Begründung
zum Vorhaben- und Erschließungsplan und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7C „Sonnenresort Hüttmann“

Norddorf auf Amrum

Stand des Verfahrens:

☒ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB: 19.01. – 02.02.2023

☐ 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

ENTWURF

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen 1
1.0. Vorbemerkung 1
1.1. Grundlagen der Planung 1
1.2. Räumlicher Geltungsbereich 1
1.3. Planungsanlass und Entwicklungsziele 2
1.4. Übergeordnete Planungsebenen 2

2. Vorhaben „Erweiterung des Sonnenressorts Hüttmann“ 3
2.1. Beschreibung des Vorhabens 3
2.2. Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans 4
2.3. Inhalte des Durchführungsvertrages 4

3. Festsetzungen des Bebauungsplans 5
3.1. Zulässigkeit von Vorhaben 5
3.2. Art der baulichen Nutzung 5
3.3. Maß der baulichen Nutzung 5
3.4. Bauweise 6
3.5. Straßenverkehrsflächen 6
3.6. Private Grünflächen 6

4. Nachrichtliche Übernahmen 6

5. Erschließung 8

6. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt 8

ENTWURF

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.0. Vorbemerkung

Der Bebauungsplan Nr. 7C wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.
Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn

- der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeindeabgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist,
- und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag).

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. Auch im Zusammenhang mit den kürzlich abgeschlossenen Planungen zu den Bebauungsplänen 7A und 7B werden 20.000 m² festgesetzte zulässige Grundfläche nicht überschritten.
- Für die zulässigen Vorhaben besteht keine Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegen.

1.1. Grundlagen der Planung

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die Aufstellung der Satzung der Gemeinde Norddorf auf Amrum über den Bebauungsplan Nr. 7C:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

- Die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7C wird für den Bereich Hotel „Sonnenressort Hüttmann“ aufgestellt. Dieses liegt beidseitig der Straße Taft sowie nördlich des Ual Saarepswai inmitten des Ortskerns der Gemeinde Norddorf auf Amrum.
Bisher liegt das Hotel einerseits im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5B und andererseits im bisher unbeplanten Innenbereich zwischen den Teilgeltungsbereichen des Bebauungsplans Nr. 7B, der in Kürze in Kraft treten wird. Durch den Bebauungsplan Nr. 7C werden die hotelzugehörigen Flächen in einem Geltungsbereich zusammengefasst.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 11.500 m².

ENTWURF

1.3. Planungsanlass und Entwicklungsziele

Im Jahr 2021 wurde das seit 1892 bestehende traditionsreiche Hotel Hüttmann von den ehemaligen Inhabern und Betreiber an neue Eigentümer übergeben, die mit „Sonnenhotels“ einen Betreiber einsetzten.
Neben Umstrukturierungen in den bestehenden hotelzugehörigen Gebäuden planen die neuen Eigentümer auch bauliche Erweiterungen, um den Hotelbetrieb wirtschaftlich abzusichern und für die Zukunft aufzustellen:

Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben und hat auf Antrag des Vorhabenträgers im April 2022 durch einen Aufstellungsbeschluss das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB eingeleitet.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7C werden die bisher nur teilweise überplanten hotelzugehörigen Flächen in einem Geltungsbereich zusammengefasst, um in einer maßgeschneiderten Planung sowohl die Bedarfe des Hotels als auch die Anforderungen der Gemeinde zu berücksichtigen und umzusetzen.

Für einen Großteil der Ortslage der Gemeinde Norddorf auf Amrum bestehen verbindliche Bebauungspläne. Um die städtebauliche Entwicklung Norddorfs zu gestalten und vor allem das Verhältnis von (Dauer-)Wohnnutzungen und den Bedürfnissen der Bevölkerungen einerseits und Beherbergungsnutzungen und touristischer Infrastruktur andererseits zu steuern, wurden zuletzt die Bebauungspläne Nr. 7A und 7B aufgestellt, die in Kürze in Kraft treten werden.
Mit dem Bebauungsplan Nr. 7C werden nunmehr die letzten bisher ungeplanten Flächen der Ortslage der Gemeinde Norddorf überplant.

