

Stadt Wyk auf Föhr

Beschlussvorlage der Amtsverwaltung Föhr-Amrum

öffentlich

Beratungsfolge: Bau-, Planungs- und Umweltausschuss Stadtvertretung	Vorlage Nr. Stadt/001918/1 vom 24.08.2012
	Amt / Abteilung: Bau- und Planungsamt
Bezeichnung der Vorlage: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet unmittelbar nördlich der Boldixumer Straße zwischen Töft und Schifferstraße, Sonder- gebiet 2, als Bebauungsplanänderung der Innenent- wicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB hier: erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	Genehmigungsvermerk vom: 30.08.2012 Die Amtsdirektorin
	Sachbearbeitung durch: Herr Schmidt

Sachdarstellung mit Begründung:

Ausgangspunkt

Der Bebauungsplan Nr. 48 der Stadt Wyk auf Föhr weist zwei Sondergebiete aus, eines für die Wohneinrichtung des Paritätischen Hauses Schöneberg (SO 1) und eines für das Wohnen für Menschen mit Betreuungsbedarf (SO 2). Im letztgenannten Bereich sollten auch Gemeinschaftseinrichtungen sowie die Verwaltung des Paritätischen Hauses Schöneberg mit untergebracht werden.

Die Wohnanlage im Sondergebiet 1 ist fertiggestellt und bewohnt. Die Wohnanlage im Sondergebiet 2 konnte der Vorhabenträger aus finanzierungstechnischen Gründen nicht verwirklichen. Das Grundstück ist an den Eigentümer zurückgegeben worden.

Planungsanlass / Planungsziele / Planungserfordernis

Die Stadt Wyk auf Föhr hat die Möglichkeit das Grundstück zu übernehmen und ein Wohnprojekt zu verwirklichen, mit dem Dauerwohnraum für die einheimische Bevölkerung geschaffen werden soll. Zugleich können dann die noch fehlenden Baulichkeiten für das Paritätische Haus Schöneberg errichtet werden.

Zu dieser städtebaulichen Zielsetzung passen die bisher festgelegten Nutzungsformen des SO 2 nur bedingt, weil sie auf die Bedürfnisse von Menschen mit Betreuungsbedarf ausgerichtet sind. Künftig sollen auch Wohnungen für Menschen ohne Betreuungsbedarf zum Dauerwohnen zulässig sein. Ferner werden zur Verbesserung der Versorgungssituation und der Finanzierungsgrundlage eine Arztpraxis und/oder therapeutische Praxis auf dem

Gelände ermöglicht. Schließlich wird die planungsrechtliche Möglichkeit geschaffen für ein Café und/oder einen Veranstaltungsraum, eventuell als zusätzliche Nutzungsform des Multifunktionsraumes des Paritätischen Hauses Schöneberg. Damit ließe sich zugleich ein baulicher Rahmen schaffen, der eine Begegnungsmöglichkeit für Menschen mit und ohne Behinderung eröffnen könnte.

Die angedachten Baulichkeiten sind in zwei Baukörpern geplant, die nicht miteinander verbunden sind und sich von daher auch in zwei Bauabschnitten zeitlich unabhängig voneinander verwirklichen lassen. Damit wird u. a. der Finanzierungsumfang für alle beteiligten Institutionen, insbesondere auch für die Stadt in einem überschaubaren Rahmen gehalten. Die situationsgemäße Anordnung der beiden eigenständigen Baukörper ist nicht ganz im Rahmen der bisherigen Baugrenzen möglich. Daher ist eine Änderung der Baugrenzen erforderlich.

Da mit diesen geänderten Zielsetzungen Grundzüge der Planung berührt sind, ist eine 1. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Inhalte der Planänderung

Vor dem oben beschriebenen Hintergrund wird der bisherige Katalog der zulässigen Nutzungsarten im Sondergebiet 2 ergänzt um:

- Wohngebäude (zur Dauerwohnnutzung),
- Arztpraxen und therapeutische Praxen,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

Ferner werden die Baugrenzen so geändert, dass zwei eigenständige Baukörper ermöglicht werden und eine Gemeinschaftsstellplatzanlage. Zur besseren Anordnung dieser Nutzungserfordernisse auf der Fläche entfällt die zweite Fußwegtrasse parallel zur Boldixumer Straße. Stattdessen ist eine Verbreiterung des bestehenden Gehweges vorgesehen.

Das Maß der baulichen Nutzungen sowie die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 48 bleiben unverändert.

Verfahrensablauf

Da es sich bei diesem Änderungsverfahren um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, sind die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB erfüllt. Das bedeutet u. a., dass ein beschleunigtes Verfahren sinngemäß zum vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Damit entfällt die Durchführung einer Umweltprüfung und der damit verbundene Umweltbericht. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 (Anhörung als frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 1 BauGB (vorgezogene Behördenbeteiligung) wird abgesehen.

Daraus ergibt sich zugleich, dass durch den Wegfall der oben genannten Verfahrensschritte unmittelbar nach dem Aufstellungsbeschluss und der Festlegung der Planungsziele auch der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst werden kann.

Stand der Planung

Die entsprechenden Beschlüsse sind von der Stadtvertretung bereits am 14.06.2012 gefasst worden.

Zwischenzeitlich sind die Projektüberlegungen weiterentwickelt und die Vorstellungen zur Ausgestaltung der Baukörper etwas abgewandelt worden. Außerdem liegt im Rahmen der Vorabstimmung der Planung eine Stellungnahme des Kreisbauamtes vor, wonach die Erschließungstrasse nicht mehr schematisch, wie im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 48 dargestellt, ausgewiesen werden sollte, sondern entsprechend dem bereits erfolgten teilweisen Ausbau.

Aus diesen Gründen ist die bisher vorgesehene Baugrenzenfestlegung überarbeitet worden um einen ausreichenden planungsrechtlichen Rahmen für die geplanten Nutzungsüberlegungen zu schaffen. Da in Falle dieser Planänderung die Festlegung der Baugrenzen einen Grundzug der Planung darstellt, ist eine Wiederholung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses erforderlich.

Beschlussempfehlung:

erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

1. Der am 14.06.2012 durch die Stadtvertretung beschlossene Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 wird hinsichtlich des Verlaufes der Erschließungstrasse und der Baugrenzen geändert.
2. Der geänderte Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 für das Gebiet der Stadt Wyk auf Föhr Gebiet unmittelbar nördlich der Boldixumer Straße zwischen Töft und Schifferstraße, Sondergebiet 2, und der Entwurf der Begründung dazu werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
3. Der Entwurf zur Planänderung und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und über die öffentliche Auslegung zu informieren.

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

Bürgermeister