

Stadt Wyk auf Föhr

Beschlussvorlage der Amtsverwaltung Föhr-Amrum

öffentlich

Beratungsfolge: Stadtvertretung	Vorlage Nr. Stadt/001762/1 vom 03.09.2009
	Amt / Abteilung: Bau- und Planungsamt
Bezeichnung der Vorlage: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet zwischen den Straßen Haidweg, Strandstraße, Lerchenweg und Fehrstieg als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB hier: a) Aufstellungsbeschluss b) Festlegung der Planungsziele c) Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	Genehmigungsvermerk vom: 04.09.2009 Die Amtsdirektorin
	Sachbearbeitung durch: Herr Schmidt

Sachdarstellung mit Begründung:

Planungsanlass, Problemstellung, Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 41 der Stadt Wyk auf Föhr weist ein reines Wohngebiet (WR) aus, in dem eine Beherbergungsnutzung entweder allgemein oder bis zu 40 % der "verwirklichten Geschossfläche" zugelassen wird. Diese Regelung wurde zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes in den Jahren 1999/2001 als sachgerecht angesehen, wobei begrifflich die Beherbergungsnutzung sowohl Beherbergungsbetriebe als auch Ferienwohnungen einschloss.

In einem Teilbereich des Bebauungsplanes befinden sich seit ca. 40 Jahren Reihenhäuseranlagen aus Ferienhäusern, die ausschließlich zu Ferienwohnungszwecken genutzt werden. Für diesen Teilbereich war bei Aufstellung des Bebauungsplanes eine Beherbergungsnutzung zu 100 % zugelassen worden (Textfestsetzung Ziffer 1.), weil seiner Zeit davon ausgegangen wurde, dass diese Nutzung auch in Zukunft zulässig bleiben sollte.

Um heutigen Wohnverhältnissen sowie den Vorgaben der Energieeinsparungsverordnung zu entsprechen, ist ein Abriss und Neubau eines Teiles dieser Ferienhausanlage beantragt worden. Bedingt durch die Entwicklung der Rechtsprechung, kann durch die Bauaufsichtsbehörde mit den bestehenden Bebauungsplanfestsetzungen heute keine Baugenehmigung mehr erteilt werden. Denn die oben beschriebene begriffliche

Gleichsetzung von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen ist rechtlich nicht mehr vertretbar. Aus Sicht des Kreisbauamtes muss daher der Bebauungsplan hinsichtlich der Art der Nutzung geändert werden, wenn seitens der Stadt die bisherige Ferienwohnungsnutzung auch in Zukunft gewünscht wird. Die Festsetzung zur Art der Nutzung muss vom WR (Reines Wohngebiet) entweder zu einem WA (Allgemeines Wohngebiet) oder zu einem SO (Sondergebiet) „Wohnen und Touristenbeherbergung“ geändert werden. Die letztere Nutzungsausweisung trifft dabei die tatsächlichen Verhältnisse am genauesten.

Inhalte der Planänderung

In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 05.08.2009 ist eine sinngemäße Änderung des Bebauungsplanes angeregt worden, weil weiterhin diese touristische Nutzung in zeitgemäßer Form ermöglicht werden soll. Nach dem Willen des Ausschusses sind noch weitere Einzelheiten der Planfestsetzungen (u. a. Stellplatzregelung, Gebäudehöhen) so zu ändern, dass möglichst keine neuen Befreiungs- oder Ausnahmetatbestände geschaffen werden.

Art der Nutzung

Der Ausschuss wollte diese Bebauungsplanänderung räumlich auf den Bereich einer Bautiefe südöstlich des Susanne-Fischer-Weges beschränken, um keine Entschädigungsfragen auszulösen dadurch, dass die Festsetzung eines WR-Gebietes durch eine Sondergebiet „Wohnen und Touristenbeherbergung“ ersetzt wird.

Nach Rücksprache mit dem Rechtsamt des Kreises Nordfriesland erscheint das Risiko solcher Entschädigungsforderungen eher gering, weil bereits im Rahmen der bisherigen WR-Festsetzungen inhaltlich alle diejenigen Nutzungsformen zugelassen sein sollten, die auch im künftigen SO zulässig sein werden. D. h. das Störpotential für die Wohnruhe durch einen bisher auch im WR zulässigen Beherbergungsbetrieb dürfte nicht größer sein als das einer gewerblich genutzten Ferienwohnung. Von daher dürfte keine "Schlechterstellung" für die Wohnansprüche durch das künftige Sondergebiet entstehen.

Eine Beibehaltung der WR-Festsetzung für einen Teil des Plangebietes würde dagegen zur Folge haben, dass sich in diesen Bereichen in der Zukunft weiterhin auf dem Befreiungs- oder Ausnahmeweg baurechtlich nicht lösbare Fragstellungen ergeben werden, wenn auch dort ein Beherbergungsbetrieb in eine Ferienwohnung geändert werden sollte. Vor diesem Hintergrund erscheint es sachgerecht, die Festsetzung zur Art der Nutzung für das gesamte Plangebiet in ein Sondergebiet für Wohnen und Touristenbeherbergung zu ändern.

