

# Stadt Wyk auf Föhr

Beschlussvorlage der Amtsverwaltung Föhr-Amrum

**öffentlich**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Beratungsfolge:<br><br><b>Stadtvertretung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Vorlage Nr.<br/>Stadt/001840/5</b><br><br>vom 11.06.2012          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Amt / Abteilung:<br>Bau- und Planungsamt                             |
| Bezeichnung der Vorlage:<br><br><b>2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.13 der Stadt Wyk a. F.</b><br><br>für das Gebiet umgrenzt nördlich vom Lerchenweg, "Am Charlottenheim" und der Gmelinstraße, östlich von der Westgrenze der Bebauung westlich von Amselweg und Drosselsteig sowie dem Eulenkamp, südlich vom Strand und "Am Golfplatz" und im Westen von der Westgrenze des Geländes des AOK-Kinderheimes sowie dem öffentlichen Grünstreifen zwischen "Am Golfplatz" und Lerchenweg<br><br><b>hier:</b><br>a) Anregungen u. Bedenken<br>b) erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss | Genehmigungsvermerk<br>vom: 11.06.2012<br><br><br>Die Amtsdirektorin |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Sachbearbeitung durch:<br>Herr Schmidt                               |

## **Sachdarstellung mit Begründung:**

### **Verfahrensstand**

Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Wyk auf Föhr zur Ausweisung eines Sondergebietes (SO) „Wohnen und Touristenbeherbergung“ an Stelle des bislang festgesetzten Reinen Wohngebietes“ (WR) sowie zur Überprüfung und gegebenenfalls Neuregelungen der Festsetzungen zu Nebenanlagen, Dachflächenfenstern und anderen gestalterischen Gesichtspunkten ist nach der ersten öffentlichen Auslegung auf Grund der eingegangenen Anregungen und Bedenken geändert worden durch Beschluss der Stadtvertretung vom 15.12.2011. Daraufhin sind zum zweiten Male eine öffentliche Auslegung der Planunterlagen sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt worden.

### **a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Bedenken**

Im Verlauf dieses Verfahrensschrittes sind sowohl von Trägern öffentlicher Belange als auch von Privatpersonen erneut Stellungnahmen abgegeben worden. Die Inhalte der Stellungnahmen beziehen sich im wesentlichen auf die Nutzungsmöglichkeiten der Spitzbodenbereiche, deren Belichtung durch Dachflächenfenster und Herstellung eines

zweiten Fluchtweges. Insbesondere wird in den Eingaben davon ausgegangen, dass die planungsrechtlichen und auch die bauordnungsrechtlichen Regelungen durch die Stadt Wyk auf Föhr so ausgestaltet werden, dass die Nutzung dieser Spitzbodenbereiche für Aufenthaltszwecke baurechtlich ermöglicht wird. Ferner werden weitere Detailfestsetzungen bzw. Aussagen in den Planunterlagen in Frage gestellt.

Die Eingaben bzw. Stellungnahmen sind in der Anlage zur Vorlage dargestellt.

Die Eingaben und Stellungnahmen sind in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 04.04.2012 behandelt worden mit dem Ergebnis, dass die Eingaben, hinsichtlich der Spitzbodennutzung und der Dachflächenfensterregelungen insofern berücksichtigt werden, als dass künftig im Spitzbodenbereich Dachflächenfenster zulässig sein werden und auch ein zweiter Rettungsweg über ein Dachflächenfenster im Krüppelwalmbereich nicht durch das Planungsrecht verhindert wird. Über die Zulässigkeit von Aufenthaltsräume im Spitzbodenbereich entscheidet dann letztlich, ob die Vorgaben der Landesbauordnung eingehalten werden können.

### **Beratungsverlauf**

Nachdem die Stadtvertretung am 26.04.2012 die Angelegenheit noch einmal an den zuständigen Fachausschuss zurücküberwiesen hatte, ist nach der Beratung im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 09.05.2012 die Beschlussfassung auf der Grundlage der Vorlage Nr. 1840/4 erneut von der Ausschussmehrheit empfohlen worden.

In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 06.06.2012 ist ausgelöst durch einen aktuellen Antrag eine weitere Änderung der Planfestsetzungen empfohlen worden. **Demnach wird in Ziffer 6 auf Seite 3 der Textfestsetzungen im Planbereich mit zulässiger zweigeschossiger Bebauung Ecke Strandstraße / Gmelinstraße in Zukunft maximal ein Geschoss zulässig sein.**

Die Festsetzung im ursprünglichen Bebauungsplan begründete sich aus den damals bestehenden beiden zweigeschossigen Gebäuden. Diese Gebäude sind inzwischen abgebrochen. Die Neuplanung der Eigentümer geht von einer eingeschossigen Bebauung aus wie sie auch im gesamten übrigen Plangebiet festgesetzt ist. Von daher besteht kein Erfordernis für eine Beibehaltung der Zulässigkeit einer Bebauung mit zwei Geschossen, zumal der gesamte Planbereich in seiner städtebaulichen Prägung sich als eingeschossig bebautes Gebiet darstellt.

Diese Änderung wird in Ziffer 6 der planungsrechtlichen Textfestsetzungen aufgenommen.

Seitens der Stadt werden somit einige der Stellungnahmen berücksichtigt, einige teilweise berücksichtigt und weitere nicht berücksichtigt. Die Stellungnahmen der Stadt sind ebenfalls in der Anlage zur Vorlage als „Antwort“ dargestellt.

### **b) erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Die oben beschriebene Behandlung der Stellungnahmen hat neben einigen redaktionellen Klarstellungen und Berichtigungen an den Planunterlagen auch zu Änderungen an den Textfestsetzungen geführt, mit denen die Grundzüge der Planung berührt sind. Daher sind eine erneute öffentliche Auslegung und eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erforderlich. Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss ist erneut zu fassen.

## **Beschlussempfehlung:**

### **a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Bedenken**

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung von Behörden und Privatpersonen eingegangenen Eingaben und Stellungnahmen (siehe Anlage) werden gemäß der Anlage zur Vorlage berücksichtigt, teilweise berücksichtigt oder auch nicht berücksichtigt.

Die Amtsdirektorin wird beauftragt, die Träger öffentlicher Belange sowie die Privatpersonen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

### **b) erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

2. Der Entwurf für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet umgrenzt im Norden vom Lerchenweg, "Am Charlottenheim" und der Gmelinstraße, im Osten von der Westgrenze der Bebauung westlich von Amselweg und Drosselsteig sowie dem Eulenkamp, im Süden vom Strand und "Am Golfplatz" und im Westen von der Strandstraße im Teilabschnitt zwischen Strand und „am Golfplatz“ sowie dem öffentlichen Grünstreifen zwischen "Am Golfplatz" und Lerchenweg sowie der Entwurf der Begründung dazu werden unter Berücksichtigung der Ergebnisse der 2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der 2. öffentlichen Auslegung geändert.
3. Der geänderte Entwurf für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 für das oben genannte Gebiet und der Entwurf der geänderten Begründung dazu werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
4. Da es sich um ein Verfahren für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Wege des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB handelt, wird von der öffentlichen Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Vorwege abgesehen. Ferner wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.
5. Der Entwurf zur Planänderung und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen und über die 3. öffentliche Auslegung zu informieren.

---

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

---

Bürgermeister