

Stadt Wyk auf Föhr

Beschlussvorlage der Amtsverwaltung Föhr-Amrum

öffentlich

Beratungsfolge: Bau-, Planungs- und Umweltausschuss Stadtvertretung	Vorlage Nr. Stadt/001989 vom 06.09.2013 Amt / Abteilung: Bau- und Planungsamt
Bezeichnung der Vorlage: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet umgrenzt von Süderstraße, Mühlen- straße, Feldstraße und Badestraße und insbeson- dere für einen räumlichen Teilgeltungsbereich im nordwestlichen Teilabschnitt der Johannesstraße als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB hier: a) Aufstellungsbeschluss b) Festlegung der Planungsziele	Genehmigungsvermerk vom: 13.09.2013 Die Amtsdirektorin Sachbearbeitung durch: Herr Schmidt

Sachdarstellung mit Begründung:

Ausgangslage, Problemstellung, Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 22 ist aufgestellt worden auf der Grundlage der Aufstellungsbeschlüsse vom 02.06.1983 und 21.09.1995 und in Kraft getreten am 28.01.1998. Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes waren u. a. die *Festlegung der Art der Nutzung, die Festschreibung des Bestandes und die weitest gehende Einschränkung der Ausnutzung*. Ausgehend von diesen Vorgaben ist der Bebauungsplan aufgestellt und beschlossen worden.

Bei dieser Verfahrensweise sind in Einzelfällen Situationen entstanden, wo ein genehmigtes Gebäude in seinem Bestand die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes geringfügig überschreitet. Bei Bauanträgen für Nutzungsänderungen und Umbauten ist in der Vergangenheit einer solchen geringfügigen Überschreitung des Maßes der Nutzung auf dem Befreiungswege zugestimmt worden. Voraussetzung hierfür war jeweils ein genehmigter baulicher Bestand, der sich durch die geplante Nutzungsänderung bzw. den Umbau nicht vergrößerte. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist davon ausgegangen worden, dass eine solche Vorgehensweise im Einvernehmen zwischen der Stadt Wyk auf Föhr und dem Kreisbauamt sachgerecht und möglich ist und sich aus einzelnen Gebäuden mit einer höheren Ausnutzung keine Erhöhung der Ausnutzung für das gesamte Plangebiet rechtfertigt.

Aus heutiger Sicht des Kreisbauamtes sind jedoch solche Befreiungsregelungen rechtlich problematisch, weil auch Nutzungsänderungsanträge nach der Rechtsprechung wie Neubauanträge einzustufen sind. Dann sind die entsprechenden planungsrechtlichen Vorgaben wie bei einem Neubau zu beachten.

Inhalte der Planänderung

a) GRZ Überschreitung

Wäre diese heutige Sichtweise damals bei Aufstellung des Bebauungsplanes schon maßgeblich gewesen, wäre eine entsprechende Textfestsetzung im Plan vorgesehen worden, wie sie sich sinngemäß erstmals im Bebauungsplan Nr. 38 der Stadt Wyk auf Föhr aus dem Jahre 2002 findet. Diese Festsetzung ist zwischenzeitlich weiterentwickelt worden zu folgender Fassung:

„Bei Umbau und Nutzungsänderungen von genehmigten Gebäuden ist ausnahmsweise eine Überschreitung des im Bebauungsplan festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung zulässig, wenn der genehmigte bauliche Bestand dieses Maß bereits überschreitet und im Rahmen des beantragten Umbaus und der beantragten Nutzungsänderung der bauliche Bestand vom Maß der Nutzung her nicht weiter vergrößert wird.“

In einigen neueren sowie in den künftigen Bebauungsplänen der Stadt Wyk auf Föhr wird diese Thematik in der oben beschriebenen Weise abgearbeitet. Dass dies Mitte der 90er Jahre beim Bebauungsplan Nr. 22 noch nicht so gesehen worden ist, sollte heute aus Sicht des zuständigen Bau-, Planungs- und Umweltausschusses Antragstellern nicht zum Nachteil gereichen.

Ausgelöst durch einen aktuellen Antragsablauf hat der Ausschuss daher in der Sitzung am 20.08.2013 empfohlen, den Bebauungsplan Nr. 22 zu ändern und eine sinngemäße Textpassage in den Text des Bebauungsplanes Nr. 22 aufzunehmen.

b) gastronomisch genutzte Außenterrassen

Ein sinngemäßer Zusammenhang hat sich im Zeitablauf entwickelt bei gastronomisch genutzten Außenterrassen. Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung sind solche Terrassenflächen nicht in die Berechnung für das Maß der Nutzung zur überbauten Grundfläche einbezogen worden. Heute zählen gewerblich genutzte Außenterrassen nach den Regelungen des Baurechtes mit zur überbaubaren Fläche und sind nur innerhalb von überbaubaren Flächen (d. h. innerhalb der festgesetzten Baugrenzen) zulässig.

