

Stadt Wyk auf Föhr

Beschlussvorlage der Amtsverwaltung Föhr-Amrum

öffentlich

Beratungsfolge: Bau-, Planungs- und Umweltausschuss Stadtvertretung	Vorlage Nr. Stadt/001922 vom 23.05.2012 Amt / Abteilung: Bau- und Planungsamt
Bezeichnung der Vorlage: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet zwischen Rebbelstieg, Badestraße, Feldstraße und Sandwall, insbesondere für den südlichen Teilbereich zwischen Sandwall, Rebbelstieg und Mühlenstraße gegenüber dem Wellenbad-Parkplatz hier: a) Aufstellungsbeschluss b) Festlegung der Planungsziele	Genehmigungsvermerk vom: 04.06.2012 Die Amtsdirektorin Sachbearbeitung durch: Herr Schmidt

Sachdarstellung mit Begründung:

zu a) Ausgangspunkt, Problemstellung, Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 24, rechtskräftig seit dem 3. Juli 1990, weist neben öffentlichen Grünflächen und der Gemeinbedarfsfläche für das Krankenhaus ausschließlich Sondergebiete „Wohnen und Fremdenverkehr“ aus. Mit dieser Festsetzung ist eine Steuerung der zulässigen Nutzungsarten verbunden, wonach bei „Wohngebäuden mit Fremdenbeherbergung (kleine Beherbergungsbetriebe)“ die Beherbergungsnutzung 40 % der Geschossfläche nicht überschreiten darf (Textziffer 1b).

Vor dem Hintergrund des Bestandes einzelner größerer Beherbergungsbetriebe und Erholungseinrichtungen im Plangebiet sind auf dem Ausnahmewege Zulässigkeitsregelungen geschaffen worden u. a. für „Beherbergungsbetriebe, Kinderheime und Erholungsheime“, die sich aus dem das Plangebiet prägenden Bestand kleinteiliger eingeschossiger Wohnhäuser hervorheben.

Damit waren u. a. auch Einrichtungen wie das damaligen Hamburger Kinderkurheim (HKH), heute „Hamburger Kinder-JugendKurHaus“, planungsrechtlich berücksichtigt. Eine eigene SO Festsetzung für das HKH oder andere Einrichtungen sinngemäßer Art unterblieb, weil seiner Zeit keine „Einzelfallfestsetzungen“ geschaffen werden sollten.

Angesichts aktueller Entwicklungen hinsichtlich der Fläche des Hamburger Kinder-JugendKurhauses stellt sich die Frage, ob die bestehenden planungsrechtlichen Regelungen heute noch sachgerecht sind im Hinblick auf die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten dieser großen innenstadtnahen Fläche. Zugleich gilt es möglichen Fehlentwicklungen bei der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Wyk auf Föhr steuernd entgegenzuwirken.

Vor diesem Hintergrund erscheint aus heutiger Sicht eine Überprüfung, Fortschreibung und nähere Bestimmung der bestehenden planungsrechtlichen Regelungen notwendig. Damit wird eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 insbesondere für diesen Teilbereich des Plangebietes erforderlich.

zu b) Planungsziele

Zur rechtlichen Klarstellung und zur Regelung der künftigen städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten sind für eine Bebauungsplanänderung nachfolgende Planungsziele festzulegen:

- a) planungsrechtliche Neuordnung einer städtebaulich bedeutsamen, innenstadtnahen Fläche,
- b) Ausweisung eines Sondergebietes „Kinder- und Erholungsheim“ zur planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes,
- c) vorbeugende Steuerung von Nutzungsoptionen zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen,
- d) Berücksichtigung der Belange der Erhaltungssatzung und gegebenenfalls des Denkmalschutzes in Form planungsrechtlicher Regelungen,
- e) Berücksichtigung bestehender Bauansprüche und deren angemessenen Weiterentwicklung vor dem Hintergrund der städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Wyk auf Föhr.

Beschlussempfehlung:

Zu a) Aufstellungsbeschluss

1. Für das Gebiet zwischen Rebbelstieg, Badestraße, Feldstraße und Sandwall, insbesondere für den südlichen Teilbereich zwischen Sandwall, Rebbelstieg und Mühlenstraße gegenüber dem Wellenbad-Parkplatz, der Stadt Wyk auf Föhr wird der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Stadt Wyk auf Föhr gefasst.

Zu b) Festlegung der Planungsziele

Für die Planung werden die folgenden Planungsziele festgelegt:

2. Es sollen die bestehenden planungsrechtlichen Regelungen überprüft und im Hinblick auf die bauliche Weiterentwicklung einer städtebaulich bedeutsamen innenstadtnahen Fläche gegebenenfalls neu gefasst werden. Dabei sind die folgenden Punkte zu berücksichtigen:
 - 2.1 Ausweisung eines Sondergebietes „Kinder- und Erholungsheim“ zur planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes;
 - 2.2 Neufestlegung/Neuformulierung des bisherigen Kataloges der zulässigen Nutzungsarten vor dem Hintergrund der heutigen Rechtsprechung sowie entsprechend der städtebaulich notwendigen und wünschenswerten Mischung von Dauerwohnen und gewerblicher Ferienvermietungsnutzung. Zugleich Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen in Gestalt von monostrukturellen Nutzungsformen mit der Folge leerstehender Gebäude außerhalb der Saison.
 - 2.3 Neufestlegung der Baugrenzen, um eine städtebauliche Neuordnung einer bedeutsamen innenstadtnahen Fläche zu ermöglichen dahingehend, dass neben einer Zuordnung der Bebauung zu den Straßenzügen eine Freihaltung zusammenhängender Grünbereiche erfolgt;

2.4 Berücksichtigung der Belange der Erhaltungssatzung und gegebenenfalls des Denkmalschutzes in Form planungsrechtlicher Regelungen angesichts des historischen baulichen Bestandes;

2.5. Berücksichtigung bestehender Bebauungsansprüche und deren angemessener Weiterentwicklung vor dem Hintergrund der städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Wyk auf Föhr.

3. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird das Bau- und Planungsamt des Amtes Föhr-Amrum beauftragt.
4. Von der öffentlichen Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird nach § 13a BauGB abgesehen.
5. Dieser Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (gem. § 2 Abs. 1 BauGB).

Zur Vorlage erkläre ich mein Einverständnis gemäß § 3 Abs. 1 Amtsordnung.

Bürgermeister