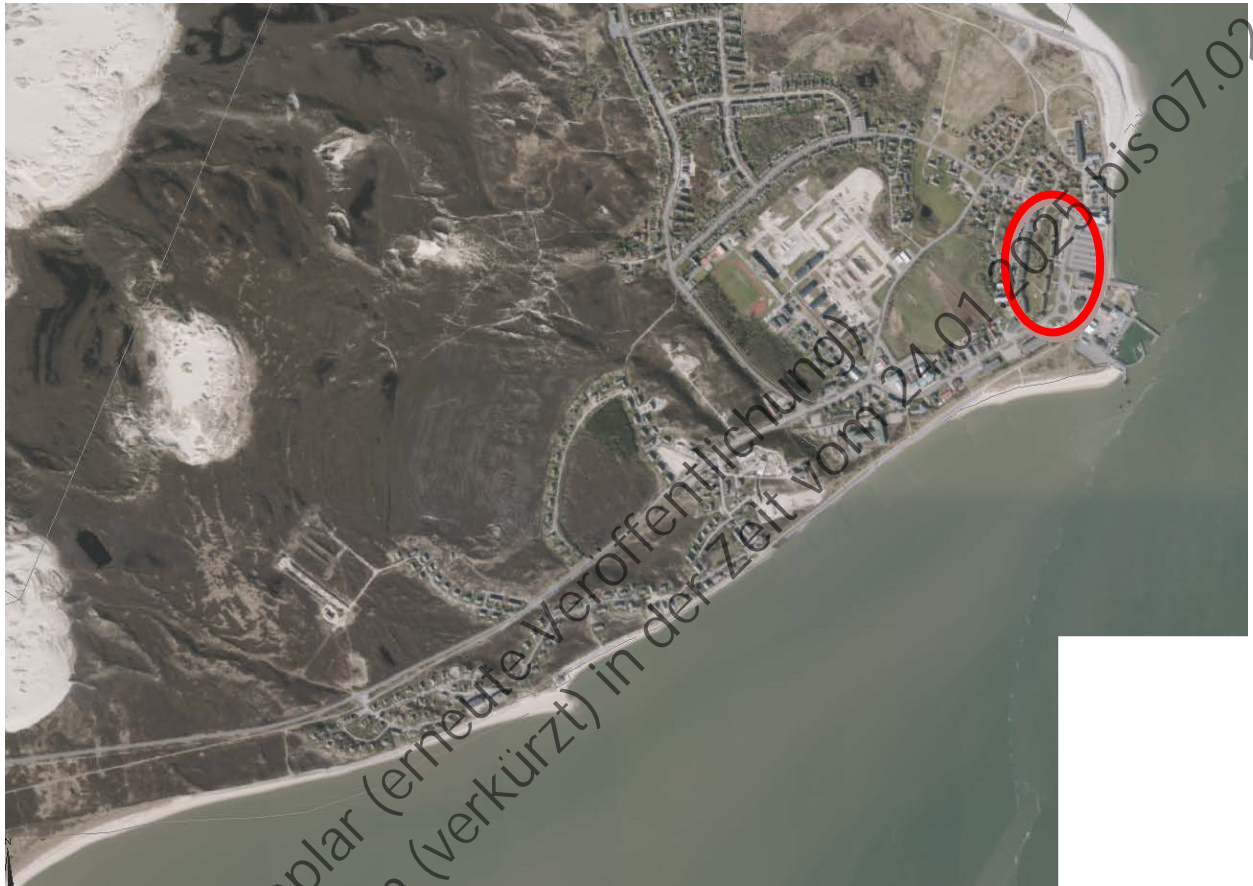


Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 71 „Hafenstraße Nordabschnitt“

Für das Gebiet Hafenstraße Hausnummern 20 bis 38

Gemeinde List auf Sylt



Stand des Verfahrens:

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
- Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB
- Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m § 3 (2) BauGB
- Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m § 4 (2) BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Inhalt

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	3
1.1	Vorbemerkung	3
1.2	Grundlagen der Planung	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.4	Anlass und Ziel des Bebauungsplans	3
2	Planungsvorgaben	4
2.1	Flächennutzungsplan	4
2.2	Landschaftsplan	4
2.3	Ortsgestaltungssatzung	4
2.4	Küstenschutz	4
3	Inhalt des Bebauungsplans	5
3.1	Art der baulichen Nutzung – reines Wohngebiet (WR)	5
3.2	Art der baulichen Nutzung – Sondergebiet (SO)	5
3.3	Maß der baulichen Nutzung	5
3.4	Garagen und Stellplätze	6
3.5	Versiegelung durch besondere Anlagen	6
3.6	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	7
3.7	Terrassen	7
3.8	Mindestgrundstücksgröße	7
3.9	Versickerung von Regenwasser	7
4	Gestalterische Festsetzungen	7
5	Wesentliche Auswirkungen	8