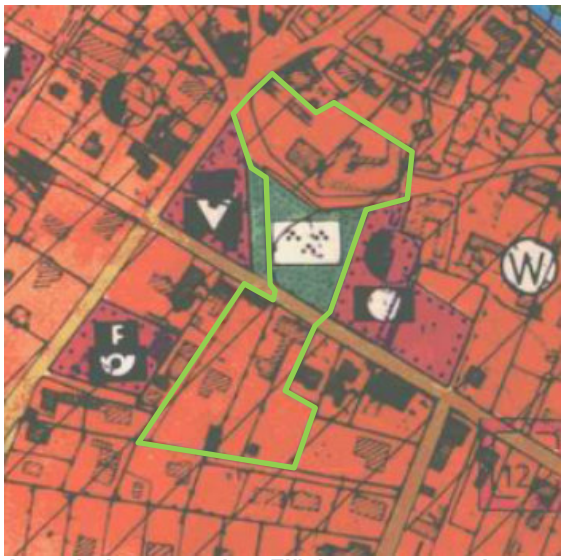
1.4. Übergeordnete Planungsebenen

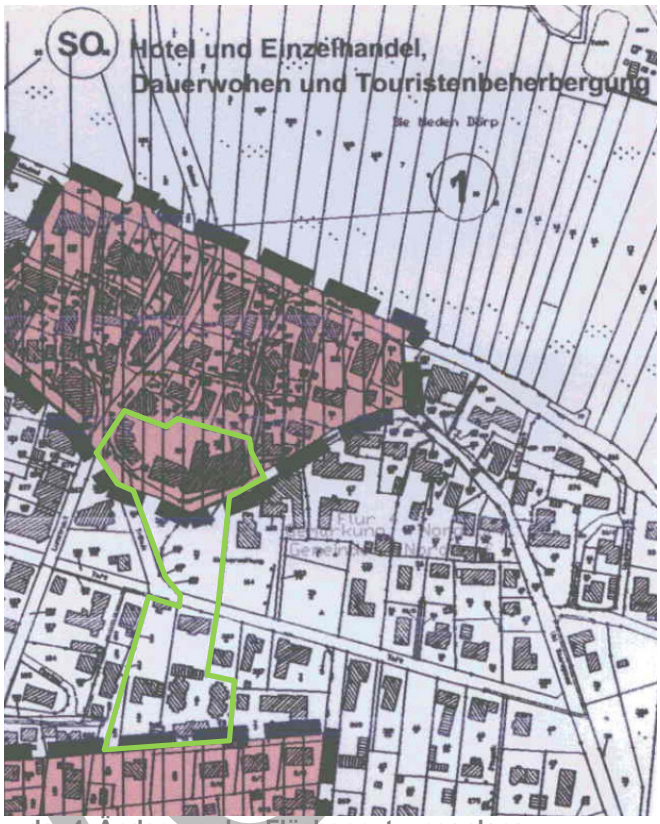
Die Fortschreibung des **Landesentwicklungsplans** Schleswig-Holstein 2021 ordnet die Insel Amrum, wie ganz Nordfriesland, dem ländlichen Raum zu und als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung sowie als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft ein. Die Gemeinde Norddorf hat im zentralörtlichen System keine besondere Einstufung.

Im **Regionalplan** für den Planungsraum V in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.10.2002 wird Norddorf ebenfalls dem ländlichen Raum zugeordnet. Die gesamte Insel Amrum gehört außerdem zum Ordnungsraum für Tourismus und Erholung und wird als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dargestellt. Das Plangebiet liegt innerhalb der für die Gemeinde Norddorf festgelegten Baugebietsgrenzen innerhalb des Ordnungsraums für Tourismus und Erholung.

