

Stadt Wyk auf Föhr

Beschlussvorlage der Verwaltung

öffentlich

Beratungsfolge: Bau-, Planungs- und Umweltausschuss Stadtvertretung	Vorlage Nr. Stadt/001460 vom 20.07.2004
	Amt / Abteilung: Bauamt
Bezeichnung der Vorlage: Teilfortschreibung des Landesraumordnungsplanes hier: Anhörungs- und Beteiligungsverfahren gemäß § 7 (4) Landesplanungsgesetz Stellungnahme der Stadt Wyk auf Föhr	Genehmigungsvermerk vom: 20.07.2004 Der Bürgermeister
	Zuständiger Sachbearbeiter: Frau Rudolph

Sachdarstellung mit Begründung:

Ausgangslage

Das Kabinett der Landesregierung hat den Entwurf einer Teilfortschreibung des Landesraumordnungsplanes beschlossen. Gemäß § 7 Abs. 4 Landesplanungsgesetz werden die Kreise, Städte und Gemeinden im Verfahren beteiligt. Mit Schreiben des Kreises Nordfriesland vom 02. Juli 2004 wird auch die Stadt Wyk auf Föhr gebeten, bis zum 01. September 2004 eine Stellungnahme abzugeben.

Ein Überblick über die Ziele der Teilfortschreibung ist als Anlage beigelegt. Der komplette Entwurf der Neufassung und der dazugehörigen Erläuterungen nimmt einen Umfang von 21 Seiten ein. Zur einfacheren Handhabung werden die auf die Stadt Wyk bezogenen Inhalte in dieser Vorlage auszugsweise zusammengefasst. Den Fraktionen wird jeweils ein vollständiges Exemplar zur Verfügung gestellt. Auf Wunsch vervielfältigt das Bauamt selbstverständlich weitere Volltexte.

Änderungsinhalte

Der Entwurf zur Teilfortschreibung betrifft zwei Kapitel des gültigen Landesraumordnungsplanes.

1. Die „Räume mit besonderer Eignung und Vorranggebiete“
2. Die „Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs“

Zu 1.:

Unter dem Oberbegriff „Räume mit besonderer Eignung und Vorranggebiete“ sind als neue Kategorie **Vorbehaltsgebiete** und **Vorranggebiete** für den **vorbeugenden Hochwasserschutz** im Binnenland vorgesehen.

Diese Änderung betrifft die Insel Föhr nicht. Der vorbeugende Hochwasserschutz an der Küste (Küstenschutz) ist auf der Grundlage des „Generalplans Küstenschutz: Integriertes Küstenmanagement in Schleswig-Holstein“ gewährleistet.

Zu 2.:

Das Kapitel „**Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs**“ wird nahezu komplett neu gefasst und erheblich ergänzt. Die wichtigsten Änderungen und Ergänzungen, die die Stadt Wyk auf Föhr betreffen, werden im folgenden auszugsweise aufgeführt und teilweise kommentiert. Die Seitenzahlen beziehen sich auf den Entwurf der Neufassung. Zu Beginn werden die Ziele und Grundsätze neu gefasst und ergänzt, danach folgt eine entsprechende Anpassung der Erläuterung.

Neufassung der Ziele Grundsätze

Seite 6/7: „Die Einrichtungen sollen **nach Größe und Angebot differenziert** verteilt mit Schwerpunkten in den zentralen Orten bereitgestellt werden. Die Verkaufsflächengröße der Einzelhandelseinrichtungen soll an der **sortimentbezogenen örtlichen Versorgungsfunktion** der Standortgemeinde ausgerichtet sein.“ (...) „Dabei soll die Verkaufsfläche der Einzelhandelseinrichtungen zur Nahversorgung **am örtlichen Bedarf ausgerichtet** werden.“ (...) „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimentstrukturen und Dienstleistungszentren sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität **nur in den zentralen Orten** vorzusehen (**Zentralitätsgebot**).“ „Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden.(...) (**Beeinträchtigungsverbot**).“

Seite 7/8: „(...)die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der **Bevölkerungszahl** und der **sortimentspezifischen Kaufkraft** im Nah- bzw. Verflechtungsbereich angemessen sein (**Kongruenzgebot**).“

Kommentar: Diesbezüglich werden auf der Grundlage der verschiedenen Stufen der zentralen Orte aktualisierte und differenzierte Vorgaben gemacht über die Art und die Größe der Einkaufseinrichtungen. Die Stadt Wyk auf Föhr ist Unterzentrum für Föhr und Amrum gemeinsam mit der Stadt Nebel auf Amrum. Hier sind folgende Aussagen zu beachten:

„Dementsprechend vorbehalten sind in der Regel (...) **Unterzentren** mit bis zu 10.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nahbereich Einzelhandelseinrichtungen, Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs mit bis zu **3.000 qm Verkaufsfläche/Einzelvorhaben**.“

Kommentar: Für die Stadt Wyk auf Föhr ändert sich hinsichtlich der maximalen Verkaufsflächengrößen nichts. Denn schon im gültigen Landesraumordnungsplan sind für Unterzentren allgemein maximal 3000 qm Verkaufsfläche vorgesehen. Im Entwurf der Neufassung ist eine stufenweise Anpassung der Verkaufsflächengröße an die Zahl der EinwohnerInnen vorgesehen. Eine Vergrößerung der maximalen Verkaufsflächen auf über 3.000 qm beginnt jedoch erst bei Unterzentren mit mehr als 10.000 EinwohnerInnen.

