

Stadt Wyk auf Föhr

Beschlussvorlage der Verwaltung

öffentlich

Beratungsfolge: Bau-, Planungs- und Umweltausschuss Stadtvertretung	Vorlage Nr. Stadt/001424 vom 04.01.2004
	Amt / Abteilung: Bauamt
Bezeichnung der Vorlage: Änderung 5b des Bebauungsplanes Nr. 20 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet zwischen Umgehungsstraße L 214, Achtern Diek, Hemkweg und beiderseits der Straße Kohharder Weg hier: Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses	Genehmigungsvermerk vom: 28.04.2009 Der Bürgermeister
	Zuständiger Sachbearbeiter: Herr Schmidt

Sachdarstellung mit Begründung:

Hinweis:

Die bisherigen Abläufe in diesem Verfahren sind unter der Vorlagen Nr. 1328, 1. Ergänzung nach dem früheren Vorlagesystem geführt worden. Auf Grund der neuen Form der Vorlagenverwaltung über EDV ist daher diese neue Vorlage mit neuer Vorlagennummer erstellt worden.

Planungsziele und zeitlicher Ablauf:

Die Stadtvertretung der Stadt Wyk auf Föhr hat in der Sitzung am 13.02.2003 den Aufstellungsbeschluss für eine 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 im Gewerbegebiet der Stadt Wyk auf Föhr gefasst. Mit dieser Bebauungsplanänderung sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes im Sinne eines Discounters geschaffen werden. Das bedeutete die Ausweisung eines entsprechenden Sondergebiets (SO) und die gleichzeitige Aufhebung der bisher geltenden Verkaufsflächenbeschränkung auf 300 m² für das Sondergebiet. Ferner waren verschiedene verkehrsrechtliche Regelungen zu treffen.

Für das verbleibende Gewerbegebiet (GE) im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 sollte die Größenbeschränkung der Verkaufsflächen überprüft und gegebenenfalls neu geregelt werden (siehe Planungsziele Ziffer 3.4 in der Vorlage Nr.1328, 1. Ergänzung). Anlässe für dieses zuletzt genannte Planungsziel waren verschiedene Bauvoranfragen in der Umgebung des geplanten Sondergebietes, die ausnahmslos die

Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen mit mehr als 300 m² Verkaufsfläche zum Inhalt hatten, sowie die Frage, ob die bisherige Regelung der Verkaufsflächenbeschränkung aus dem Jahre 1992 (3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20) heute noch aufrecht erhalten werden könnte.

Auf der Grundlage des oben beschriebenen Aufstellungsbeschlusses insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenbeschränkung wurde die Entscheidung über die Bauvoranfragen nach § 15 BauGB für ein Jahr zurückgestellt.

Als sich abzeichnete, dass die zuletzt genannte Thematik nicht kurzfristig lösbar sein würde, zugleich die Ansiedlung des Discountmarktes aber möglichst zeitnah erfolgen sollte, wurde in der Sitzung am 22.05.2003 eine Teilung der Planverfahren beschlossen. Die Änderung 5a des Bebauungsplanes Nr. 20 verfolgte danach das Planungsziel der Ansiedlung des Discounters weiter, während die Änderung 5b sich mit dem Thema der Verkaufsflächenbeschränkung befasste.

Aktueller Sachstand:

a) Sondergebietsausweisung

Für das Änderungsverfahren 5a fasste die Stadtvertretung am 30.10.2003 den Satzungsbeschluss, so dass nach Rechtswirksamkeit der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes ein Planungsstand nach § 33 BauGB erreicht ist; d.h. eine Baugenehmigung kann erteilt werden. Um die Rechtskraft dieser Bebauungsplanänderung herbeizuführen, werden zur Zeit die nötigen formellen Verfahrensschritte abgewickelt.

b) Beschränkung der Verkaufsflächengröße

Im März vorigen Jahres sind das Innenministerium und der Kreis Nordfriesland über die Fragestellung unterrichtet und um Hinweise zur Lösung gebeten worden. Im Verlauf mehrerer Rückfragen und Gespräche stellte sich heraus, dass die Besonderheit der Problematik in Wyk eine eindeutige Aussage zugunsten eines bestimmten Lösungsweges für die Fragestellung sehr erschwert. Die planungsrechtlichen Instrumente beziehen sich in der Regel auf Sachverhalte, die nicht ohne weiteres auf die Verhältnisse in Wyk und deren angestrebte Regelung übertragbar sind. Außerdem erweisen sich auch gesetzliche Formulierungen durchaus als auslegungsfähig.

Auch die Rückfragen bei anderen Kommunen führten nur bedingt zu hilfreichen Erkenntnissen, weil die örtlichen Verhältnisse andernorts andere Regelungen erforderten als für Wyk geeignet erscheinen.

Im Januar 2004 ergab ein Gespräch bei Kreisbauamt, die bisherige Regelung möglichst aufrecht zu erhalten. Denn die von der Stadt 1992 vertretene Begründung hinsichtlich der städtebaulichen Ausgangslage trifft im wesentlichen auch heute noch zu. Gleichwohl sollten ergänzende Argumente vorgetragen werden, die sich aus der von 1992 bis heute erfolgten Entwicklung ableiten lassen.

c) Bauvoranfragen

Eine der für ein Jahr zurückgestellten Bauvoranfragen ist zwischenzeitlich vom Antragsteller zurückgezogen worden. Für eine weitere Bauvoranfrage läuft die Rückstellungsfrist am

01.03.2004 aus, so dass die Stadt vom Kreisbauamt nun erneut um Abgabe einer Stellungnahme gebeten wird. Gegebenenfalls wäre eine Veränderungssperre zu erlassen.

Empfehlung zur weiteren Vorgehensweise

Nach den oben beschriebenen Gesichtspunkten erscheint die Beibehaltung der bisherigen Rechtslage hinsichtlich der Größenbeschränkung von Verkaufsflächen sachgerecht. Dann ist das Änderungsverfahren 5b des Bebauungsplanes Nr. 20 durch einen entsprechenden Beschluss der Stadtvertretung einzustellen. Für diesen Beschluss erfolgt eine gesonderte Begründung (siehe Anlage zu dieser Vorlage). Zugleich erübrigt sich damit der Erlass einer Veränderungssperre. Die Bauvoranfragen werden unter Hinweis auf die bestehende Rechtslage abgelehnt.

Beschlussempfehlung:

1. Der von der Stadtvertretung am 13.02.2003 gefasste Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20, geändert mit Beschluss der Stadtvertretung vom 22.05.2003 zur Änderung 5b, bezogen auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 für das Gebiet zwischen Umgehungsstraße L 214, Achtern Diek, Hemkweg und beiderseits der Straße Kohharder Weg zur Überprüfung und gegebenenfalls Neufestlegung der Größenbeschränkung für Verkaufsflächen wird aufgehoben (Ziffer 2 der Beschlussempfehlung in Vorlage 1328, 1. Ergänzung).
2. Die bisherige Beschränkung von Verkaufsflächen auf 300 m², wie sie in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 vom 03. März 1992 festgelegt ist, wird beibehalten.
3. Die in der Anlage zur Vorlage dargestellte Begründung des Aufhebungsbeschlusses wird gebilligt.