

Stadt Wyk auf Föhr

Beschlussvorlage der Amtsverwaltung Föhr-Amrum

öffentlich

Beratungsfolge: Bau-, Planungs- und Umweltausschuss Stadtvertretung	Vorlage Nr. Stadt/001456/4 vom 22.11.2013
	Amt / Abteilung: Bau- und Planungsamt
Bezeichnung der Vorlage: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet zwischen Badestraße, Waldstraße, Fasanenweg und Gmelinstraße hier: Vorgaben für die Planung, ggfs. Erweiterung und Neufassung der Planungsziele	Genehmigungsvermerk vom: 26.11.2013 Die Amtsdirektorin
	Sachbearbeitung durch: Herr Schmidt

Sachdarstellung mit Begründung:

Sachstand, bisheriger Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahre 2004 ist bereits durch die Stadtvertretung am 08.11.2007 wiederholt worden. Zugleich sind die Planungsziele seiner Zeit neu formuliert und erweitert worden um die „Überprüfung und gegebenenfalls Neuregelung der Festsetzungen zur Anzahl der Geschosse sowie zum Verlauf der Baugrenzen“.

Nach ersten Vorarbeiten für eine Bebauungsplanänderung nach diesen Vorgaben ist eine erster Vorentwurf im zuständigen Ausschuss im Jahre 2008 vorgestellt worden

Im weiteren Verlauf ist deutlich geworden, dass die Umsetzung der mit der Planänderung verfolgten Zielvorstellungen vor dem Hintergrund der Uneinheitlichkeit des Plangebietes und der vorhandenen Ausnutzungsverhältnisse im genehmigten Bestand sehr schwierige Abstimmungsabläufe bzw. problematische Abwägungsprozesse auslösen wird.

Daher ist im Jahre 2012 eine planungsrechtliche Vorgehensweise mit dem Kreisbauamt abgestimmt worden, die einerseits erlaubt die vornehmlich gestalterische Zielsetzung der Planänderung (z. B. geneigte Dachflächen statt Flachdach) zu erreichen, andererseits aber die Ausnutzungsverhältnisse des genehmigten baulichen Bestandes auf der Grundlage der bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen beizubehalten.

Sicht des Kreisbauamtes

In den vergangenen Jahren haben Baugenehmigungsabläufe stattgefunden, die im Vorgriff auf die künftig als zulässig angesehenen geneigten Dächer zu Baugenehmigungen auf dem Befreiungswege geführt haben (u. a. an der Badestraße Schloss am Meer und Haus Rothraut, mehrere Gebäude am Forstweg). Als maßgeblicher städtebaulicher Grund für diese Befreiungen diente die Erhaltungssatzung, welche bei den genannten Gebäuden auch die Erhaltung geneigter Dachformen zum Inhalt hatte.

Ausgelöst durch aktuelle Anträge in der Waldstraße und in der Osterstraße, die auch bestehende Gebäude unter dem Schutz der Erhaltungssatzung betreffen, hat das Kreisbauamt im Februar 2013 deutlich gemacht, dass es diese Befreiungspraxis nicht weiter mittragen kann, wenn das Planverfahren nicht in absehbarer Zeit zu einem Ende bzw. zumindest zu einem Planungsstand nach § 33 BauGB geführt werden wird.

Neuer Aufstellungsbeschluss

Für das gesamte Plangebiet wird die gestalterische Festsetzung Flachdach aufgehoben.

In zwei Teilbereichen des Plangebietes wird der Bebauungsplan dahingehend geändert, dass die bestehenden Gebäude auch künftig im Rahmen der baurechtlichen Bestimmungen weiter genutzt und gegebenenfalls auch verändert werden können. Dafür ist eine Neufestlegung der Baugrenzen für diese zwei Teilbereiche erforderlich.

Aus diesen Gründen sind nun eine erneute Wiederholung des Aufstellungsbeschlusses, eine Neufassung der Planungsziele sowie die zeitnahe Fortführung des Planverfahrens notwendig.

(Hinweis: Dies waren die Inhalte der Vorlage Nr. 1456/3)

Aktueller Sachstand

Die in der ursprünglichen Vorlage Nr. 1456/3 dargelegte Vorgehensweise ist von den zuständigen städtischen Gremien befürwortet worden und hat zu einer Beschlussfassung der Stadt Vertretung am 17.04.2013 geführt, mit welcher der Aufstellungsbeschluss wiederholt und die Planungsziele gemäß Vorlage Nr. 1456/3 neu gefasst worden sind. Diese Beschlussfassung ist öffentlich bekannt gemacht worden (bewirkt am 02.05.2013).