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Vorbemerkung

Das Verfahren wird gemäß § 13 a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind gegeben:

- Die festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m².
- Für die zulässigen Vorhaben besteht keine Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

1.2 Grundlagen der Planung

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die Aufstellung der Satzung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1807)
- Die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im östlichen Siedlungsbereich der geschlossenen Ortslage neben dem Hafentparkplatz. Hier befinden sich zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser, die verschiedenen Trägern (Bundesfinanzverwaltung / Biologische Anstalt Helgoland bzw. Kleinwohnungsbau St. Pauli) gehören. Das Gebäude Hafenstraße 38 hatte aus brandschutztechnischen Gründen seit 2013 leer gestanden. In 2018 wurde eine Umnutzung vom Gästehaus zum Wohngebäude genehmigt. Zwei Gebäude sind im Besitz zweier Eigentümergemeinschaften. Die großzügigen Freiflächen sind einheitlich überwiegend als Rasenflächen ausgestaltet, die durch Stellplatzanlagen unterbrochen werden. Der Geltungsbereich ist ca. 1,8 ha groß.

1.4 Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Die Gemeinde List auf Sylt hat sich das Ziel gesetzt, die bisherigen 34er Bereiche zu überplanen und mit Bebauungsplänen zu ordnen. Dabei wird besonderes Augenmerk auf die Sicherung von Dauerwohnraum gelegt. Ein weiterer wichtiger Grund ist die Erfahrung aus der Vergangenheit, dass sich in 34er Bereichen in der Regel das Maß der baulichen Nutzung sukzessive erhöht.

Außerdem ergeben sich mit einem Bebauungsplan Vorteile für die Bauherren, für die Gemeinde sowie für die Genehmigungsbehörden, da für alle Bauvorhaben eine planungsrechtliche Rahmensetzung vorgegeben wird. Dagegen ist in 34er Gebieten jedes Bauvorhaben und jede (genehmigungspflichtige) Nutzungsänderung Gegenstand einer Einzelfallprüfung und Einzelfallentscheidung mit unsicherem Ausgang für den Bauherrn und Prüfaufwand für Gemeinde und Genehmigungsbehörde.

Laut Wohnraumentwicklungskonzept (WEK) ist das Plangebiet – gemeinsam mit der Bebauung an der Ostseite der Hafenstraße – als Potentialfläche für eine Nachverdichtung eingestuft. (Potentialfläche Li_19). Dabei wurde insbesondere auf die Grünflächen abgezielt, die westlich des Geltungsbereiches liegen. Diese Flächen befinden sich überwiegend im Besitz der Bundesfinanzverwaltung. Nach ersten Überlegungen und Prüfungen ist die Gemeinde von der Idee einer Nachverdichtung in diesem Bereich zurückgetreten. Sowohl im Geltungsbereich selbst als auch in den westlich liegenden Mehrfamilienhäusern an der Alte Bahnhofstraße wohnen überwiegend Einheimische. Dabei ist die Bewohnerdichte höher als in weiten Teilen Lists. Die großzügigen Grünflächen tragen zu einer besseren Wohnumfeldqualität bei und sollen deshalb erhalten bleiben.

2 Planungsvorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche (W) mit einer Geschossflächenzahl von 0,25 dar.

2.2 Landschaftsplan

Die Gemeinde List verfügt über keinen abgeschlossenen Landschaftsplan. In der Bestandskarte werden die bebauten Bereiche dem Siedlungsbereich zugeschlagen.

2.3 Ortsgestaltungssatzung

Der Geltungsbereich liegt in Gebiet II der Ortsgestaltungssatzung (OGS). Diese besagt, dass hier ausschließlich Hartbedachung zulässig. Die OGS enthält weitere Gestaltungsvorschriften, die aber im in großen Teilen auf den eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung zugeschnitten sind. Deshalb werden für den Geltungsbereich einige abweichende Gestaltungsvorschriften getroffen.

