



Sitzungsvorlage

Fachbereich	Aktenzeichen	Vorlagen-Nr.	
FB III	622.20.003; 600.10.002	BA 8/2018	
↓ Beratungsfolge	↓ TOP-Nr.	Öffentlich / nicht Öffentlich	↓ Sitzungstermin
Ausschuss für Bauen und Umwelt	11.	öffentlich	14.03.2018

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 60 VE 'Gartenstadt', Verfahren zur Neuaufstellung Beratung über das weitere Vorgehen

Sachverhalt

Am 18.11.2015 wurde der Beschluss zur Einleitung eines Verfahrens zur Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 VE „Gartenstadt“ gefasst.

Auf der Brachfläche rückwärtig der Garten-, Feldhausen- und Janusstraße soll im Rahmen eines sogenannten „Einheimischenmodell“ bezahlbarer Wohnraum für Norderneyer geschaffen werden. Die dauerwohnliche Nutzung sollte zusätzlich über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert werden.

Im Zuge der weiteren Bearbeitung des Projektes ergaben sich verschiedene Fragestellungen hinsichtlich des Verfahrensablaufs:

a) Durchführungsvertrag / städtebaulicher Vertrag

Von Ende 2016 bis Mitte 2017 wurde im Dialog mit dem Vorhabenträger der Entwurf eines Durchführungsvertrages bzw. städtebaulichen Vertrages erarbeitet. Auf politischen Wunsch hin, wurde der Vertragsentwurf von einem unabhängigen Fachanwalt geprüft. In der anwaltlichen Stellungnahme, die der Verwaltung, der Politik und dem Vorhabenträger seit Ende 2017 vorliegt, werden grundsätzliche Bedenken bzgl. der im Vertragsentwurf vorgesehenen Sicherungsinstrumente formuliert. Gemäß der anwaltlichen Einschätzung können einige Regelungen gar nicht zur Anwendung kommen, andere nur zeitlich befristet. Weiterhin wird die Sorge geäußert, dass das Vertragswerk aufgrund einer möglicherweise unangemessenen „Übersicherung“ nicht rechtsicher sei. Vor diesem Hintergrund muss reflektiert werden, inwieweit das Vorhaben ggf. auch mit einer weniger nachhaltigen vertraglichen Absicherung weiterverfolgt werden soll.

b) Bauleitplanverfahren

Im Herbst 2017 fand im Bauleitplanverfahren die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung statt. Im Zuge der Beteiligungsverfahren wurden Anregungen und Bedenken geäußert, die nunmehr z.T. durch die Erstellung von Fachgutachten abzuarbeiten sind, um in den nächsten Verfahrensschritt, die öffentliche Auslegung einfließen zu können. Weiterhin wären vom Vorhabenträger für die öffentliche Auslegung die Vorhabenpläne bauantragsreif auszuarbeiten.

In der oben beschriebenen anwaltlichen Stellungnahme wird empfohlen, das Bauleitplanverfahren erst nach Abschluss des Durchführungs- bzw. Städtebaulichen Vertrages weiter zu betreiben. Vor diesem Hintergrund muss überlegt werden, ob bereits jetzt die weiteren Schritte im Bauleitplanverfahren eingeleitet werden sollen.

c) Unterschriftenliste

Im Zuge der Projektierung der „Gartenstadt“ hat die Bürgerinitiative „Lebenswerte Insel Norderney“ Unterschriften gegen eine „großflächige Versiegelung und Verdichtung der Insel“ und somit auch gegen die geplante Bebauung des Vorhabengrundstücks gesammelt. Am 16.10.2017 übergaben die Vertreterinnen und Vertreter der Bürgerinitiative eine Unterschriftenliste mit 835 gültigen Unterschriften.

Auch wenn die Frage um den Umgang mit den eingereichten Unterschriften keiner baurechtlichen Bewertung unterliegt, sollte im Gesamtkontext alsbald eine Entscheidung hierüber getroffen werden.

Finanzielle Auswirkungen

- Nein
- Ja, mit

Gesamtkosten der Maßnahmen
(Beschaffungs-Herstellungskosten)
Euro

- Jährliche Folgekosten/ lasten
 - Einmalig
- Euro

- Haushaltsmittel in ausreichender Höhe vorhanden.

Sichtvermerk FB IV: _____

Beschlussvorschlag

Empfehlungsbeschluss

- Ja
- Nein

Norderney, 06.03.18

Der Bürgermeister

(Ulrichs)