



Sitzungsvorlage

Fachbereich	Aktenzeichen	Vorlagen-Nr.	
FB III	622.20.003; 600.10.002	BA 4/2019	
↓ Beratungsfolge	↓ TOP-Nr.	Öffentlich / nicht Öffentlich	↓ Sitzungstermin
Ausschuss für Bauen und Umwelt	10.	öffentlich	16.01.2019
Verwaltungsausschuss			

Bebauungsplan Nr. 04 'Innenstadt Nord-Ost', Neuaufstellung Beschluss zur erneuten Auslegung

Sachverhalt

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 04 „Innenstadt Nord-Ost“ wurde am 13.11.2013 der Beschluss zur Einleitung eines Verfahrens zur Neuaufstellung gefasst. Ziel der Planung sollte die ausgewogene Entwicklung der touristischen Infrastruktur unter Berücksichtigung und Bewahrung von bestehenden Wohnstrukturen sein. Weiter sollte die Entwicklung der vorhandenen Baustruktur im Geltungsbereich des Planes bestandsorientiert festgeschrieben werden.

In der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Bauen und Umwelt vom 04.06.2014 wurde das erste Plankonzept vorgestellt.

Im Frühjahr 2017 wurden parallel die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt. Vor dem Hintergrund der dort vorgetragenen Belange wurde der Planentwurf weiter ausgearbeitet und für die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vorbereitet.

Im Frühjahr 2018 wurde die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt. Im Zuge des Beteiligungsverfahrens wurden zahlreiche Einwände vorgebracht, die im Nachgang politisch bewertet wurden.

Der Planentwurf hat daraufhin einige wesentliche Änderungen erfahren:

- Auf die Festsetzung privater Grünflächen in den Blockinnenbereichen wurde verzichtet.
- Für vier unabhängige Gebäude innerhalb des Blockinnenbereichs wurde die Möglichkeit eines Ersatzbaus eingeräumt.
- Für den Bereich des Januskopfes soll die sog. Wintergartensatzung Anwendung finden.
- Die Darstellung der Baudenkmäler wurde ergänzt.
- Im Bereich der Baudenkmäler wurde die Höhenentwicklung und die Dachform der benachbarten Gebäude überprüft.

Aufgrund der vorgenommenen Änderungen ist die ursprünglich vorgesehene Durchführung der Planaufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB nicht mehr zulässig. Entsprechend werden die zuletzt durchgeführten Beteiligungsverfahren als frühzeitige Beteiligung i.S. von § 3 (1) und § 4 (1) umgedeutet. Die nunmehr folgende Auslegung ist somit als Verfahrensschritt gem. § 3 (2) BauGB zu verstehen. Mit der Änderung des Verfahrens einher geht die Notwendigkeit der Aufstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB.

Vor diesem Hintergrund wurde der Bebauungsplanentwurf im Oktober / November 2018 wiederholt ausgelegt. Im Zuge dieses Beteiligungsverfahrens ergaben sich wiederum Sachverhalte, die eine Anpassung des Planentwurfes erforderlich machten. So wurde z.B. die Zulässigkeit von Ferienwohnungen als gewerbliche Betriebe anders geregelt und die Bezugsgrößen des Verhältnisses von Ferien- und Dauerwohnungen rechtssicherer definiert. Aufgrund der vorgenommenen Änderungen muss der Bebauungsplan nunmehr erneut gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt werden.

Die Aufteilung des Bebauungsplanes in drei Teilpläne soll dann im nächsten Verfahrensschritt, dem Satzungsbeschluss erfolgen.

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

Dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 04 „Innenstadt Nord-Ost“, Verfahren zur Neuaufstellung wird zugestimmt und beschlossen, den Entwurf mit Begründung gem. § 4a Abs. 3 BauGB – alle Bestimmungen in der derzeit gültigen Fassung - erneut öffentlich auszulegen. Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird gleichzeitig durchgeführt

Norderney, 02.01.19

Der Bürgermeister

(Ulrichs)