2.4 Küstenschutz

Der Geltungsbereich ragt an seiner Ostseite in den 150-m-Küstenschutzstreifen hinein. Eine Entfernungsmessung ergab, dass die Freiflächen vor den Gebäuden innerhalb des Küstenschutzstreifens liegen. Die Gebäude selbst liegen aber mehr als 150 m Entfernung und sind deshalb nicht vom Bauverbot betroffen, das im Grundsatz gemäß Landeswassergesetz besteht.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Hochwasserrisikogebieten.

3 Inhalt des Bebauungsplans

3.1 Art der baulichen Nutzung – reines Wohngebiet (WR)

Das Baugebiet wird zum größten Teil als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Dabei wird das Zweitwohnen ausgeschlossen. Diese Festsetzung dient der langfristigen Sicherung des Dauerwohnraums: Laut Angaben des Meldeamtes waren im Mai 2023 für jedes Gebäude Erst- bzw. Hauptwohner gemeldet. Die Erhaltung der Dauerwohnungen ist für die Gemeinde List auf Sylt essentiell.

3.2 Art der baulichen Nutzung – Sondergebiet (SO)

Das nördlichste Gebäude im Geltungsbereich wird als sonstiges Sondergebiet Dauerwohnen und Personalwohnen festgesetzt.

In dem sonstigen Sondergebiet sind zulässig

- Dauerwohnungen. Eine dauerwohnliche Nutzung liegt vor, wenn mindestens einer der Bewohner der Wohnung dort zulässiger Weise seinen Hauptwohnsitz i.S.v § 21 Abs. 2 i.V.m. § 22 Bundesmeldegesetz begründet hat.
- Wohnungen für Gastforscher (mit oder ohne Familien) mit befristeten Arbeitsverträgen unter einem Jahr Dauer
- Wohnungen für Personal (mit oder ohne Familien) mit befristeten Arbeitsverträgen unter einem Jahr Dauer

Bei dem Gebäude handelt es sich um das frühere Gästehaus des Alfred-Wegener-Instituts. Es steht seit Jahren leer. 2018 wurde eine Umnutzung des Gästehauses zu einem Wohngebäude genehmigt (AZ 6001 0210 2018), diese Umnutzung wurde jedoch nicht vollzogen.

Ursprünglich (erste öffentliche Auslegung) war für das Grundstück ein WR festgesetzt worden, was den bisher genehmigten Nutzungen entsprach. Das AWI hat im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan mitgeteilt, dass der Abriss des Gebäudes geplant ist und dass es durch einen oder mehrere Neubauten ersetzt werden soll, um dort Wohnraum – auch für Familien – zu schaffen. Neben diesen Langzeitmietern mit Erstwohnsitz sollen dort auch Gastforscher/innen mit oder ohne Familien mit Aufenthaltsdauern von ca. 3 bis 6 Monaten untergebracht werden. Eine dritte Nutzergruppe wären Personen mit befristeten Arbeitsverträgen.

Diese befristeten Wohnverhältnisse sind nicht die typischen Nutzungen in reinen Wohngebieten. Häufigerer Mieterwechsel führt zu Unruhe, Mietzeiten unter einem halben Jahr Dauer lassen die Wohnform „Zweitwohnen“ nah erscheinen. Einem Beherbergungsbetrieb oder Ferienwohnungen entsprechen diese befristeten Mietverträge auch nicht. Deshalb wird ein Sondergebiet festgesetzt, in dem neben Dauerwohnern auch Gastforscher und Personen mit befristeten Arbeitsverträgen als berechtigte Nutzergruppen im SO genannt. Hierzu zählen auch Praktikumsverträge für Studiensemester und Personen, die im Zuge von Abschlussarbeiten fürs Studium beim AWI arbeiten.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die zulässige Gebäudehöhe und über die Grundfläche (GR) bzw. Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Firsthöhen wurden aus den Bauakten entnommen. Da sich diese auf die Geländehöhe bezieht, wurden

die Geländehöhen anhand des digitalen Geländemodells (DGM 2006 Tiefland) ermittelt. Somit können die Gebäudehöhen – nach Addition der Geländehöhe plus der Firsthöhe - auf Normal-Höhen-Null (NHN) bezogen werden.

Die Festsetzungen der Firsthöhe wurden mit denen des Nachbar-Bebauungsplans Nr. 60 (Alte Bahnhofstraße) abgeglichen und harmonisiert. Auch hier befinden sich überwiegend mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser, die sich im Besitz verschiedener Bauträger (u. a. GEWOBA und KLM) befinden. Für den Südabschnitt werden 16 m über NHN festgesetzt (tatsächlich ermittelte Gebäudehöhen: 15,30 bis 15,90 m), für den zentralen und nördlichen Bereich 17,50 m. Das entspricht zugleich der größten Gebäudehöhe im Nachbar-Bebauungsplan. Tatsächlich überschreiten zwei der Gebäude diese Höhe. Es handelt sich um die Häuser Hafenstraße 30 und 32, die mit Baugenehmigung ca. 18,20 m über NHN hoch sind.

