

Stadt Wyk auf Föhr

Beschlussvorlage der Amtsverwaltung Föhr-Amrum

öffentlich

Beratungsfolge: Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	Vorlage Nr. Stadt/001771/3 vom 23.08.2010
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: Verfahrensempfehlung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange	Amt / Abteilung: Bau- und Planungsamt Genehmigungsvermerk vom: 24.08.2010 Die Amtsdirektorin Sachbearbeitung durch: Herr Schmidt

Sachdarstellung mit Begründung:

Ausgangspunkte für die Planung

In der Sitzung der Stadtvertretung am 15.07.2010 ist der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 gefasst worden zur Verwirklichung einer Neuentwicklung des Geländes des „Paritätischen Hauses Schöneberg“. 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.

Die Stadt Wyk auf Föhr sieht die Chance, mit der touristischen Entwicklung des Grundstückes verstärkt die Funktion als attraktiver Tourismusort auszubauen und einen wichtigen Baustein für die angestrebte Qualifizierung des touristischen Angebotes umzusetzen. Dies erfolgt in Übereinstimmung mit den Zielen des Tourismuskonzeptes für die Insel Föhr sowie der regionalen Zielsetzung zur qualitativen Neuausrichtung des touristischen Angebotes.

Der ausgearbeitete Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sieht entsprechend der differenzierten touristischen Nutzungsstruktur 3 Sondergebiete vor:

1. SO Hotelanlage für ein Hotel mit dazugehörigen Einrichtungen (Wellness, Gastronomie, Veranstaltungssaal). Die Zimmerobergrenze liegt bei ca. 140 Zimmern. Weiterhin ist ein separates Gebäude für Personalwohnungen vorgesehen.
2. SO Strandbewirtschaftung für die Anpassung der schon im Bebauungsplan Nr. 46, Teilabschnitt 46e, vorgesehenen Nutzungen.
3. SO Hotel – Appartementanlage für die Errichtung von 9 eigenständigen Gebäuden mit bis zu 55 Einheiten. Der Verkauf dieser Einheiten ist wesentlicher Bestandteil der wirtschaftlichen Tragfähigkeit der geplanten hochwertigen Hotelnutzung. Die Appartements-einheiten sind organisatorisch und betriebstechnisch mit dem Hotel verbunden und sind zur touristisch-gewerblichen Nutzung bestimmt.

Die Nutzungsmaße orientieren sich an den Werten, die bei den touristisch genutzten Gebäuden in der Umgebung vorhanden sind. Eine GRZ von 0,25 bezogen auf das Planungsgebiet wird beibehalten.

In dem Vorentwurf sind die bisherigen Ergebnisse des Umweltberichtes sowie der verkehrstechnischen und schallschutztechnischen Untersuchungen eingearbeitet. Im weiteren Planungsverfahren werden diese präzisiert sowie durch Fachgutachten zur Fauna ergänzt.

Die Rahmenbedingungen zur Umsetzung des Projektes werden zwischen der Stadt Wyk auf Föhr und dem Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag sowie Durchführungsvertrag vereinbart.

Bisheriger Ablauf

Nach Vorstellungen der ersten Projektplanungen durch den Vorhabenträger und das Planungsteam haben zur Klärung der im Planverfahren zu beachtenden Gesichtspunkte sowie zur Abstimmung des weiteren Planungsverfahrens verschiedene Abstimmungsgespräche u. a. mit der Regionalplanung, dem Kreisbauamt sowie der unteren Naturschutzbehörde stattgefunden.

Seitens des beauftragten Planungsbüros ist ein Vorentwurf für den Bebauungsplan erstellt worden, der die bisher vorliegenden Erkenntnisse berücksichtigt und die Grundzüge der Planung darstellt. Vor einer Beschlussfassung als Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wären nun eine frühzeitige Behördenbeteiligung (nach § 4 Abs. 1 BauGB) sowie eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (nach § 3 Abs. 1 BauGB) durchzuführen.

Für diese frühzeitigen Beteiligungsschritte ist kein formeller Beschluss der Vertretungskörperschaft erforderlich. Gleichwohl ist ein politisches Votum zu den Grundzügen der Planungsinhalte für diese Verfahrensschritte („Verfahrensempfehlung“ des zuständigen Ausschusses) wünschenswert.

Beschlussempfehlung:

1. Die Grundzüge der Planung für die künftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 für das Gebiet der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet zwischen Eulenkamp, dem östlichen Abschnitt der Gmelinstraße und dem Strand, insbesondere für das ehemalige Gelände des "Paritätischen Hauses Schöneberg" bis zum Strand sowie der Vorentwurf der Begründung dazu werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
2. Zugleich wird die Verwaltung beauftragt, die „frühzeitige Behördenbeteiligung“ nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die „frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung“ nach § 3 Abs. 1 BauGB vorzubereiten und durchzuführen.
3. Weiterhin wird die Verwaltung beauftragt, aufgrund der gesamtinsularen Bedeutung die „Insulare Abstimmung“ mit den Landgemeinden Föhr vorzubereiten und durchzuführen.