Stadt Wyk auf Föhr

Beschlussvorlage der Amtsverwaltung Föhr-Amrum

öffentlich

Beratungsfolge: Bau-, Planungs- und Umweltausschuss Stadtvertretung	Vorlage Nr. Stadt/001976 vom 23.04.2013 Amt / Abteilung: Bau- und Planungsamt
Bezeichnung der Vorlage: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47b für einen Teilbereich des Bebauungsplangebietes westlich des Flurstückes Nr. 25 (Westgrenze) des AOK-Kinderheimes ca. 85 m westlich der Strandstraße unmittelbar nördlich der Strandpromenade und östlich des Marienhof-Geländes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB hier: a) Aufstellungsbeschluss b) Festlegung der Planungsziele	Genehmigungsvermerk vom: 25.04.2013 Die Amtsdirektorin Sachbearbeitung durch: Herr Schmidt

Sachdarstellung mit Begründung:

Ausgangslage, Problemstellung, Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 47b ist in Kraft getreten am 05.08.2008. Er weist für den Änderungsbereich zwei überbaubare Flächen aus, die mit einem Gebäude von je 130 m² bebaut werden können. Die Anordnung der Baufelder war u. a. begründet in dem zum Zeitpunkt der Planaufstellung geschütztem Baubestand aus vornehmlich Fichten und Tannen.

Von der Eigentümerseite ist wiederholt eine andere Anordnung der Baufelder sowie wegen der Größe seines Grundstückes eine Vergrößerung der überbaubaren Grundflächen auf jeweils 150 m² beantragt worden.

In der Sitzung des Bau- Planungs- und Umweltausschusses am 29.06.2011 ist dem Antrag auf Änderung der Baugrenzen zugestimmt worden, weil nach Änderung der Baumschutzsatzung im Jahre 2009 Fichten und Tannen nicht mehr zu den geschützten Bäumen zählen und somit die Begründung für die räumliche Anordnung der Baufelder entfallen ist.

In der Sitzung des Bau- Planungs- und Umweltausschusses am 06.02.2013 ist auch dem

Antrag auf Erhöhung der baulichen Ausnutzung zugestimmt worden, weil das östlich angrenzende Grundstück ein höheres Maß der zulässigen Nutzung von 180 m² aufweist. Dieses höhere Nutzungsmaß begründet sich im Bebauungsplan bisher daraus, dass auf diesem Grundstück eine überbaubare Grundfläche nur in einem einzigen Baufeld ausgewiesen ist, während ansonsten entlang der Küste eine Bebauung in zwei Bautiefen festgesetzt ist.

Die beschriebenen Änderungen der Planung sind auch aus Sicht des Kreisbauamtes nicht auf dem Befreiungswege regelbar, sondern erfordern eine Änderung des Bebauungsplanes. Somit ist wegen dieser seitens der Stadt geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Planungsziele, Inhalte der Planänderung

Die bisher festgesetzt überbaubare Grundfläche von jeweils 130 m² wird auf 150 m² erhöht. Ein Ausgleich für diese Vergrößerung der versiegelten Flächen ist auf dem Grundstück herbeizuführen.

Die durch Baugrenzen festgelegten Baufelder werden vergrößert und neu angeordnet. Noch schützenswerter Baumbestand ist dabei zu beachten.

Die Textfestsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes werden überprüft und gegebenenfalls ergänzt (z. B. durch eine Zulässigkeit von Dachflächenfenstern oder Ochsenaugen in den Krüppelwalmflächen zur Belüftung der Spitzbodenbereiche).

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.

Beschlussempfehlung:

Zu a) Aufstellungsbeschluss

1. Für den Teilbereich des Bebauungsplangebietes des Bebauungsplanes Nr. 47b der Stadt Wyk auf Föhr westlich des Flurstückes Nr. 25 (Westgrenze) des AOK-Kinderheimes ca. 85 m westlich der Strandstraße, unmittelbar nördlich der Strandpromenade und östlich des Marienhof-Geländes wird der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47b der Stadt Wyk auf Föhr gefasst. Das Verfahren wird für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Wege des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Zu b) Festlegung der Planungsziele

2. Für die Planung in diesem Teilbereich des Bebauungsplangebietes werden die folgenden Planungsziele festgelegt:

- 2a) Erhöhung der überbaubaren Grundfläche von 130 m² auf 150 m²;
 - 2b) Regelung des Ausgleichs der versiegelten Flächen auf dem Grundstück;
 - 2c) Neufestlegung der überbaubaren Flächen durch Ausweitung der Baugrenzen bei Berücksichtigung schützenswerten Baumbestandes;
 - 2d) Überprüfung und gegebenenfalls Neufestlegung und Ergänzung der Textfestsetzungen.
3. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird das Kreisbauamt des Kreises Nordfriesland 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).

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Stadtvertreterinnen / Stadtvertreter: , davon anwesend:

Ja-Stimmen: ; Nein-Stimmen: ; Stimmenthaltungen:

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren folgende Stadtvertreterinnen / Stadtvertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:

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

Bürgermeister