Seite 9: „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind grundsätzlich nur im **baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet** der Standortgemeinde zulässig (**siedlungsstrukturelles Integrationsgebot**).“

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind grundsätzlich nur an städtebaulich integrierten Standorten im **räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen** der Standortgemeinde zulässig

(städtebauliches Integrationsgebot).“

Kommentar: Sogenannten Standorten auf der grünen Wiese wird damit Einhalt geboten.

Seite 10: „**Discountmärkte** können auch bei einer Geschossfläche von weniger als 1.200 qm negative Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung in ihrem Einzugsbereich sowie auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden entwickeln. Sie sind **außer in Kerngebieten** nach § 7 Baunutzungsverordnung **nur in Sondergebieten** nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung in Anbindung an bestehende oder geplante Nahversorgungszentren **in integrierter Lage** anzusiedeln.“

Kommentar: Mit der Neufassung wird nun klar geregelt, dass Discountmärkte auf keinen Fall in Gewerbegebieten, sondern nur noch in Sondergebieten zulässig sind, unabhängig von ihrer Größe.

Neufassung der Erläuterung

Seite 14: „Die Planung sollte jedoch im Interesse der Stadt selbst, aber auch des zu versorgenden Umlandes in enger **Abstimmung mit** der Landesplanung und **den betroffenen Nachbargemeinden** aufgestellt und in die verbindliche Bauleitplanung umgesetzt werden.“

Seite 15: „**Unterzentren** nehmen schwerpunktmäßig - ebenso wie ländliche Zentralorte – **Grundversorgungsfunktionen** wahr; sie sollen sich aber auch aufgrund ihrer Größe durch eine **bessere Ausstattung gegenüber ländlichen Zentralorten** hervorheben.“

Kommentar: Deshalb ist Wyk als Unterzentrum mit bis zu 10.000 zu versorgenden Einwohnerinnen und Einwohnern in der Regel auch für Einkaufseinrichtungen des qualifizierten Grundbedarfs mit maximal 3.000 qm Verkaufsfläche geeignet. Grundvoraussetzung für ein funktionierendes Versorgungssystem ist natürlich eine ausgewogene Bauleitplanung, die Angebote schafft, aber auch durch Restriktionen städtebaulichen Fehlentwicklungen vorbeugt.

Seite 17/18: „Mit der **städtebaulichen Integration** von Einzelhandelsgroßprojekten wird die **Verbrauchernähe** des Ansiedlungsvorhabens und damit die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gewährleistet. Weiterhin werden im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung die **zentralen Versorgungsbereiche**, d.h. die Innenstädte bzw. Ortskerne sowie die Stadtteilzentren bzw. Versorgungszentren in ihrer Funktionsvielfalt **gestärkt**. (...) Wesentliche **Kennzeichen** für einen städtebaulich integrierten Standort sind neben einer **Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** auch ein **anteiliger fußläufiger Einzugsbereich**. (...) Vielmehr dürfen großflächige **Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten** grundsätzlich **nur noch im räumlich und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen** der Standortgemeinde, naturgemäß den Innenstadt- und Ortskernen, angesiedelt werden.

Seite 20: „Die Kategorie der **gewerblichen Bauflächen** (Gewerbe- und Industriegebiete) unterscheidet sich von den Misch- und Dorfgebieten aus landesplanerischer Sicht im Hinblick auf den Einzelhandel insbesondere dadurch, dass hier **keine ausgewogene Durchmischung** von Nutzungstypen vorhanden sein muss. (...) muss bereits bei der Aufstellung der Bauleitpläne darauf hingewirkt werden, dass in diesen Gebieten keine **Einzelhandelskonzentrationen** entstehen, die den landesplanerischen Zielen zuwiderlaufen können. Ohne die (...) Festsetzungen besteht nämlich insbesondere in **Gewerbegebieten mit bereits vorhandenen Einzelhandelsansätzen** die Gefahr, dass die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit hoher Flächenrentabilität die Grundstückspreise derart in die Höhe treibt, dass eine von der Gemeinde angestrebte **Umsiedlung von Handwerks- und**

Produktionsbetrieben auf diese Flächen an den Kosten des Grunderwerbs **scheitert** und deshalb diese Betriebe in städtebaulich nicht geeigneten Lagen verbleiben oder sogar aus der Gemeinde abwandern.“

Fazit:

Die Änderungen und Ergänzungen stellen nach heutigem Kenntnisstand keine Beeinträchtigung künftiger städtebaulicher Planungen der Stadt Wyk auf Föhr dar. Vielmehr wird die Stadt in ihrer bisherigen Vorgehensweise hinsichtlich der Entwicklung des Gewerbegebietes und der Ansiedlung großflächiger Einkaufseinrichtungen bestätigt (z.B. Zentralität durch Standort im Unterzentrum, Integration durch Anbindung an die zentralen Versorgungsbereiche und durch Standort im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet, Ausweisung eines separaten Sondergebietes für einen Discounter).

Beschlussempfehlung:

1. Die Inhalte des Entwurfes zur Teilfortschreibung des Landesraumordnungsplanes werden zur Kenntnis genommen.
2. Anregungen und Bedenken werden nicht vorgetragen.

Anlagen:

- Erläuterung der Ziele der Teilfortschreibung des Landesraumordnungsplanes