

Stadt Wyk auf Föhr

Beschlussvorlage der Amtsverwaltung Föhr-Amrum

öffentlich

Beratungsfolge: Bau-, Planungs- und Umweltausschuss Stadtvertretung	Vorlage Nr. Stadt/001687 vom 21.02.2008 Amt / Abteilung: Bau- und Planungsamt
Bezeichnung der Vorlage: Bebauungsplan Nr. 48 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet zwischen Boldixumer Straße, Töft (beiderseits), Marschweg und westlich der Schifferstraße hier: a) Aufstellungsbeschluss b) Festlegung der Planungsziele	Genehmigungsvermerk vom: 26.02.2008 Die Amtsdirektorin Sachbearbeitung durch: Herr Schmidt

Sachdarstellung mit Begründung:

Ausgangspunkte für die Planung

In der Sitzung der Stadtvertretung am 08.11.2007 ist der Grundsatzbeschluss gefasst worden zur Verwirklichung eines neuen Standortes für das Paritätische Haus Schöneberg, auf einer Fläche nördlich der Boldixumer Straße östlich des Weges Töft, die im Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes als Sonderbaufläche mit der Zielrichtung „Großmaßstäbliche Einrichtungen für soziale Zwecke“ dargestellt ist. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die Einrichtung für Menschen mit geistiger Behinderung vom Südstrand in Wyk an einem anderen Standort verlegen und in zeitgemäßer Form neu errichtet zu können.

Ferner soll auf derselben Fläche von ca. 1,2 ha Größe ein Projekt zum „Betreuten Wohnen“ für ältere Menschen mit 26 Wohneinheiten umgesetzt werden. Zwischen beiden Vorhaben gibt es Verknüpfungspunkte, die erlauben Einrichtungsteile sowohl technischer Natur als auch räumlicher Art gemeinsam zu nutzen. Dadurch lassen sich Kosten sparen und die Inanspruchnahme von Flächen wird verringert. Die in Rede stehende Fläche stellt sich zur Zeit als Außenbereich dar und wird als Wiese für Weidezwecke genutzt. Am nördlichen und südlichen Rand besteht eine Baumreihe als Anpflanzung.

Seitens der Stadtvertretung ist eine Nutzung dieser Fläche durch Einrichtungen für soziale Zwecke als sinnvoll erachtet worden. Denn für beide Vorhaben besteht eine gewisse Notwendigkeit im Hinblick auf die Zukunft. Zugleich gibt es keine Freifläche dieser Größenordnung in vergleichbarer Nähe zur Innenstadt. Dies ist aber ein wesentliches Merkmal dieses integrierten Standortes; denn sowohl für die Menschen mit Behinderung als auch für die älteren Menschen aus der geplanten Wohnanlage sind Innenstadtnähe und

fußläufige Erreichbarkeit vieler zentraler Einrichtungen wichtig und ein Gewinn an Lebensqualität.

Bisheriger Beratungsvorlauf und planungsrechtliche Situation

Nach einem längeren Beratungsvorlauf ist zuletzt in der Sitzung des zuständigen Bau-Planungs- und Umweltausschusses am 05.02.2008 dieses Thema beraten worden. Im Ergebnis soll nun ein Aufstellungsbeschluss für einen regulären Bebauungsplan gefasst werden, dessen Geltungsbereich nicht nur das Vorhabengrundstück, sondern auch die unmittelbar angrenzenden räumlichen Teilbereiche mit einbezieht, um eventuelle Ausstrahlungswirkungen des Projektes für die Umgebung planungsrechtlich zu regeln.

Die Verteilung der Planungskosten, die Kosten der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und nicht zuletzt auch die Frage nach der langfristigen rechtlichen Absicherung der sozialen Nutzung der künftigen Wohnanlagen soll im Vorwege zu dem Bebauungsplan über einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Die Beratung und Entscheidung über die entsprechende städtebauliche Vertragsvereinbarung wird zeitnah abgewickelt nach Möglichkeit in der nächsten Ausschusssitzung am 05.03.2008.

Hinsichtlich der äußeren Erschließung ist aus Sicht der Stadt eine für die Öffentlichkeit nutzbare Wegeverbindung von der Boldixumer Straße bis zum Marschweg wünschenswert. Im Idealfall sollte diese Wegeführung möglichst innerhalb eines Grünzuges verlaufen, der dann zugleich einen Bestandteil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahme bilden könnte. Der denkbare Verlauf einer solche Wegeverbindung ist bereits im Plan dargestellt.

Beschlussempfehlung:

Zu a) Aufstellungsbeschluss

1. Für das Gebiet der Stadt Wyk auf Föhr zwischen Boldixumer Straße, Töft (beiderseits), Marschweg und westlich der Schifferstraße wird der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 der Stadt Wyk auf Föhr gefasst.

zu b) Festlegung der Planungsziele

Für die Planung werden die folgenden Planungsziele festgelegt:

1. Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung eines neuen Standortes für die Einrichtung des Paritätischen Hauses Schöneberg und für ein Projekt zum „Betreuten Wohnen“ für ältere Menschen mit 26 Wohneinheiten.
 - 1.1 Ausweisung eines Sondergebietes für die beiden oben genannten Nutzungszwecke;
 - 1.2 Ausweisung einer privaten Grünfläche westlich des Sondergebietes;
 - 1.3 Regelung der Bebauungsansprüche in den Bereichen unmittelbar angrenzend an die Sondergebietsfläche und die Grünfläche;
 - 1.4 Festlegung eines Maßes der Nutzung für die hochbaulichen Anlagen in maximal 2-geschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss auf der Sondergebietsfläche bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,25;
 - 1.5 Klärung der Erschließung und Regelung des fußläufigen Verkehrs entlang der Boldixumer Straße;
 - 1.6 Sicherung der geplanten Nutzungszwecke im Rahmen der planungsrechtlich möglichen Regelungen;
 - 1.6. Regelung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.

2. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird das Bau- und Planungsamt des Amtes Föhr-Amrum beauftragt.
3. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sollen im Rahmen einer öffentlichen Anhörung der Bürgerinnen und Bürger erfolgen (gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Ferner ist eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
4. Dieser Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (gem. § 2 Abs. 1 BauGB).