Zwischenzeitlich haben sich in Zusammenhang mit einem größeren Bauvorhaben an der Badestraße Sachverhalte ergeben, die teilweise nicht in Einklang mit den bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen stehen. Dies betrifft u. a. auch das historische Gebäude „Haus Rothraut“. Dieses Gebäude sollte im Zuge dieses Gesamtbauvorhabens umgebaut und im alten Erscheinungsbild wiederhergestellt werden. Teil des Umbaus war auch ein Treppenhaus mit Aufzug, um die Wohnungen in dem Gebäude barrierefrei erreichbar zu machen.

Für diesen Umbau liegt eine baurechtliche Genehmigung vor, die jedoch von einer anderen Grundstückssituation ausgeht. Nach der heute vorhandenen Grundstücksgröße überschreitet das genehmigte Bauvorhaben das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der Nutzung. Ferner sind im Verlauf des Umbaus gestalterische Änderungen notwendig geworden, welche den zuständigen städtischen Ausschuss wiederholt im Hinblick auf das Erscheinungsbild des historischen Gebäudes vor dem Hintergrund der Erhaltungssatzung beschäftigt haben. Der Ausschuss hat diese gestalterischen Veränderungen zwar gebilligt, jedoch ist die baurechtliche Genehmigung eines entsprechenden Nachtragsbauantrages aus den oben genannten Gründen zur Zeit aussichtslos.

Das Kreisbauamt hat angesichts des laufenden bauordnungsbehördlichen Verfahrens gebeten das Thema des Bebauungsplanes Nr. 11 zeitnah zu behandeln bzw. die Frage zu klären, ob eine Ausnahmeregelung für erhaltenswerte Gebäude aus Sicht der Stadt denkbar wäre oder nicht. Damit ließe sich für Gebäude, die unter die Erhaltungssatzung fallen, jedoch

vom genehmigten baulichen Bestand von Festsetzungen des Bebauungsplanes z. B. zum Maß der Nutzung o. ä. abweichen im Einzelfall auf dem Ausnahmewege eine Genehmigungsfähigkeit für Umbauten und Nutzungsänderungen ermöglichen. Die genaue Ausgestaltung einer solchen Regelung wäre noch mit dem Kreisbauamt abzustimmen.

Falls eine solche städtebaulich mit der Erhaltungssatzung begründete Lösung für vertretbar erachtet wird, wären die Planungsziele unter Ziffer 2. sinngemäß zu ergänzen um einen Absatz b) in dem Teil der Beschlussempfehlung für den „gesamten Plangeltungsbereich“.

Beschlussempfehlung:

Zu a) Wiederholung des Aufstellungsbeschlusses

1. Es wird der Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Wyk auf Föhr vom 26.08.2004 und vom 08.11.2007 wiederholt und erneut gefasst für das Gebiet zwischen Badestraße, Waldstraße, Fasanenweg und Gmelinstraße, insbesondere für den zeichnerischen Teiländerungsbereich südlich der Waldstraße zwischen dem Seeweg (im Osten) und der Verlängerung der Straße Schmalstieg nach Süden bis zu einer Tiefe von ca. 65 m (im Westen) und einer Parallelen südlich zur Waldstraße im Abstand von ca. 65 m (Flurstücke Nrn. 189, 191, 276 und 258) sowie den Teiländerungsbereich auf der Westseite des Forstweges in einer Bautiefe von ca. 20 m.

Zu b) Festlegung der Planungsziele

2. Die Planungsziele werden wie folgt neu gefasst:

Für den gesamten Plangeltungsbereich

- a) Aufhebung der gestalterischen Festsetzung Flachdach, so dass künftig neben Flachdächern auch geneigte Dachformen zulässig sind. Die baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten bleiben unverändert.
- b) Es wird die Schaffung einer Ausnahmeregelung geprüft für Fälle von Umbauten und Nutzungsänderungen bei Gebäuden, die unter die Erhaltungssatzung fallen, jedoch von Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichen.

Für die Teiländerungsbereiche:

- a) Erhaltung der Nutzbarkeit bestehender Wohngebäude unter Berücksichtigung zeitgemäßer Umgestaltungsmöglichkeiten;
 - b) Neufestlegung der Baugrenzen unter Berücksichtigung des Bestandes und der bisherigen planungsrechtlichen Regelungen.
3. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird das städtische Bauamt beauftragt.
 4. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung soll im Rahmen einer öffentlichen Anhörung der Bürgerinnen und Bürger erfolgen (gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

5. Dieser Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (gem. § 2 Abs.1 BauGB).

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

Bürgermeister