Für diese wird eine bestandssichernde Festsetzung aufgenommen, dass hier Umbauten und Umnutzungen zulässig sind. Damit entfaltet die Höhenfestsetzung für diese Gebäude erst bei Abbruch und Neubau ihre Wirksamkeit.

Die festgesetzte Firsthöhe darf nur durch untergeordnete Anlagen wie Antennen oder Schornsteine überschritten werden

3.4 Garagen und Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sind im Geltungsbereich nicht zulässig. Der Ausschluss dieser Anlagen wird für erforderlich gehalten. Denn im Zuge der Gleichbehandlung müsste zumindest eine Garage je Wohnung errichtet werden, so dass Dutzende von Garagen den Freiraum prägen würden. Dadurch würde nicht nur das Ziel der Freiraumsicherung ad absurdum geführt, sondern es würden auch negative Folgen für das Klima eintreten (Stichworte: Versickerung, kühlende Wirkung von Freiflächen, Aufheizung durch Gebäude).

3.5 Versiegelung durch besondere Anlagen

In den Teilen des WR mit einer zulässigen GR von 210 m² ist durch Nebenanlagen i. S. des § 19 Abs. 4 BauNVO (= (Garagen und) Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) eine Versiegelung von 300 m² zulässig. Dieses vergleichsweise hohe Maß ist erforderlich, weil die genehmigten Stellplätze mit Zufahrten über 210 m² groß sind. Zur GR von Nebenanlagen zählen aber auch die Wohnwege, Grundstückseinfassung, Nebengebäude, Müllboxen etc., so dass eine GR von 300 m² für Nebenanlagen und Stellplätze angemessen erscheint.

Im nördlichen Geltungsbereich ist für die Gebäude im WR und im SO eine zulässige GR von 420 m² bzw. 460 m² festgesetzt. Während der 1. öffentlichen Auslegung war für beide Grundstücke gleichermaßen eine GR von 420 m² festgesetzt gewesen. Diese darf durch nachträgliche Maßnahmen der Energiedämmung überschritten werden. Aber das AWI plant für das nördliche Gebäude einen Abriss und Neubau. Damit greift dieser „Dämmbonus“ nicht. Deshalb wird für dieses Grundstück die Gebäudegröße um 10 % auf 460 m² angehoben.

Sowohl für das WR (GR 420 m²) als auch für das SO (GR 460 m²) wird eine verhältnismäßig hohe Überschreitungsmöglichkeit durch die Grundflächen von Anlagen

nach § 19 Abs. 4 BauNVO erforderlich. Auch hier sind ausweislich des aktuellen Luftbildes großflächige Stellplatzbereiche vorhanden, diese sind offenbar als Schotterflächen ausgebildet. Es wurde nicht überprüft, ob diese genehmigt sind. Durch die Berücksichtigung bei der GR 2 besteht allerdings die Möglichkeit, die Stellplatzbereiche genehmigen zu lassen. Die GR 2 wird im SO und im südlich benachbarten WR mit 1.500 m² festgesetzt.

Im WR mit einer zulässigen GRZ von 0,16 darf die zulässige Grundfläche (GR) durch Anlagen i. S. des § 19 Abs. 4 BauNVO um 100 % überschritten werden.

Eine weitere Überschreitungsmöglichkeit der GR ist in § 248 BauGB geregelt: Sowohl Maßnahmen zur Energieeinsparung (beispielsweise Gebäudedämmung) als auch Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie dürfen das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung geringfügig überschreiten, auch darf von den Baugrenzen und der Bauweise abgewichen werden, sofern keine sonstigen Belange betroffen werden.

3.6 Bauweise und überbaubare Grundstückfläche

Für den Südteil des Plangebietes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der die Gebäudelänge max. 40 m betragen darf. Diese Länge gilt sowohl für Einzelgebäude als auch für aneinander gebaute Gebäude (bspw. Doppelhäuser). Im Nordteil des Geltungsbereiches gilt die offene Bauweise, in der die zulässige Gebäudelänge 50 m beträgt.

Die überbaubaren Grundstückflächen werden durch eine durchgehende Baugrenze festgelegt, welche in etwa 20 m Abstand von der Hafenstraße liegt. Dadurch sollen die großen Freiflächen vor den Gebäuden dauerhaft gesichert werden.

