

Stadt Wyk auf Föhr

Beschlussvorlage der Amtsverwaltung Föhr-Amrum

öffentlich

Beratungsfolge: Bau-, Planungs- und Umweltausschuss Stadtvertretung	Vorlage Nr. Stadt/001814 vom 28.06.2010 Amt / Abteilung: Bau- und Planungsamt
Bezeichnung der Vorlage: 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 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:

Zu a)

1. Sachverhalt, Problemstellung, Planungserfordernis

Der seit dem 17.07.2009 rechtswirksame Flächennutzungsplan weist den Bereich des „Paritätischen Hauses Schöneberg“ als Sonderbaufläche S7 „Wohnen, Betreuung und Beschäftigung für Behinderte bzw. pflegebedürftige Menschen,“ sowie S18 „Strandbewirtschaftung“ aus.

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, dem Amt Föhr-Amrum sowie 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 Plandarstellungen vereinbar ist, sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechend der Inhalte des für die Umstrukturierung durchzuführenden Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes anzupassen, um die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten.

Verfahrensweise

Der betroffene Teilbereich des Flächennutzungsplanes der Stadt Wyk auf Föhr wird daher parallel zur Bearbeitung des Bebauungsplanes in einem eigenständigen Verfahren geändert.

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 Suiten sowie einer Appartementanlage von 55 Einheiten in bis zu 9 eigenständigen Gebäuden. Zur Hotelanlage können in einem eigenständigen Gebäude Personalwohnungen zugeordnet werden.

Ferner ist deutlich geworden, dass durch das Hotelprojekt auch die angrenzende Strandzone, beeinflusst wird. Daher werden insbesondere der im Flächennutzungsplan dargestellte Teilbereich für die Strandbewirtschaftung unmittelbar südlich angrenzend an das Hotelgrundstück sowie die im Flächennutzungsplan vorgenommenen Darstellungen der Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung „Fußgängerbereiche“ in die Planungsänderungen einbezogen.

Die Festlegung der Entwurfsplanungen und Klärung der Rahmenbedingungen für die weitere Planung und Umsetzung des Hotelprojektes erfolgen im Rahmen des Verfahrens des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und eines städtebaulichen Vertrages.

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“ bis zum Strand, wird der Aufstellungsbeschluss für eine 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wyk auf Föhr gefasst.

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 (mind. 4 Sterne im Sinne der „Deutschen Hotelklassifizierung“) geschaffen werden. Dies bedeutet u. a.:
 - 2.1 Ausweisung einer Sonderbaufläche S7 „Hotel- und Appartementanlage“ an Stelle der bislang dargestellten Sonderbaufläche S7 „Wohnen, Betreuung und Beschäftigung für Behinderte bzw. pflegebedürftige Menschen“. Dieses beinhaltet die Hotelanlage mit den zugehörigen Einrichtungen (Wellness, Gastronomie, Veranstaltungssaal), ein eigenständiges Gebäude für Personalwohnungen sowie Appartementsinheiten, die mit der Hotelanlage organisatorisch und betriebstechnisch verknüpft sind.

2.2 Die Ausweisung der Sonderbaufläche S18 „Strandbewirtschaftung“ für Einrichtungen zur Strandversorgung wird an die Gesamtplanung der Hotelanlage angepasst.

2.3 Die Fußwegebeziehungen am Strand sowie unmittelbar angrenzend zur Hotelanlage werden entsprechend des geplanten touristischen Nutzungs- und Freiraumkonzeptes überprüft.

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.