

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	06.12.2022	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	15.12.2022	

Betreff:

Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 „Sicherung der Lebensmittelversorgung“, und die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Der auf dem Grundstück Gemarkung Spiekeroog Flur 2 Flurstück 217/1 betriebene EDEKA-Frischemarkt soll zeit- und ortsgemäß den heutigen Einkaufsbedürfnissen angepasst werden. Er soll dazu durch einen Anbau an das Bestandsgebäude auf eine Verkaufsfläche von 725 qm erweitert und insgesamt neu strukturiert werden. Die bereits vorhandenen 10 Mitarbeiterwohnungen sollen umgebaut und modernisiert und im Anbau um 5 weitere Mitarbeiterwohnungen ergänzt werden.

Das Vorhaben entspricht grundsätzlich den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde und deckt sich mit der raumordnungsrechtlichen Funktion der Gemeinde als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr. Für die einheimische Bevölkerung wie für Touristen ist eine funktionierende und attraktive Grundversorgung mit Lebensmitteln und Drogerieartikeln unabdingbar. Der bisher bestehende Charakter des Einzelhandelsmarktes soll beibehalten werden.

Für das Gesamtvorhaben (Bestand und Erweiterung) müssen die planungsrechtlichen Grundlagen neu geschaffen werden. Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet des Vorhabens bisher als „*Sonstiges Wohngebiet/Wohngebäude*“ dar, der einschlägige Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet für Kur-, Heil- und Erholungszwecke fest. Die Darstellung im Flächennutzungsplan und die Festsetzung im Bebauungsplan decken die beabsichtigte Einzelhandelsnutzung mit betriebsbezogenem Wohnen nicht ab und erlauben keine Steuerung, die den spezifischen Interessen der Gemeinde entspricht.

Um eine möglichst passgenaue Bauleitplanung aufzustellen, die der Gemeinde die größtmögliche Steuerung an die Hand gibt, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt werden. Dieser Plantyp erlaubt Festsetzungen und begleitende vertragliche Regelungen in dem zwingend abzuschließenden Durchführungsvertrag, die in einem klassischen Angebotsbebauungsplan nicht möglich sind. Über den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und den Durchführungsvertrag wird sichergestellt, dass die neuen Wohnungen nur betriebsbezogenes Wohnen zulassen und zwingend als Teil des Vorhabens zu errichten sind.

Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt sind, soll der Bebauungsplan als Plan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Das ist möglich, wenn der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen (Brachen) oder – wie hier – der Nachverdichtung dient und das Flächenmaß von 20.000 qm überbaubarer Grundfläche nicht überschreitet. Die Aufstellung erfolgt in einem beschleunigten Verfahren, sodass die sonst übliche frühzeitige Beteiligungsphase nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB entfällt. Eine Verkürzung von Beteiligungsrechten ist für die Öffentlichkeit damit nicht verbunden, da sie in der sog. Offenlage Bedenken, Vorschläge und Anregungen in Stellungnahmen äußern kann. Außerdem ist nach § 13a Abs. 3 ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern kann.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung, der – wie hier – von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann die notwendige Anpassung im Nachgang durch eine entsprechende Berichtigung erfolgen. Ein formelles Änderungsverfahren ist insoweit nicht erforderlich. Vorliegend ist beabsichtigt, nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ein Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ darzustellen.

Mit der Vorhabenträgerin ist im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens über die vorbeschriebene Verfahrensweise Einigung erzielt worden. Die Vorhabenträgerin hat den nach § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB erforderlichen Antrag gestellt. Die Planunterlagen sind erstellt und ebenso wie der Durchführungsvertrag und der Entwurf zur Berichtigung des Flächennutzungsplans (insoweit informatorisch) beigelegt.

Selbstverständlich wird das Bauleitplanverfahren ergebnisoffen geführt und bleiben Änderungen als Folge von Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange jederzeit möglich. Trotz der Vorarbeiten besitzt die Vorhabenträgerin keinen Anspruch auf die vorgeschlagene Bauleitplanung und besitzt im Falle des Abbruchs auch keinen Schadensersatzanspruch.

Da sämtliche Unterlagen für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorliegen, soll der Aufstellungsbeschluss aus verfahrenswirtschaftlichen Gründen unmittelbar mit dem Beteiligungsbeschluss verbunden werden. Das ermöglicht einen zeitnahen Verfahrensabschluss im Jahre 2023, ohne dass der Rat entsprechend gebunden wird.

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Gemeinde berechtigt den Bürgermeister, den Durchführungsvertrag zum vorhaben Bebauungsplan Nr. 23 „Sicherung der Grundversorgung – Lebensmittel“ abzuschließen.
2. Der Rat der Gemeinde beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Sicherung der Lebensmittelversorgung“.
3. Der Rat beschließt auf der Grundlage des Planentwurfs (Planzeichnung und Planbegründung) sowie des Entwurfs des Durchführungsvertrages die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.
4. Der Aufstellungsbeschluss einschließlich der Information nach § 13a Abs. 3 BauGB ist mit der Information nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
5. Die Absicht, den Flächennutzungsplan nachlaufend anzupassen, wird einschließlich des Entwurfs der Planurkunde zustimmend zur Kenntnis genommen.

Spiekeroog, den 01.12.2022	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
(Kösters, Patrick)	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

- 01_Edeka_Beantragung
- 02_Spiekeroog_Durchführungsvertrag_31.11.2022
- 02_Spiekeroog_Durchführungsvertrag_31.11.2022_geschwärzt
- 03_Edeka_Architektur_221118 Anlagen VE Plan Teil B
- 04_7_Berichtigung_FNP_Spiekeroog_2022-11-30
- 05_BPlan_23_Edekaerweiterung_2022-11-11
- 06_Begründung VEP 23 Entwurf 2022-11-22
- 07_Bericht Schall EDEKA Spiekeroog - 2022-11-21