Durch bereits bestehende Terrassen dieser Art im Plangebiet werden jedoch heute bereits sowohl die Baugrenzen als auch das festgesetzte Nutzungsmaß (GRZ) überschritten. Um die Zulässigkeit solcher Situationen auch in Zukunft zu ermöglichen, wäre nachfolgende sinngemäße Textpassage in den Text des Bebauungsplanes Nr. 22 aufzunehmen:

„Für gastronomisch genutzte Außenterrassen sind eine Überschreitung der überbaubaren Grundfläche (GRZ) um bis zu 50 % sowie eine Überschreitung der Baugrenzen zulässig.“

Um zugleich den Grad der Flächenversiegelung durch Flächen dieser Art nicht unverhältnismäßig zu erhöhen, kann gegebenenfalls auch eine Aussage zur Art der Oberflächenbefestigung in den Text aufgenommen werden:

„Die Oberflächenbefestigung von Terrassenflächen ist nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig.“

c) Planungsrechtliche Neuregelung eines räumlichen Teilbereiches des Bebauungsplanes

Im Jahre 2010 ist das gemeindliche Einvernehmen zur Erweiterung eines Wohnhauses erteilt worden, um für eine einheimische Familie eine angemessene Wohnsituation zu ermöglichen und zugleich für das Ortsbild eine besondere Bauform zu erhalten im Hinblick auf die Erhaltungssatzung (zweigeschossiges Gebäude mit Mansarddach). Da das erweiterte Gebäude auf einen Grundstück geplant war, welches sich aus zwei Flurstücken zusammensetzte, die sich in zwei unterschiedlichen Planbereichen des Bebauungsplanes befinden, und für die unterschiedliche Festsetzungen gelten, war die von Antragsteller und Stadt gewünschte bauliche Lösung nur auf dem Befreiungswege genehmigungsfähig in Verbindung mit der Zusicherung der Stadt, dass der Bebauungsplan sinngemäß geändert werden würde, wenn aus anderen Gründen ohnehin ein Bebauungsplanänderungsverfahren durchgeführt werden sollte (Ausschussentscheidung vom 03.02.2010). Diese Vorgehensweise erschien seiner Zeit gerechtfertigt, weil es keine vergleichbare Situation in diesem Planbereich gibt. Die Baugenehmigung ist sinngemäß erteilt, jedoch bisher nicht umgesetzt worden. Die Abweichungen vom Bebauungsplan betreffen die Baugrenzen, das Maß der Nutzung und die Anzahl der Geschosse.

Der Antragsteller hat nun eine verkleinerte bauliche Lösung beantragt unter Bezug auf die bisher zugestandenen Regelungen in der vorliegenden Baugenehmigung. Das Kreisbauamt macht hierfür die im Jahre 2010 von der Stadt bereits zugesagte Bebauungsplanänderung zur Voraussetzung.

Da nun aus den unter a) und b) beschriebenen Gründen der Bebauungsplan geändert werden soll, erscheint es sachgerecht vor dem oben beschriebenen Hintergrund die planungsrechtliche Neuordnung dieses Teilbereiches des Bebauungsplanes mit durchzuführen.

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 entfallen 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 das Gebiet der Stadt Wyk auf Föhr umgrenzt durch Süderstraße , Mühlenstraße, Feldstraße und Badestraße und insbesondere für einen räumlichen Teilgeltungsbereich im nordwestlichen Teilabschnitt der Johannesstraße wird der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 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

Für die Planung werden die folgenden Planungsziele festgelegt:

2. Im Interesse der Rechtsicherheit und zur begrifflichen Klarstellung soll eine Regelung in den Bebauungsplan aufgenommen werden wonach Umbauten und Nutzungsänderungen im genehmigten baulichen Bestand zugelassen werden, auch wenn das Maß der baulichen Nutzung überschritten ist.
3. Die Zulässigkeit gastronomisch genutzter Außenterrassen soll planungsrechtlich geregelt werden, indem das festgesetzte Maß der überbaubaren Flächen (GRZ) sowie die Baugrenzen in begrenzten Umfang überschritten werden dürfen.
4. Für einen Teilgeltungsbereich des Bebauungsplanes sollen die Ausweisungen zum Maß der Nutzung, zum Verlauf der Baugrenzen und zur Anzahl der Geschosse vor dem Hintergrund geänderter städtebaulicher Zielvorstellungen planungsrechtlich geordnet und neu geregelt werden.
5. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird das Kreisbauamt des Kreises Nordfriesland beauftragt.
6. Von der öffentlichen Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird nach § 13a BauGB abgesehen.
7. Dieser Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (gem. § 2 Abs. 1 BauGB).

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

Bürgermeister