

Stadt Wyk auf Föhr

Beschlussvorlage der Verwaltung

öffentlich

Beratungsfolge: Bau-, Planungs- und Umweltausschuss Stadtvertretung	Vorlage Nr. Stadt/001456
	vom 18.06.2004 Amt / Abteilung: Bauamt
Bezeichnung der Vorlage: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet zwischen Badestraße, Waldstraße, Fasanenweg und Gmelinstraße, insbesondere für den zeichnerischen Teiländerungsbereich südlich der Waldstraße zwischen dem Seeweg (im Osten) und der Verlängerung der Straße Schmalstieg nach Süden (im Westen) und einer Parallelen südlich zur Waldstraße im Abstand von ca. 65 m (Flurstücke 189, 191, 276 und 258) hier: a) Aufstellungsbeschluss b) Festlegung der Planungsziele	Genehmigungsvermerk vom: 28.06.2004 Der Bürgermeister
	Zuständiger Sachbearbeiter: Herr Schmidt

Sachdarstellung mit Begründung:

Die Entwurfskonzeption des Bebauungsplanes Nr. 11 stammt aus den 70-iger Jahren. Die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der damaligen Zeit unterschieden sich in mancherlei Hinsicht von den heutigen. Da jedoch die bauliche Entwicklung des Plangebietes als weitgehend abgeschlossen anzusehen war, und eine planungsrechtliche Diskussion etwa über Ausnutzungsziffern wenig sinnvoll erschien, wurde bisher keine Notwendigkeit für eine Überarbeitung der Planinhalte gesehen. Fragestellungen gestalterischer Natur etwa zu Dachformen ließen sich im Einzelfall nach Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde teilweise über den Befreiungsweg regeln.

Ausgelöst durch Bauvoranfragen zu zwei Flurstücken ist jedoch erkennbar geworden, dass einige Planaussagen aus heutiger Sicht durchaus zu städtebaulich nachteiligen Ergebnissen für die Stadt führen können. Bestehende kleinteilige Wohngebäude sind teilweise nicht mehr zeitgemäß nutzbar bzw. können nicht baulich weiterentwickelt werden. Stattdessen ist nach

den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes eine konzentrierte großmaßstäbliche Bauweise zulässig, die heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen nicht mehr entspricht. Dazu zählt zum Beispiel das Zulassen einer zweigeschossigen Bauweise mit Flachdach.

Nachdem diese Problematik für zwei Flurstücke von Seiten der Eigentümer, die ihre Grundstücke für eigene Wohnzwecke nutzen bzw. nutzen wollen, deutlich gemacht worden ist, hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss empfohlen, den Bebauungsplan in einem Teilbereich dahingehend zu ändern, dass die bestehenden Gebäude auch künftig im Rahmen der baurechtlichen Bestimmungen weiter genutzt und gegebenenfalls auch verändert werden können.

Zugleich soll für den gesamten Plangeltungsbereich eine Regelung getroffen werden, wonach anstelle der nicht mehr zeitgemäßen Flachdächer auch geneigte Dachformen zugelassen werden unter der Voraussetzung, dass die baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten (GRZ,GFZ) sich dadurch nicht verändern.

Beschlussempfehlung:

Zu a) Aufstellungsbeschluss

1. Es wird der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Wyk auf Föhr gefasst für das Gebiet zwischen Badestraße, Waldstraße, Fasanenweg und Gmelinstraße, insbesondere für den zeichnerischen Teiländerungsbereich südlich der Waldstraße zwischen dem Seeweg (im Osten) und der Verlängerung der Straße Schmalstieg nach Süden bis zu einer Tiefe von ca. 65 m (im Westen) und einer Parallelen südlich zur Waldstraße im Abstand von ca. 65 m (Flurstücke Nrn. 189, 191, 276 und 258)

Zu b) Festlegung der Planungsziele

2. Es werden die folgenden Planungsziele festgelegt:

Für den gesamten Plangeltungsbereich

- a) Zulassung auch geneigter Dachformen unter der Voraussetzung, dass die baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten sich nicht verändern.

Für den Teiländerungsbereich:

- b) Erhaltung der Nutzbarkeit bestehender Wohngebäude unter Berücksichtigung zeitgemäßer Umgestaltungsmöglichkeiten;
- c) Regelung des Maßes der Nutzung unter Berücksichtigung des Bestandes und der bisherigen planungsrechtlichen Regelungen;
- d) Neufestlegung der Festsetzungen zur Anzahl der Geschosse sowie zur Dachgestaltung (Dachform, Dachneigung, Dachdeckung);

3. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird das städtische Bauamt beauftragt.
4. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung soll im Rahmen einer öffentlichen Anhörung der Bürgerinnen und Bürger erfolgen (gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
5. Dieser Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (gem. § 2 Abs.1 BauGB).