

Gemeinde Midlum

Beschlussvorlage der Amtsverwaltung Föhr-Amrum

öffentlich

Beratungsfolge: Gemeindevertretung	Vorlage Nr. Mid/000135 vom 02.03.2021 Amt / Abteilung: Bau- und Planungsamt
Bezeichnung der Vorlage: 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 2 der Gemeinde Midlum für das Gebiet südlich und östlich der Dörpstraat, beiderseits des Hermann-Nissen-Stiegs hier: Aufstellungsbeschluss	Genehmigungsvermerk vom: 11.06.2021 Der Amtsdirektor Sachbearbeitung durch: Herr Koblun

Sachdarstellung mit Begründung:

Die Gemeinde Midlum beabsichtigt, die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 2 für das Gebiet südlich und östlich der Dörpstraat, beiderseits des Hermann-Nissen-Stiegs einzuleiten.

Die Erfahrungen aus der Vergangenheit bezüglich der baulichen Nutzungsstruktur der Gemeinde haben gezeigt, dass ohne entsprechende Bauleitplanung bauliche Entwicklungen zu erwarten sind, die für das Ortsbild und die Baustruktur nachteilig sind. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll deshalb eingeleitet werden, um in Zukunft die städtebauliche Entwicklung im Bereich des Plangebietes feinteilig zu steuern.

Zurzeit gilt für die nördliche Teilfläche des zukünftigen Bebauungsplans der Bebauungsplan Nr. 2, welcher am 02 Juli 1999 in Kraft getreten ist. Da der B-Plan lediglich die höchstzulässige Anzahl von Wohnungen, Mindestgrundstücksgröße sowie die Bauweise festgesetzt, handelt es sich um einen sog. einfachen Bebauungsplan.

Der bestehende B-Plan soll daher geändert und um die bereits nach §34 BauGB bebauten bzw. bebaubaren Grundstücke im Süden erweitert werden.

Das Planverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Festlegung der Planungsziele

In Verbindung mit dem Aufstellungsbeschluss werden die Planungsziele festgelegt. Dabei geht es im Wesentlichen um die Festschreibung der Art der Nutzung sowie die Steuerung und Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung des Bestandes und der Prägung des Plangebietes.

1. Zu langfristigen Sicherung der Dauerwohnungen für die ortsansässige Bevölkerung sollen die bebauten bzw. die für die Bebauung vorgesehenen Flächen als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen“ festgesetzt werden. Im Bereich der Gastwirtschaft „Lütt Gasthus“ sollen zur Sicherung des bestehenden Betriebes Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sein. Hierfür soll ein zweites Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gastwirtschaft“ festgesetzt werden
2. Zur Sicherung von Dauerwohnraum für die ortsansässige Bevölkerung soll darüber hinaus festgesetzt werden, dass je Wohngebäude mindestens eine Dauerwohnung vorhanden sein muss.
3. Damit sich im Falle einer Bebauung auf den noch nicht bebauten Grundstücken diese in das bestehende Baugebiet einfügen, soll die maximale Anzahl der Dauerwohnungen je Wohngebäude entsprechend des bestehenden Gebietscharakters auf zwei Dauerwohnungen begrenzt werden.“
4. Hinsichtlich der noch nicht bebauten Grundstücke und zukünftiger Neubauten auf den bereits bebauten Grundstücken sollen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise festgesetzt werden, die sich aus der Prägung der vorhandenen Bebauung in dem Gebiet sowie der näheren Umgebung abzeichnen. Aus diesem Grund soll auch eine Mindestgrundstücksgröße von 850 m² festgesetzt werden, um die städtebauliche Dichte zu steuern. Diese Größe entspricht der Festsetzung zur Mindestgröße des bestehenden B-Plans Nr. 2 und soll beibehalten werden.
5. Um eine bestandsorientierte und straßenbegleitende Bebauung planungsrechtlich zu sichern, sollen die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt werden.
6. Für die bestehenden Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sollen Festsetzung für einen erweiterten Bestandsschutz getroffen werden.

Beschlussempfehlung:

1. Der Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet südlich und östlich der Dörpstraat und beiderseits des Hermann-Nissen-Stiegs soll geändert und erweitert werden.
Es werden folgende Planungsziele verfolgt:
 7. Festsetzung eines Sondergebiets „Dauerwohnen“ und eines zweiten Sondergebietes „Gastwirtschaft“
 8. Festsetzung, dass je Wohngebäude mindestens eine Dauerwohnung vorhanden sein muss und maximal zwei Dauerwohnungen je Wohngebäude zulässig sind.
 9. Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 850 m².
 10. Festsetzung von Baugrenzen.
 11. Festsetzung eines erweiterten Bestandsschutzes für die bestehenden Gebäude und sonstige bauliche Anlagen.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs und der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden soll das Bau- und Planungsamt beauftragt werden.

4. Die Bebauungsplanänderung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt werden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird gem. § 13 a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB daher abgesehen.
5. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung, mit der Möglichkeit sich zur Planung zu äußern (§ 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB), soll durch eine zweiwöchige Auslegung des Lageplans mit Geltungsbereich und der Planungsziele im Bau- und Planungsamt des Amt Föhr-Amrum, Hafestraße 23, 25938 Wyk erfolgen.

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: