

# Stadt Wyk auf Föhr

Beschlussvorlage der Amtsverwaltung Föhr-Amrum

öffentlich

Beratungsfolge: <b>Bau-, Planungs- und Umweltausschuss Stadtvertretung</b>	<b>Vorlage Nr. Stadt/001456/1</b>  vom 29.10.2007 Amt / Abteilung: Bau- und Planungsamt
Bezeichnung der Vorlage: <b>3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Wyk auf Föhr</b>  <b>für das Gebiet zwischen Badestraße, Waldstraße, Fasanenweg und Gmelinstraße, insbesondere für den zeichnerischen Teiländerungsbereich südlich der Waldstraße zwischen dem Seeweg (im Osten) und der Verlängerung der Straße Schmalstieg nach Süden (im Westen) und einer Parallelen südlich zur Waldstraße im Abstand von ca. 65 m (Flurstücke 189, 191, 276 und 258)</b>  <b>hier: a) Wiederholung des Aufstellungs- beschlusses b) Ergänzung der Planungsziele</b>	Genehmigungsvermerk vom: 30.10.2007  Stellv. Amtsdirektor  Sachbearbeitung durch: Herr Schmidt

## Sachdarstellung mit Begründung:

Die Entwurfskonzeption des Bebauungsplanes Nr. 11 stammt aus den 70-iger Jahren. Die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der damaligen Zeit unterschieden sich in mancherlei Hinsicht von den heutigen. Da jedoch die bauliche Entwicklung des Plangebietes als weitgehend abgeschlossen anzusehen war, und eine planungsrechtliche Diskussion etwa über Ausnutzungsziffern wenig sinnvoll erschien, wurde bisher keine Notwendigkeit für eine Überarbeitung der Planinhalte gesehen. Fragestellungen gestalterischer Natur etwa zu Dachformen ließen sich im Einzelfall nach Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde teilweise über den Befreiungsweg regeln.

Ausgelöst durch Bauvoranfragen zu zwei Flurstücken ist jedoch erkennbar geworden, dass einige Planaussagen aus heutiger Sicht durchaus zu städtebaulich nachteiligen Ergebnissen für die Stadt führen können. Bestehende kleinteilige Wohngebäude sind teilweise nicht mehr zeitgemäß nutzbar bzw. können nicht baulich weiterentwickelt werden. Stattdessen ist nach den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes eine konzentrierte großmaßstäbliche Bauweise zulässig, die heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen nicht mehr entspricht. Dazu zählt zum Beispiel das Zulassen einer zweigeschossigen Bauweise mit Flachdach.

Nachdem diese Problematik für zwei Flurstücke von Seiten der Eigentümer, die ihre Grundstücke für eigene Wohnzwecke nutzen bzw. nutzen wollen, deutlich gemacht worden ist, hat die Stadtvertretung am 26.08.2004 beschlossen, den Bebauungsplan in einem Teilbereich dahingehend zu ändern, dass die bestehenden Gebäude auch künftig im Rahmen der baurechtlichen Bestimmungen weiter genutzt und gegebenenfalls auch verändert werden können.

Zugleich sollte für den gesamten Plangeltungsbereich eine Regelung getroffen werden, wonach anstelle der nicht mehr zeitgemäßen Flachdächer auch geneigte Dachformen zugelassen werden unter der Voraussetzung, dass die baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten (GRZ,GFZ) sich dadurch nicht verändern.

Der entsprechende Aufstellungsbeschluss mit den Planungszielen ist im September 2004 ortsüblich bekannt gemacht worden. Auf Grund anderer Prioritätensetzungen bei der Bearbeitung von Verfahren hat diese Bebauungsplanänderung jedoch bisher noch keinen Verfahrensfortschritt gemacht.

In der Folgezeit haben weitere Bauvoranfragen die Überarbeitungsbedürftigkeit des Bebauungsplanes unterstrichen. Dabei sind bei aktuellen Vorhaben im Forstweg und in der Osterstraße neben den Dachformen (Flachdach) und der Anzahl der Vollgeschosse auch die Baugrenzenfestlegungen als teilweise städtebaulich fraglich bewertet worden. Vor diesem Hintergrund hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in der Sitzung am 26.09.2007 empfohlen, den bisherigen Aufstellungsbeschluss für die Bebauungsplanänderung um das Planungsziel „Überprüfung und gegebenenfalls Neuregelung der Festsetzungen zur Anzahl der Geschosse sowie zum Verlauf der Baugrenzen“ zu erweitern.

Angesichts des bisherigen Zeitablaufes ist daher die Wiederholung des Aufstellungsbeschlusses und die Ergänzung bzw. Neufassung der Planungsziele erforderlich.

### **Beschlussempfehlung:**

#### **Zu a) Wiederholung des Aufstellungsbeschlusses**

1. Es wird der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Wyk auf Föhr vom 26.08.2004 wiederholt und erneut gefasst für das Gebiet zwischen Badestraße, Waldstraße, Fasanenweg und Gmelinstraße, insbesondere für den zeichnerischen Teiländerungsbereich südlich der Waldstraße zwischen dem Seeweg (im Osten) und der Verlängerung der Straße Schmalstieg nach Süden bis zu einer Tiefe von ca. 65 m (im Westen) und einer Parallelen südlich zur Waldstraße im Abstand von ca. 65 m (Flurstücke Nrn. 189, 191, 276 und 258)

#### **Zu b) Ergänzung und Neufassung der Planungsziele**

2. Die Planungsziele werden ergänzt und wie folgt neu gefasst:

##### Für den gesamten Plangeltungsbereich

- a) Zulassung auch geneigter Dachformen unter der Voraussetzung, dass die baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten sich nicht verändern.
- b) Überprüfung und gegebenenfalls Neuregelung der Festsetzungen zur Anzahl der Geschosse sowie zum Verlauf der Baugrenzen

Für den Teiländerungsbereich:

- c) Erhaltung der Nutzbarkeit bestehender Wohngebäude unter Berücksichtigung zeitgemäßer Umgestaltungsmöglichkeiten;
  - d) Regelung des Maßes der Nutzung unter Berücksichtigung des Bestandes und der bisherigen planungsrechtlichen Regelungen;
  - e) Neufestlegung der Festsetzungen zur Anzahl der Geschosse sowie zur Dachgestaltung (Dachform, Dachneigung, Dachdeckung);
3. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird das städtische Bauamt beauftragt.
  4. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung soll im Rahmen einer öffentlichen Anhörung der Bürgerinnen und Bürger erfolgen (gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
  5. Dieser Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (gem. § 2 Abs.1 BauGB).