3.7 Terrassen

Auf dem Grundstück Hafenstraße Nr. 20 darf die festgesetzte GR (210 m²) durch die Grundflächen von Terrassen um 70 m² überschritten werden.

3.8 Mindestgrundstücksgröße

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 3.000 m². Für die Grundstücke, die zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung kleiner waren, gilt diese Größe als Mindestgröße.

3.9 Versickerung von Regenwasser

Das Regenwasser, das auf den Dachflächen und versiegelten Flächen anfällt, ist auf den Grundstücken zu versickern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Diese Festsetzung dient nicht nur dem Schutz des Wasser- und Bodenhaushalts, sie hat auch Bedeutung für den Klimaschutz.

4 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung (OGS) sind auf den eingeschossigen Einfamilienhausbau zugeschnitten. Im Geltungsbereich liegen mit dem Geschosswohnungsbau auf großen Grundstücken hiervon abweichende Strukturen vor, so dass einige Gestaltungsvorschriften geändert werden müssen, um dem

Bestand gerecht zu werden. Dies betrifft neben der Gebäudehöhe insbesondere die Frage der Zufahrten, Einfriedungen und Regelungen zu Nebenanlagen.

§ 5 der OGS (Fenster und Türen) findet im Geltungsbereich keine Anwendung. Dieser regelt die Anzahl, Größe und Ausführung von Fenstern in den Hauptdachseiten. Beispielsweise sind je Hauptdachseite maximal 2 Fenster zulässig. Diese Festsetzung macht bei den Mehrfamilienhäusern mit bis zu 46 m Länge keinen Sinn.

Ähnliches gilt für Festsetzungen zu den Dächern (§ 6 der OGS). Im Geltungsbereich sind laut Vorgabe der OGS, Teilbereich II, nur Hartdächer zulässig. Die zulässige Dachform wird für den vorliegenden Bebauungsplan auf Satteldächer beschränkt. § 6 Abs. 3 und Abs. 4 der OGS regelt Einzelheiten zu Dachgauben und Dachaufbauten, die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans nicht sinnvoll umgesetzt werden können. Deshalb ist § 6 Abs. 3 und 4 der OGS im Geltungsbereich nicht anzuwenden.

Gleiches gilt für § 8 der OGS (Wintergärten), auch dieser findet keine Anwendung.

§ 9 der OGS findet keine Anwendung (Garagen, überdeckte Stellplätze und Zufahrten), da weder Garagen noch überdeckte Stellplätze zulässig sind. Ggf. bestehende Garagen genießen Bestandsschutz, soweit sie genehmigt sind.

§ 10 Abs. 1 bis 3 der OGS gelten nicht. Diese Absätze enthalten detaillierte Regelungen zur Lage, Anzahl und Größe von Nebenanlagen, die auf den Einfamilienhausbereich zugeschnitten sind.

Auf die Anregung in einer privaten Stellungnahme hin wurde überprüft, ob ergänzende Festsetzungen zu Photovoltaik-Anlagen getroffen werden sollen, um die mögliche Energieausbeute zu erhöhen (§ 6 Abs. 8 der OGS lässt Photovoltaikanlagen nur auf den straßenabgewandten Dachseiten zu). Von dieser Idee wurde Abstand genommen, da die OGS insgesamt überarbeitet werden soll. U. a. sollen detailliertere Festsetzungen zur Nutzung von Photovoltaik aufgenommen werden. Diesen Regelungen, die künftig für den gesamten Ort gelten sollen, soll hier nicht vorgegriffen werden.

5 Wesentliche Auswirkungen

Wesentliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vollständig vorhanden.

Die vorliegenden Biotopkartierungen und Luftbilder geben kein Anlass dazu, dass gesetzlich geschützte Biotope i. S. der § 30 des BNatSchG und nach § 21 des LNatSchG vorhanden sein könnten. Aufgrund der starken anthropogenen Überformung ist davon auszugehen, dass auch keine besonders geschützten Arten nach § 44 BNatSchG vorhanden sein können.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 71 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung in der Sitzung am gebilligt.

List,

.....

Der Bürgermeister

Planverfasser



Kreis Nordfriesland
Fachdienst Klimaschutz und nachhaltige Raumentwicklung
Marktstr. 6
25813 Husum

Veröffentlichungsexemplar (erneute Veröffentlichung)
Veröffentlichungszeitraum (verkürzt) in der Zeit vom 24.01.2025 bis 07.02.2025