

Stadt Wyk auf Föhr

Beschlussvorlage der Amtsverwaltung Föhr-Amrum

öffentlich

Beratungsfolge: Bau-, Planungs- und Umweltausschuss Stadtvertretung	Vorlage Nr. Stadt/002037 vom 26.05.2014 Amt / Abteilung: Bau- und Planungsamt
Bezeichnung der Vorlage: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet westlich des Fehrstieges (gegenüber dem Haidweg) nördlich des Lindenweges, südlich der Linge und dem Wald im Westen als Bebauungs- plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB hier: a) Aufstellungsbeschluss b) Festlegung der Planungsziele	Genehmigungsvermerk vom: 30.05.2014 Die Amtsdirektorin Sachbearbeitung durch: Herr Schmidt

Sachdarstellung mit Begründung:

Ausgangslage, Problemstellung, Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 21 ist Ende der 70er Jahre (Auslegung 1978) als Wohngebiet für die einheimische Bevölkerung erstellt worden. Nach einem längeren Genehmigungsablauf ist er am 08. Juli 1986 rechtskräftig geworden.

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest, in dem nach der damaligen Baunutzungsverordnung (BauNVO) Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig sind. Zugleich ist die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal zwei Einheiten festgesetzt worden.

Nach diesen planungsrechtlichen Vorgaben sind seiner Zeit nahezu alle eingeschossigen Wohngebäude mit zwei Wohnungen genehmigt worden. Das entsprach dem damaligen Verständnis von Kleinvermieterstruktur, wonach eine einheimische Familie in ihrem Haus wohnt und zugleich in einer weiteren Wohnung eine saisonale Ferienwohnungsvermietung betreibt.

Nach heutigem Rechtsverständnis entspricht diese Verfahrensweise nicht dem geltenden Planungsrecht. Eine Ferienwohnung ist kein „Betrieb des Beherbergungsgewerbes“, weil nach der heutigen Rechtsprechung in einem Beherbergungsbetrieb weitere Dienstleistungen für die Gäste erbracht werden (z. B. Zimmer mit Frühstück). Zur Zeit wird daher von der Baugenehmigungsbehörde eine Ferienwohnung als „sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb“ angesehen, der in einem WA-Gebiet ausnahmsweise zulässig ist.

Ausgelöst durch ein aktuelles Antragsverfahren, mit dem in einem neu errichteten Wohngebäude, genehmigt mit zwei Wohnungen, eine Nutzungsänderung zu zwei Ferienwohnungen beantragt wird, hat das Kreisbauamt nach einer Ortsbesichtigung festgestellt, dass im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 21 die genannte Ausnahme faktisch die Regel darstellt, weil nahezu in jedem Gebäude an Gäste vermietet wird – wenn auch widerrechtlich.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob durch die Einleitung einer Vielzahl ordnungsbehördlicher Verfahren dem ursprünglichen Planungsrecht entsprechende Verhältnisse wiederhergestellt werden sollen. Da jedoch ausgehend von den ursprünglichen Motiven der Bebauungsaufstellung die Kleinvermieterstruktur gewünscht war, hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in der Sitzung am 07.05.2014 eine Änderung des Planungsrechtes dahingehend empfohlen, ein Nebeneinander von Dauerwohnen und Ferienvermietung zu ermöglichen. Dabei soll jedoch grundsätzlich eine teilweise Dauerwohnnutzung in jedem Gebäude erhalten bleiben und eine ausschließliche Ferienvermietungsnutzung in einem Gebäude vermieden werden.

Festlegung der Planungsziele

Hinsichtlich der Planungsziele ist nach den oben beschriebenen Rahmenbedingungen eine Umstellung der Art der Nutzung vom WA zu einem Sondergebiet (SO) „Wohnen und Touristenbeherbergung“ notwendig.

Es ist zu klären, ob der Umfang der Beherbergungsnutzung begrenzt werden soll analog zu anderen Plangebiet mit vergleichbarer Struktur, in denen eine Dauerwohnnutzung von 60 % und eine Beherbergungsnutzung von 40 % zugelassen wird.

Ferner erscheint es sinnvoll eine Ausnahmeregelung für Umbauten und Nutzungsänderungen innerhalb des genehmigten baulichen Bestandes in den Bebauungsplan aufzunehmen für solche Fälle, wo der genehmigte bauliche Bestand von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweicht.

Beschlussempfehlung:

Zu a) Aufstellungsbeschluss

1. Für das Gebiet der Stadt Wyk auf Föhr westlich des Fehrstieges (gegenüber dem Haidweg) nördlich des Lindenweges, südlich der Linge und dem Wald im Westen wird der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Wyk auf Föhr gefasst. Das Verfahren wird für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Wege des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB durchgeführt.

Zu b) Festlegung der Planungsziele

2. Es werden die folgenden Planungsziele festgelegt:
 - 2.1 Änderung der Art der Nutzung im Sinne des faktischen baulichen Bestandes zu einem Sondergebiet „Wohnen und Touristenbeherbergung“;
 - 2.2 Begrenzung der Beherbergungsnutzung u. a. zur Erhaltung der Dauerwohnnutzung unter Berücksichtigung des Bestandes sowie anderer Plangebiete mit vergleichbarer städtebaulicher Struktur;

2.3 Im Interesse der Rechtssicherheit und zur begrifflichen Klarstellung Aufnahme einer Regelung in den Bebauungsplan, wonach Umbauten und Nutzungsänderungen im genehmigten baulichen Bestand zugelassen werden, auch wenn dieser Bestand das Maß der baulichen Nutzung überschreitet.

3. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird das Bau- und Planungsamt des Amtes Föhr-Amrum 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).

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

Bürgermeister