

Beschlussvorlage der Verwaltung

Beratungsfolge: Stadtvertretung	Vorlage Nr. Stadt/001473/5 vom 08.09.2005 Amt / Abteilung: Bau- und Planungsamt Föhr
Bezeichnung der Vorlage: Bebauungsplan Nr. 47b der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet südlich der Straße "Am Golfplatz", westlich des Flurstücks 25 des AOK Kinderheimes ca. 85 m westlich der Strandstraße, nördlich der Strandpromenade und des Marienhof-Geländes, östlich des öffentlichen Grünstreifens hier: a) Behandlung der eingegangenen Anregungen und Bedenken b) Neufassung der Planungsziele	Genehmigungsvermerk vom: 28.04.2009 Dr. Rotermund Stellv. Bürgermeister Zuständiger Sachbearbeiter: Herr Schmidt

Der Sachverhalt ist in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 07.09.2005 auf der Grundlage der Vorlage Nr. 1473/4 beraten und zur weiteren Beschlussfassung an die Stadtvertretung empfohlen worden. Im Verlauf der Beratung sind einige Punkte der Vorlage modifiziert und im Sinne einer eindeutigeren Darstellung geändert worden. Nachfolgend wird daher der Vorlagentext noch einmal wiedergeben, wobei die Änderungen in kursiver Schreibweise kenntlich gemacht sind.

Am 23.09.2004 hatte die Stadtvertretung das bisherige Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 47b aufgehoben und den Aufstellungsbeschluss für einen neuen Bebauungsplan Nr. 47 b mit vergrößertem Geltungsbereich gefasst. Zugleich waren die mit der Planaufstellung verfolgten Planungsziele neu formuliert worden. Demnach ging es u. a. um die Neufestlegung der Gemeinbedarfsflächen bzw. des bestehenden Gemeinbedarfsgebietes für Erholungseinrichtungen für Kinder und Jugendliche sowie die Neufestlegung und Abgrenzung von Bauflächen gegenüber den Flächen mit Außenbereichscharakter.

Im Rahmen einer vorgezogene Behördenbeteiligung und einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für einen ersten Planungsvorschlag, der die oben genannte Punkte berücksichtigte, war in einer Stellungnahme des Kreises Rendsburg- Eckernförde u. a. deutlich gemacht worden, dass eine Fortführung der Landschulheimnutzung aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr möglich wäre, auch nicht durch andere Träger. Insbesondere die Ausweisung zur Art der Nutzung („Fläche für den Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Einrichtungen“ mit der Zulassung von Erholungseinrichtungen für Kinder und Jugendliche) wurde als nicht umsetzbar angesehen.

Darauf hin änderte die Stadtvertretung mit dem Entwurfsbeschluss vom 10.02.2005 die Ausweisung dahingehend, dass anstelle der bisherigen Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf für „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erholungsheim“ festgesetzt wurde.

Das mit dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss formulierte Planungsziel Ziffer 3.1 in der Vorlage Nr. 1473 wurde dementsprechend geändert und im Planentwurf die Textziffer 1.2 zur Festlegung der zulässigen Nutzungsarten wie folgt gefasst:

Das Sondergebiet „Erholungsheim“ dient der Unterbringung von Einrichtungen, die für ein Erholungsheim erforderlich sind.

Zulässig sind

- Wohngebäude für die Unterbringung von Gästen,
- Wohnungen für Betreuungspersonal, Heimleitung, Hausmeister,
- Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke,
- die dem Zweck der Einrichtung dienende erforderliche Anlagen.

Nach diesem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss ist zwischenzeitlich eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt. Ferner ist eine öffentliche Auslegung durchgeführt worden.

Im Rahmen dieser Verfahrensschritte sind sowohl von Behörden als auch von privaten Personen sowie dem Kreis Rendsburg - Eckernförde Stellungnahmen abgegeben worden, die in der Anlage zur Vorlage dargestellt sind.

Nach Prüfung und rechtlicher Würdigung der Eingaben sind die mit der Planung verfolgten Planungsziele noch einmal überprüft worden mit dem Ergebnis, dass der bisherige Katalog möglicher Nutzungsarten ergänzt und erweitert wird, um auf diese Weise den Handlungsspielraum der Eigentümerseiten zu erweitern und die Aussichten für eine Umsetzung der Planungsvorstellungen zu verbessern.

