

Gemeinde Utersum

Beschlussvorlage der Amtsverwaltung Föhr-Amrum

öffentlich

Beratungsfolge: Gemeindevertretung	Vorlage Nr. Uter/000176 vom 09.08.2019 Amt / Abteilung: Bau- und Planungsamt
Bezeichnung der Vorlage: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Utersum für das Gebiet Jaardenhuug Nr. 9 auf dem Grundstück der Flur 4 Flurstück 40 -gemäß §§ 12 u. 13 a BauGB- hier: a) Aufstellungsbeschluss b) Festlegung der Planungsziele	Genehmigungsvermerk vom: 14.08.2019 Der Amtsdirektor Sachbearbeitung durch: Frau Strödel

Sachdarstellung mit Begründung:

Anlass für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Plangebiet Jaardenhuug 9 (EDEKA) ist die Absicht, dem Einzelhandel kurzfristig die Errichtung eines notwendigen Maschinenraumes und mittel bis langfristig Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen zu ermöglichen.

Das Bestandsgebäude hält jedoch bereits jetzt schon mehrere Vorgaben des Bebauungsplans 5B und der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Utersum nicht ein. Ein Umbau, der einen Bauantrag erfordert, wäre daher unter den gegebenen Bedingungen nicht genehmigungsfähig.

Der Gemeinde Utersum wurde ein Antrag zur Errichtung eines Maschinenraums vorgelegt, der für die Funktionsfähigkeit des Kühlsystems notwendig ist. Darüber hinaus gab es Gespräche, dass in den kommenden Jahren weitere Bauvorhaben notwendig werden, die den wirtschaftlichen Betrieb des Einzelhandels sichern sollen. Die Gemeinde Utersum hat ein besonderes Interesse daran, dass der Einzelhandel weiterhin und auf Dauer den Einwohnern zur Verfügung steht und einen Beitrag zu der touristischen Infrastruktur leistet.

Die Gemeinde beabsichtigt auf dieser Grundlage einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, um einerseits die Voraussetzungen für den Umbau zu schaffen, andererseits aber auch verbindliche Regelungen über den dauerhaften Betrieb mit Hilfe eines Durchführungsvertrags treffen zu können.

Das Planverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt werden.

Da die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren vorliegen, kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Unabhängig davon muss die Öffentlichkeit ab gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 Ziffer 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet werden und die muss sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern können. Die Planungsziele sind in der Sitzungsvorlage beschrieben, der räumliche Geltungsbereich ist aus der Anlage ersichtlich. Diese Unterlagen und der Beschluss werden für die Dauer von zwei Wochen ab Bekanntmachung im Amt Föhr-Amrum in 25938 Wyk auf Föhr, Hafestraße 23, beim Bau- und Planungsamt in den Zimmern Nr. 23-25 ausgelegt. Etwaige Äußerungen können so in die nächste Sitzung eingebracht werden.

Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes in Form einer Änderung ist nicht erforderlich.

Beschlussempfehlung:

Zu a) Aufstellungsbeschluss

1. Für das Gebiet Jaardenhuug Nr. 9 auf dem Grundstück der Flur 4 Flurstück 40 in einer Tiefe wird der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 gefasst.

Zu b) Festlegung der Planungsziele

2. Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die folgenden Planungsziele festgelegt:
 - 2.1. Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet – Einzelhandel (§ 11 BauNVO)
 - 2.2. Festsetzungen zur Zulässigkeit und Beschränkung von Personalwohnungen
 - 2.3. Begrenzung der zulässigen Grundfläche, der Gebäudehöhe und der Zahl der Vollgeschosse in Anlehnung an den Bestand
 - 2.4. Verbindliche Gestaltung des Bauvorhabens gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan
 - 2.5. Sicherstellung des dauerhaften Betriebs als Einzelhandels und dessen Gestaltung (über den Durchführungsvertrag)
3. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung mit der Möglichkeit sich zur Planung zu äußern (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Ziffer 2 BauGB), erfolgt durch zweiwöchige Offenlage des Geltungsbereiches und der Planungsziele im Amt Föhr-Amrum in 25938 Wyk auf Föhr, Hafestraße 23, beim Bau- und Planungsamt in den Zimmern Nr. 23-25 ausgelegt. Der Einsichtszeitraum beginnt nach der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.
4. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.
5. Die Ausarbeitung der Planunterlagen erfolgt über ein durch den Vorhabenträger beauftragtes Planungsbüro. Die Abwicklung des Planverfahrens erfolgt über das Bau- und Planungsamt des Amtes Föhr-Amrum. Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Verfahrens. Die Kostenregelung wird über einen städtebaulichen Vertrag vorgenommen.
6. Dieser Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertreter: ...;
davon anwesend: ...; Ja-Stimmen: ...; Nein-Stimmen: ...;
Stimmenthaltungen: ...

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: ...