Im **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Norddorf aus dem Jahr 1988 sind die südlich der Straße Taft liegenden Flächen des Hotels als Wohnbauflächen dargestellt, die nördlich davon liegende Grünfläche als Grünfläche. Seit der 4. Änderung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2006 sind die nördlich der Grünfläche liegenden Flächen des Hotels als Sondergebiet Hotel und Einzelhandel, Dauerwohnen und Touristenbeherbergung dargestellt.
Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7C decken sich nicht in Gänze mit diesen Darstellungen. Daher wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

ENTWURF





Ausschnitt aus …dem Flächennutzungsplan …der 4. Änderung des Flächennutzungsplans
(in grün jeweils der Geltungsbereiche des B-Plans Nr. 7C)

2. Vorhaben „Erweiterung des Sonnenressorts Hüttmann“

2.1. Beschreibung des Vorhabens

Um auch weiterhin in der Zukunft bestehen zu können und die Gästeerwartung zu erfüllen, plant der neue Eigentümer das seit 1892 bestehende Hotel Hüttmann wirtschaftlich und zeitgemäß aufzuwerten.
Im Zuge der stetigen positiven Entwicklung des Hotelmarktes und dem damit einhergehenden sich verschärfenden Wettbewerbes soll der Fokus darauf gelegt werden, Gäste individuell anzusprechen, deren individuellen Wünsche zu kennen und durch ein nachgeschärftes Konzept und fokussiertes Angebot darauf zu reagieren, um konkurrenzfähig zu bleiben.

Das geplante Vorhaben sieht vor, die Nutzungen innerhalb des Hotelkomplexes umzustrukturieren und zu modernisieren sowie im südlichen Teil der hoteleigenen Flächen hochbauliche Maßnahmen zur Schaffung zusätzlicher Gästezimmer vorzunehmen, um die Wirtschaftlichkeit an diesem Standort zu sichern.

Das Vorhaben setzt sich aus folgenden Maßnahmen zusammen:

- Bauliche Verbindung auf der der straßenabgewandten Seite der Gebäude Taft 7 und 9 („Friesenhaus“ und Haus V „Personalhaus“) durch einen barrierefrei zugänglichen Wintergarten. Dadurch wird das derzeit untergeordnete denkmalgeschützte Friesenhaus eine erkennbare, präsente Rolle in dem Gebäudeensemble einnehmen und der Öffentlichkeit in Form eines öffentlichen Teehauses zugänglich gemacht werden. Des Weiteren wird ein barrierefreier Eingang geschaffen.

- Verlegung der Hauptrezeption in Haus V und Umnutzung der bisher hier vorhandenen Personalwohnungen in 13 Gästezimmer (26 Betten). Außerdem soll hier eine Bar entstehen sowie die Büronutzung / Backoffice untergebracht werden.

ENTWURF

- Verlegung der Personalwohnungen von Haus V in „Hüttmanns Eck“

- Rückbau eines bestehenden Bungalows und eines Nebengebäudes im südlichen Bereich, und Errichtung von zwei verbundenen größeren modernen Gebäuden (Haus A und Haus B) mit 36 Gästezimmern (72 Betten), Spa, Wellness-Bereich und Schwimmbad innen und außen, sowie Flächen für Lager und Technik

Zusammen mit den bestehenden 11 Gästezimmern (17 Betten) in Hüttmanns Eck, 26 Gästezimmern (38 Betten) im Haus 1 und 22 Gästezimmern (29 Betten) in den Häusern L, M und R wird durch die geplanten Maßnahmen insgesamt die Zahl von 182 Betten in 108 Gästezimmern erreicht.

