

Stadt Wyk auf Föhr

Beschlussvorlage der Amtsverwaltung Föhr-Amrum

öffentlich

Beratungsfolge: Bau-, Planungs- und Umweltausschuss Stadtvertretung	Vorlage Nr. Stadt/001771/1 vom 28.06.2010
	Amt / Abteilung: Bau- und Planungsamt
Bezeichnung der Vorlage: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 und Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 46 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet zwischen Eulenkamp, dem östlichen Abschnitt der Gmelinstraße und dem Strand, insbesondere für das Gelände des "Paritätischen Hauses Schöneberg" bis zum Strand hier: a) Aufstellungsbeschluss b) Festlegung der Planungsziele c) Geltungsbereich	Genehmigungsvermerk vom: 01.07.2010 Die Amtsdirektorin
	Sachbearbeitung durch: Herr Schmidt

Sachdarstellung mit Begründung:

Dieser Sachverhalt ist bereits einmal auf der Grundlage der Vorlage Nr. 1295 im Jahre 2002 Gegenstand der Beratung gewesen. Da sich zwischenzeitlich viele Rahmenbedingungen geändert haben, wird der nun folgende Beratungsablauf neu begonnen.

Zu a)

1. Sachverhalt, Problemstellung, Planungserfordernis

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 31 weist den Bereich des „Paritätischen Hauses Schöneberg“ aus als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen, Betreuung und Beschäftigung für behinderte bzw. pflegebedürftige Menschen“. An Nutzungsarten sind gem. Textziffer 1 des bisherigen Bebauungsplanes zugelassen:

- Wohngebäude;
- Einrichtungen zur Betreuung und Beschäftigung für behinderte und pflegebedürftige Menschen;
- Einrichtungen zur Betreuung von Angehörigen, bzw. Betreuungspersonen für behinderte und pflegebedürftige Menschen;
- Ein Heizwerk von maximal 5 MW Leistung.

Das „Paritätische Haus Schöneberg“ ist im Begriff den Standort der Einrichtung zu verlagern und die baulichen Voraussetzungen dafür in zeitgemäßer Form neu zu schaffen. Damit stellt sich die Frage einer Nachfolgenutzung für das Grundstück am Südstrand.

Angesichts der Lagemerkmale der Fläche (u. a. Größe, unmittelbare Strandnähe, Bewuchs, Verkehrsanbindung) wird seitens der Stadt Wyk auf Föhr sowie auch von den Aufsichtsbehörden (Kreis Nordfriesland, Landesplanungsbehörde) dieses Grundstück als prädestiniert für eine Weiterentwicklung im touristischen Sinne angesehen. Insbesondere erscheint es ideal als Standort für ein Hotel der gehobenen Klasse. Bei entsprechenden Abstimmungen auf Landesebene (u. a. Wirtschaftsministerium, Landesplanung) wurde Zustimmung signalisiert.

Da eine solche Nutzung nicht mit den bisherigen Planfestsetzungen vereinbar ist, müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue touristische Nutzung des Geländes auf dem Wege einer Bebauungsplanänderung geschaffen werden.

Verfahrensweise

Es sind zwischenzeitlich von einem Vorhabenträger erste Planungsvorstellungen vorgestellt worden, welche die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt aufgreifen. Um die Umsetzung des Vorhabens sowohl im Sinne der Stadt Wyk auf Föhr als auch im Interesse des Vorhabenträgers sicher zu stellen, ist diese Planänderung im Wege eines Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes vorgesehen. Dies setzt voraus den Abschluss einer entsprechenden städtebaulichen Vereinbarung zwischen der Stadt Wyk auf Föhr, dem Investor und dem Betreiber des Projektes.

Zu b)

Rahmenbedingungen, Planungsziele

In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 02.06.2010 sind die Rahmenbedingungen aus Sicht des Vorhabenträgers deutlich gemacht worden, die zu berücksichtigen sind, wenn der Standort im touristischen Sinne weiterentwickelt werden soll. In einem umfangreichen Abstimmungsprozess zwischen der Stadt und den politischen Vertretern wurden Grundsätze für die städtebauliche und architektonische Planung erarbeitet.

Dabei wird ausgegangen von einem Hotel mit ca. 140 Zimmern und einer Appartementanlage von 55 Einheiten in eigenständigen Gebäuden. Der Verkauf dieser Appartements ist entscheidend für die wirtschaftliche Trägfähigkeit der Hotelnutzung. Dabei ist eine organisatorische Verbindung der Appartements mit dem Hotel vorgesehen, um auf Dauer die touristisch-gewerbliche Nutzung dieser Nutzungseinheiten zu gewährleisten. Zur Hotelanlage sollen in einem eigenständigen Gebäude Personalwohnungen zugeordnet werden. Dadurch soll eine zusätzliche Beeinträchtigung des lokalen Wohnungsmarkts vermieden werden.

Die vorgesehene Baumasse erfordert eine Anpassung der bisher im Bebauungsplan festgesetzten Ausnutzung (GRZ 0,25, überwiegend 2 Geschosse + Dach, der historische Hauptbaukörper ist entsprechend dem baulichen Bestand mit 3 Geschossen festgesetzt).