Nutzungen im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaues

In denjenigen Teilbereichen des Plangebietes am Fehrstieg, Meisenweg und Lerchenweg, der zur Zeit Gebäuden vorbehalten ist, die mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaues gefördert werden könnten, und in dem die Beherbergungsnutzung zur Zeit unzulässig ist, werden diese Einschränkungen auch in Zukunft beibehalten, um dort die Dauerwohnutzung auch im Rahmen des Sondergebietes weiterhin festzuschreiben.

Einrichtungen für soziale Zwecke

Auf den Flurstücken Nr. 2 und 238, Flur 13, Gemarkung Wyk (Ecke Haidweg Nr. 1 /Strandstraße) werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes dahingehend geändert, dass das Gebäude Haidweg 1 als „Einrichtung für eine betreute Wohngemeinschaft“ bzw. als „Wohnheim für Menschen mit Behinderungen“ zulässig ist. Damit wird dem genehmigten Bestand und möglichen Umnutzungserfordernissen nach den Definitionen des Sozialgesetzbuches Rechnung getragen.

Vor diesem Hintergrund werden dementsprechend ein „betreutes Wohnen“ in stationärer oder ambulant betreuter Form bzw. Einrichtungen für soziale Zwecke ausnahmsweise im Rahmen der künftigen Sondergebietsfestsetzung zugelassen.

Stellplätze, Gebäudehöhen

Neben der Art der Nutzung werden im Rahmen des Änderungsverfahrens auch Festsetzungen zur Regelung der Stellplatzanordnung sowie der Gebäudehöhen geprüft und gegebenenfalls neu geregelt, um dem Ziel einer städtebaulich sinnvollen Ordnung Rechnung zu tragen und nach Möglichkeit keine neuen Ausnahme- oder Befreiungstatbestände zu schaffen.

Verfahrensablauf

Da es sich bei diesem Änderungsverfahren um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, sind die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB erfüllt. Das bedeutet u. a., dass ein beschleunigtes Verfahren sinngemäß zum vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Damit entfällt die Durchführung einer Umweltprüfung und der damit verbundene Umweltbericht. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 (Anhörung als frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 1 BauGB (vorgezogene Behördenbeteiligung) wird abgesehen.

Daraus ergibt sich zugleich, dass durch den Wegfall der oben genannten Verfahrensschritte unmittelbar nach dem Aufstellungsbeschluss und der Festlegung der Planungsziele auch der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst werden kann.

In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 02.09.2009 sind die oben beschriebenen Sachverhalte beraten und zur Beschlussfassung empfohlen worden. Da zwischenzeitlich deutlich geworden war, dass die Ecksituation Lerchenweg/Fehrstieg (Flurstück Nr. 291, Flurs 13, Gemarkung Wyk) weiterhin Vorhaben, die im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnraumförderung gefördert werden könnten, vorbehalten bleiben sollte, entfällt die Notwendigkeit der Neuabgrenzung dieses Bereiches (bisheriges Planungsziel Ziffer. 2.2 in der Beschlussempfehlung der Vorlage Nr. 1762).

Beschlussempfehlung:

Zu a) Aufstellungsbeschluss

1. Für das Gebiet der Stadt Wyk auf Föhr zwischen den Straßen Haidweg, Strandstraße, Lerchenweg und Fehrstieg wird der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Wyk auf Föhr gefasst. Das Verfahren wird für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Wege des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Zu b) Festlegung der Planungsziele

Für die Planung werden die folgenden Planungsziele festgelegt:

2. Im Interesse der Rechtsicherheit und zur begrifflichen Klarstellung soll die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Dauerwohnnutzungen und fremdenverkehrsgewerblichen Nutzungen in Gestalt von Hotels, Pensionen, Beherbergungsbetrieben und gewerblich genutzten Ferienwohnungen durch Ausweisung eines Sondergebietes „Wohnen und Touristenbeherbergung“ an Stelle des bislang festgesetzten Reinen Wohngebietes (WR) erfolgen. Dies bedeutet u. a.

2.1 Ausweisung eines Sondergebietes „Wohnen und Touristenbeherbergung“ für die oben genannten Nutzungszwecke an Stelle der bislang festgesetzten Reinen Wohngebietes (WR);

2.2 Ausnahmsweise Zulassung eines „betreutes Wohnen“ in stationärer oder ambulant betreuter Form bzw. von Einrichtungen für soziale Zwecke im Sondergebiet, insbesondere auf den Flurstücken Nr. 2 und 238, Flur 13, Gemarkung Wyk (Ecke Haidweg Nr. 1 /Strandstraße).

2.3 Überprüfung und gegebenenfalls Neuregelung der zulässigen Stellplatzanordnung;

2.4 Überprüfung und gegebenenfalls Neuregelung der Festsetzungen zu den zulässigen Gebäudehöhen.

3. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird das Bau- und Planungsamt des Amtes Föhr-Amrum beauftragt.
4. Von der öffentlichen Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird nach § 13a BauGB abgesehen.
5. Dieser Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (gem. § 2 Abs. 1 BauGB).

Zu c) Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

6. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 für das Gebiet der Stadt Wyk auf Föhr zwischen den Straßen Haidweg, Strandstraße, Lerchenweg und Fehrstieg und der Entwurf der Begründung dazu werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
7. Der Entwurf zur Planänderung und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und über die öffentliche Auslegung zu informieren.