2.2. Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist neben dem Bebauungsplan mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ein obligatorischer Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB und wird durch die Gemeinde als Satzung beschlossen. Er ist damit auch Grundlage für spätere bauordnungsrechtliche Genehmigungen innerhalb seines Geltungsbereiches.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus

- einem Lageplan, der die Stellung der bestehenden und neu geplanten Gebäude zeigt sowie die geplante Anordnung der PKW- und Fahrrad-Stellplätze

- Ansichten der zwei neu geplanten Gebäude (Haus A und Haus B) von Norden und Osten

- Ansichten der zwei neu geplanten Gebäude (Haus A und Haus B) von Westen und Süden

2.3. Inhalte des Durchführungsvertrages

Der Durchführungsvertrag wird zwischen Gemeinde und Vorhabenträger geschlossen und ist eine Voraussetzung für das Zustandekommen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7C enthält folgende wesentliche Inhalte:

- Beschreibung und Umfang des Vorhabens:
- Sicherung der touristisch-gewerblichen Nutzung?
- Personalwohnungen?
- Stellplätze?
- …

Sowie:
- Ausgestaltung des Verfahrens der Bauleitplanung, beauftragte Planungsbüros
- Durchführungsverpflichtung seitens des Vorhabenträgers
- Verpflichtungen seitens der Gemeinde
- Kostentragung
- Weitere Vertragsinhalte

(wird noch konkretisiert)

ENTWURF

3. Festsetzungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan regelt die Art der Nutzung, das Maß der Nutzung mittels einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie die Bauweise. Zudem werden Flächen für den Gemeinbedarf und die bestehenden Verkehrsflächen festgesetzt. Überbaubare Grundstücksflächen werden nicht festgesetzt.
Somit handelt es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 7C um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 BauGB, in dem sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB richtet.

3.1. Zulässigkeit von Vorhaben

Da im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7C für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebietes auf Grund der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt wird, wird gemäß §12 (3a) i.V.m. § 9 (2) BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

3.2. Art der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzung von Sonstigen Sondergebieten „Hotel“ als zulässige Art der baulichen Nutzung wird der Rahmen gesetzt für die Umsetzung des Vorhabens „Erweiterung des Sonnenressorts Hüttmann“, wie es gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehen ist.

Die Zweckbestimmung der Sondergebiete ist die Unterbringung von Beherbergungsbetrieben.

In den Sondergebieten 1 sind zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- einem Betrieb zugeordnete Schank- und Speisewirtschaften und Dienstleistungseinrichtungen
- je Betrieb eine dem Betrieb zugeordnete Wohnung für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter
- einem Betrieb zugeordnete Wohnungen und Wohnräume für Bedienstete (Personalwohnungen)

Im Sondergebiet 2 sind zulässig:

- ein Pavillon für den Ausschank von Speisen und Getränken mit max. 50 ² Grundfläche
- eine gastronomische Außenterrasse mit max. 130 m² Grundfläche

3.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die festgesetzte GRZ von 0,45 bildet im nördlichen Sondergebiet den Bestand ab. Im südlichen Teil ermöglicht die die gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen baulichen Erweiterungen.
Die gegenüber den kleinteiligeren (Ferien-)Wohnnutzungen etwas erhöhte GRZ ist städtebaulich in der Ortsmitte gut vertretbar, da auch die benachbarten Nutzungen wie „Seeheim“ und Edeka sowie die westlich angrenzende Straße Taft und der touristisch besonders frequentierte Strunwai höhere Ausnutzungen aufweisen.

ENTWURF

Die festgesetzte Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Diese Überschreitungen sind vor allem notwendig, um die erforderlichen Stellplätze auf dem Hotelgelände unterbringen zu können.

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird anhand des Bestandes bzw. der Neuplanung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan mit ein bis drei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt.

3.4. Bauweise

Dem Bestand im Plangebiet und in der gesamten Ortslage Norddorfs entsprechend wird eine offene Bauweise festgesetzt.

