

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 3a der Gemeinde Wrixum

für den Bereich Ocke-Nerong-Straße / Kirchweg

Begründung

Teil I – Städtebauliche Aspekte

1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Wrixum, Kreis Nordfriesland im Bereich südwestlich der Straße Hargesweg / Ocke-Nerong-Straße und nordwestlich der Straße Kirchweg.

2. Anlass und wesentliche Ziele der Planung

Die Gemeindevertretung der Ortsgemeinde Wrixum beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 3a für den Bereich Ocke-Nerong-Straße / Kirchweg im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zu ändern, um die Ecksituation Ocke-Nerong-Straße / Kirchweg gestalterisch und städtebaulich aufzuwerten.

Der Anlass hierfür ist die Anfrage eines Einwohners der Insel Föhr, an dieser Stelle eine Tierarztpraxis mit Wohnung zu errichten, welche von der Gemeinde unterstützt wird, aber auf Grundlage der heutigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht umsetzbar ist.

Die Ziele der Änderung des Bebauungsplans sind:

1. Städtebauliche Umgestaltung und Aufwertung der Ecksituation Ocke-Nerong-Straße / Kirchweg.
2. Zusammenfassung der bisherigen zwei Baufenster auf diesem Grundstück bei gleichzeitiger Reduzierung der insgesamt überbaubaren Fläche in Anlehnung an das Nachbargrundstück, um die Errichtung des o.g. Bauvorhabens zu ermöglichen.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts und eine zusammenfassende Erklärung im vereinfachten Verfahren verzichtet.

3. Planungsrechtliche Grundlagen

3.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wrixum stellt für den Geltungsbereich der Planänderung Wohnbaufläche dar. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans ist aus dem FNP entwickelt.

3.2. Bebauungsplan Nr. 3a

Für den Bereich der Planänderung gilt der seit dem 11.11.2008 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 3a der Gemeinde Wrixum.

4. Örtliche Verhältnisse, Umgebung des Plangebiets

Der Bereich der Planänderung stellt sich heute, mit Ausnahme des Eckgrundstücks Ocke-Nerong-Straße / Kirchweg, als bereits mit Wohngebäuden bebaute Flächen dar. Das Gelände ist weitestgehend eben. Auch die Umgebung ist durch Wohn- und Mischgebiete der beiden hier aneinander grenzenden Gemeinden Wrixum und Wyk auf Föhr geprägt. Südlich des Änderungsbereichs befindet sich die St.-Nicolai-Kirche sowie der zugehörige Friedhof. Im Nordosten grenzt der Änderungsbereich an die Landesstraße L214.

5. Erschließung des Plangebiets

Die Kapitel 6 und 7 (Ver- und Entsorgung, Verkehrserschließung) der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3a der Gemeinde Wrixum gelten unverändert weiter. Die Erschließung der im Änderungsbereich befindlichen Grundstücke ist über die Straßen Hardesweg / Ocke-Nerong-Straße und Kirchweg sowie die darin befindliche Infrastruktur (Abwasserkanal, Wasser, Gas, Strom, Telekommunikation) gesichert.

6. Festsetzungen des Bebauungsplans

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 3a trifft für das im Geltungsbereich liegende Flurstück Nr. 89/8 der Flur 4 der Gemarkung Wrixum folgende neue Festsetzungen:

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die maximal überbaubare Grundfläche pro Baufenster wird nicht mehr mit 100 m² sondern mit 175 m² festgesetzt. In Verbindung mit der Reduzierung der Baufenster von zwei auf ein Baufenster reduziert sich die überbaubare Grundfläche für das Baugrundstück somit effektiv um 25 m².

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

An Stelle der zuvor für das Grundstück festgesetzten zwei Baufenster wird nunmehr ein einzelnes Baufenster festgesetzt, welches sich in seiner Ausrichtung an der übrigen entlang des Hardesweg / Ocke-Nerong-Straße befindlichen angrenzenden Bebauung orientiert.

Gebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Baufenster errichtet werden. Gemäß § 23 BauNVO können Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen auch außerhalb der Baufenster zugelassen werden.

Für die übrigen Flurstücke werden keine geänderten Festsetzungen getroffen.

7. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz des Bebauungsplan wird von der Änderung nicht betroffen, da die Flächenausweisungen (allgemeines Wohngebiet, WA) innerhalb des Änderungsbereichs unverändert bleiben.

8. Kosten für die Gemeinde

Der Gemeinde Wrixum entstehen aufgrund der Änderung des Bebauungsplans voraussichtlich keine Kosten.