Ferner ist deutlich geworden, dass durch das Hotelprojekt auch die angrenzende Strandzone, für welche der Bebauungsplan Nr. 46 gilt, beeinflusst wird. Daher wird insbesondere der Teilbereich für die Strandbewirtschaftung unmittelbar südlich angrenzend an das Hotelgrundstück in die Planungen einbezogen und der Bebauungsplan Nr. 46 in diesem Teilbereich geändert.

Aus Sicht der Stadt Wyk auf Föhr sind nunmehr die Rahmenbedingungen festzulegen für die weitere Planung und Umsetzung des Hotelprojektes durch Investor und Betreiber und in einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag zu verankern. Dabei sind nicht nur die für eine solchen Projekt notwendigen wirtschaftlichen und touristischen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen, sondern auch die Belange des Ortsbildes und des Einfügens in den städtebaulichen Gesamtzusammenhang vor dem Hintergrund des besonders exponierten Standortes.

Beschlussempfehlung:

Zu a) Aufstellungsbeschluss

1. Für das Gebiet der Stadt Wyk auf Föhr zwischen der Straße Eulenkamp, dem östlichen Abschnitt der Gmelinstraße und dem Strand, insbesondere für das Gelände des „Paritätischen Hauses Schöneberg“, wird der Aufstellungsbeschluss für eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Wyk auf Föhr gefasst. In diese Änderung wird der Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 unmittelbar südlich des Geländes des „Paritätischen Hauses Schöneberg“ einbezogen. Das Verfahren wird im Wege eines Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB durchgeführt.

Zu b) Festlegung der Planungsziele

Für die Planung werden die folgenden Planungsziele festgelegt:

2. Im Interesse der touristischen Weiterentwicklung der Stadt Wyk auf Föhr sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Hotels der gehobenen Klasse (ab 4 Sterne „Superior“ im Sinne der „Deutschen Hotelklassifizierung“) geschaffen werden. Dies bedeutet u. a.:
 - 2.1 Ausweisung eines Sondergebietes „Hotel und Appartementanlage“ an Stelle des bislang festgesetzten Sondergebietes (SO) einer Einrichtung für Menschen mit Behinderungen;
Im Rahmen der Hotelnutzung sind sowohl der Grundsatz der Barrierefreiheit als auch die besonderen touristischen Belange von Menschen mit Behinderungen in einem Teil der Nutzungseinheiten zu berücksichtigen.
Zur Hotelanlage können, soweit nicht anderweitig nachgewiesen in einem eigenständigen Gebäude Personalwohnungen zugeordnet werden. Dadurch soll eine zusätzliche Beeinträchtigung des lokalen Wohnungsmarkts vermieden werden.
 - 2.2 Ermöglichung einer Appartementnutzung von maximal 55 Einheiten. Diese Einheiten müssen mit der Hotelanlage organisatorisch und betriebstechnisch verknüpft sein. Dabei ist die touristisch-gewerbliche Nutzung dieser Appartements durch geeignete rechtliche Regelungen nachhaltig und langfristig zu sichern.
 - 2.3 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung soll sich an den bisherigen Planfestsetzungen orientieren sowohl hinsichtlich der überbaubaren Grundfläche als auch im Hinblick auf die Geschosszahl.
 - 2.4 Im Hinblick auf das Einfügen in den bestehenden städtebaulichen Gesamtzusammenhang der Umgebung ist eine Bauweise von 3 und 4 Geschossen mit ausgebautem Dach anzustreben. Im Bereich der Gmelinstraße sind Gebäude mit bis zu 3 Geschossen mit ausgebautem Dach zulässig. Ein hervortretender höherer Baukörper als städtebauliche Dominante ist vorgesehen bis maximal 4 Geschosse mit ausgebautem Dach. Großmaßstäbliche Bauformen sind in kleinteilige Gliederungselemente umzusetzen.

2.5 Die Ausbildung einer Dachlandschaft von geneigten Dächern sowie die besonderen Gesichtspunkte einer Gestaltung entlang der Küste (Fern-/Nahwirkung, Höhenentwicklung, Materialwahl, Licht usw.) sind zu beachten.

2.6 Der parkähnliche Charakter des heutigen Geländes ist zu erhalten und weiterzuentwickeln, insbesondere auch im Hinblick auf den westlich angrenzenden Bereich u. a. des Nordsee-Kurparks.

2.7 Die Einrichtungen zur Strandversorgung werden an die Gesamtplanung der Hotelanlage angepasst.

3. Die Ausarbeitung der Planunterlagen wird über den Vorhabenträger erfolgen.
4. 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 gemäß § 4 Abs.1 BauGB durchzuführen.
5. Dieser Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (gem. § 2 Abs. 1 BauGB).

Zu c.) Geltungsbereich

Der ca. 2,5 ha große Geltungsbereich ist in der Anlage 1 dargestellt und umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Wyk, Flur 11, Nrn: 177 (teilweise), 292, 293 und 294.