3.5. Straßenverkehrsflächen

Die im Geltungsbereich vorhandenen Straße Taft, Triihuk und Ual Saarepswai werden im Bebauungsplan entsprechend übernommen und als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

3.6. Private Grünflächen

Der Ortsmittelpunkt von Norddorf wird durch großzügige Grünflächen geprägt, die von umliegenden wichtigen öffentlichen und touristischen Nutzungen eingerahmt werden, wie Edeka, Seeheim mit Versammlungsraum und Kino, Hotel „Sonnenressort Hüttmann“, Touristeninformation, zentraler Bushaltestelle.
Während alle anderen Grünflächen im Besitz der Gemeinde sind, gehört die Grünfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 7C zum Hotel. Diese Fläche wird daher als private Grünfläche festgesetzt, um ihren prägenden Charakter zu unterstreichen und sie langfristig zu sichern.

4. Nachrichtliche Übernahmen

Hochbaulicher Denkmalschutz:

Im Geltungsbereich befindet sich mit dem Objekt Taft 7 in Norddorf (Amrum) ein Kulturdenkmal mit besonderem Wert (Einzeldenkmal), welches aus geschichtlichen, städtebaulichen und die Kulturlandschaft prägenden Gründen zur Eintragung in die Denkmalliste vorgesehen ist. Der Status „zur Eintragung vorgesehen“ bedeutet nach dem Ipsa-Lege-Prinzip des aktuellen Gesetzes, dass es sich mit der Feststellung des besonderen Denkmalwertes rechtlich bereits um ein Denkmal handelt, auch wenn das formale Eintragungsverfahren noch nicht abgeschlossen ist. Bei dem Objekt Taft 7 handelt es sich um eine Backsteinkate mit Backengiebel und reetgedecktem Halbwalmdach, das keinen Ausbau erfahren hat. Katen dieses Typus sind in Norddorf selten geworden. Die Lage in einem tiefer als die Straße liegenden Niveau verweist auf die historische Ortsstruktur.

Darüber hinaus sind im Geltungsbereich Baudenkmale vorhanden, welche beim Landesamt für Denkmalpflege als Objekte mit Kontrollbedarf geführt werden. Eine Entscheidung, ob sie in die Denkmalliste des Landes Schleswig-Holstein aufgenommen werden, steht dementsprechend noch aus.
Es handelt sich um:
Objekt Nr. 26580, Ual Saarepswai 4-6; Hotel Hüttmann
Objekt Nr. 26578, Taft 9, Hotel Hüttmann (Dependance)

ENTWURF

Archäologischer Denkmalschutz:

Die überplanten Flächen befinden sich in einem archäologischen Interessengebiet. Bei den überplanten Flächen handelt es sich daher gern. § 12 Abs. 2 S. 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.
Denkmale sind gern. § 8 Abs. 1 DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.
Das Archäologische Landesamt ist frühzeitig an der Planung von Maßnahmen mit Erdeingriffen zu beteiligen, um prüfen zu können, ob zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird und ob ggf. gern. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich sind.
Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gern. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

SH Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein

Norddorf Amrum, Kreis Nordfriesland

Bearbeitung: Orlowski, 17.05.2022 © ALSH, Maßstab: 1: 4.000,
Datengrundlage: DTK5 und ALK © GeoBasis-DE/LVermGeo SH

Auszug aus der Archäologischen Landesaufnahme

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung (§15 DSchG).
Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

E-RF

5. Erschließung

Das Plangebiet wird durch die im Plangebiet befindlichen und an das Plangebiet angrenzenden Straßen erschlossen. Da es sich um eine Überplanung von Bestand handelt, liegen alle erforderlichen Anschlüsse an die technische Infrastruktur vor.

6. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7C sind keine Biotope nach § 30 BNatSchG vorhanden. Fortpflanzungs- und Zufluchtstätten von europäisch geschützten Tierarten und europäischen Vogelarten sind nicht betroffen.
Der Bebauungsplan lässt keine Vorhaben zu, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna- Flora- Habitat – und Vogelschutzgebieten bestehen nicht.
Durch Anwendung des § 13a Baugesetzbuch entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs. Die Eingriffsregelung wird nicht angewendet.

ENTWURF

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom …… gebilligt.

Norddorf, den .....

_____
Bürgermeister

ENTWURF

Planverfasser:

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