Dabei wird die Planung auf ein Sondergebiet zur Unterbringung von großmaßstäblichen Einrichtungen für touristische Zwecke sowie von Einrichtungen für soziale Zwecke bezogen auf besondere Personengruppen ausgerichtet. Die Betonung großmaßstäblicher Einrichtungen rechtfertigt sich daraus, dass von der Größe, der Lage und der Ausrichtung des Grundstückes her kaum noch andere Liegenschaften im Stadtgebiet erlauben, großmaßstäbliche Einrichtungen anzusiedeln. Umgekehrt verbietet sich aus demselben städtebaulichen Grund eine kleinteilige Zerstückelung des Areals.

Im Rahmen dieses Sondergebietes *im Sinne von § 11 Abs. 2 BauNVO* sollen künftig die folgenden Nutzungsarten zugelassen werden:

- Folgende Einrichtungen für soziale Zwecke: Erholungsheime (z. B. für Kinder, Jugendliche, Mutter/Kind), Seniorenresidenzen mit Rundumbetreuung („betreutes Wohnen“), Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen und / oder mit therapeutischem Betreuungsbedarf mit den erforderlichen Gebäuden zur Unterbringung von Betreuungspersonen, Leitung, Hausmeister;
- Hotels; (ohne Küchen, Kochnischen in den Zimmern);
- Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke in Zusammenhang mit den oben genannten Nutzungsarten;
- Nebenanlagen; die dem Zweck der oben genannten Einrichtungen dienen;

Nicht zugelassen werden Ferienwohnungen und Wohnungen ohne Zusammenhang mit den oben genannten zulässigen Einrichtungen, *d. h. Wohnungen, die nicht entweder Bestandteil einer derartigen Einrichtung (wie z. B. Wohnungen in einer Seniorenresidenz mit Rundumbetreuung) sind oder aber einer solchen Einrichtung dienen (wie z. B. Dienstwohnungen für Betreuungspersonen, Leitung oder Hausmeister derartiger Einrichtungen).*

Vor dem Hintergrund dieser Nutzungsvorstellungen werden die Planungsziele im nachfolgenden Beschlussvorschlag neu gefasst.

Beschlussempfehlung:

Zu a) Behandlung der eingegangenen Anregungen und Bedenken

1. Die von einem Träger öffentlicher Belange sowie von privaten Eigentümern vorgebrachten und in der Anlage zur Vorlage dargestellten Anregungen zum Planentwurf werden, wie ebenfalls in der Anlage zur Vorlage dargestellt, berücksichtigt, teilweise berücksichtigt und auch nicht berücksichtigt. Vor dem Hintergrund dieser Eingaben werden die Grundzüge der Planung überprüft und die Planungsziele neu formuliert.

Zu b) Neufassung der Planungsziele

2. In Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 47b der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet südlich der Straße "Am Golfplatz", westlich des Flurstücks 25 des AOK Kinderheimes ca. 85 m westlich der Strandstraße, nördlich der Strandpromenade und des Marienhof-Geländes, östlich des öffentlichen Grünstreifens werden die bisherigen Planungsziele geändert und nachfolgend neu formuliert:
 - 2.1 Neufestlegung eines Sondergebietes zur Unterbringung von großmaßstäblichen Einrichtungen für touristische Zwecke sowie von *folgenden* Einrichtungen für soziale Zwecke bezogen auf besondere Personengruppen; dazu zählen u. a. Erholungsheime, Hotels, Seniorenresidenzen *mit Rundumbetreuung* („betreutes Wohnen“), therapeutische Einrichtungen sowie die für diese Einrichtungen notwendigen Gebäude und Anlagen.
 - 2.2 *Ausschluss von Wohnungen, die nicht entweder Bestandteil einer derartigen Einrichtung sind (wie z. B. Wohnungen in einer Seniorenresidenz mit Rundumbetreuung) oder aber einer solchen Einrichtung dienen (wie z. B. Dienstwohnungen für Betreuungspersonen, Leitung oder Hausmeister derartiger Einrichtungen).*
 - 2.3. Festlegung eines am Bestand orientierten Maßes der Nutzung;
 - 2.4. Abgrenzung der Bereiche mit großmaßstäblichen Gebäuden gegenüber den kleinteilig bebauten Bereichen;
 - 2.5. Sicherung der vorhandenen Freiflächen (Wald, Weideflächen, Grünflächen, Spiel- und Sportflächen) zur Fortentwicklung des Systems städtischer Grünzüge.
3. Diese *Modifikation* des Aufstellungsbeschlusses vom 23.09.2004 und die geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen sind ortsüblich öffentlich bekannt zu machen (gem. § 2 Abs. 1 BauGB).
4. *Die Verwaltung wird beauftragt, einen den vorstehend modifizierten Planungszielen entsprechenden neuen Entwurf zu erstellen, der dann Grundlage des weiteren Verfahrens – insbesondere eines neuerlichen Entwurfsbeschlusses und einer neuerlichen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange – werden soll.*