Stadt Wyk auf Föhr

Beschlussvorlage der Amtsverwaltung Föhr-Amrum

öffentlich

Beratungsfolge: Bau-, Planungs- und Umweltausschuss Stadtvertretung	Vorlage Nr. Stadt/002106 vom 26.03.2015 Amt / Abteilung: Bau- und Planungsamt
Bezeichnung der Vorlage: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet zwischen Ocke-Nerong-Straße, Strandstraße, Nieblumstieg, der Ost- und Nordgrenze des Friedhofes und dem Kirchweg, <u>insbesondere die Ecksituation Ocke-Nerong-Straße / Kirchweg</u> hier: a) Aufstellungsbeschluss b) Festlegung der Planungsziele	Genehmigungsvermerk vom: 27.03.2015 Die Amtsdirektorin Sachbearbeitung durch: Herr Schmidt

Sachdarstellung mit Begründung:

Ausgangslage, Problemstellung, Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 6, rechtskräftig seit dem 08.12.1992, setzt die Ecksituation Ocke-Nerong-Straße / Kirchweg als Mischgebiet fest. Bei den zulässigen Nutzungsarten bestehen Einschränkungen dahingehend, dass u. a. Gartenbaubetriebe ausgeschlossen sind.

Das in Rede stehend Eckgrundstück Ocke-Nerong-Straße 29 ist bebaut mit einem Gebäude, in dem sich eine gastronomische Nutzung sowie eine Wohnung befinden. Mit der Festsetzungsform des Bebauungsplanes ist der historisch überkommen Nutzung als dörflicher Gaststätte „Erdbeerparadies“ Rechnung getragen worden.

Ferner gilt eine Erhaltungssatzung, die sowohl das Erscheinungsbild des Gebäudes als auch die darin befindliche Wohnnutzung schützt.

Da für die bisherige Nutzungsform auf Grund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen keine langfristige Perspektive besteht, ist eine Nutzungsänderung zu einem Geschäftshaus für Blumen und Pflanzenverkauf sowie Gartenartikel mit einem Cafébetrieb sowie die Errichtung eines Gewächshauses beabsichtigt. Die Wohnnutzung im Dachgeschoss des Gebäudes bleibt beibehalten.

Um diese Nutzungsarten planungsrechtlich zu ermöglichen, ist eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Planungsziele, Inhalte der Planänderung

Hinsichtlich der Planungsziele sind die folgenden Gesichtspunkte zu berücksichtigen:

1. Im Rahmen der Mischgebietsfestsetzung müssen Gartenbaubetriebe zugelassen werden.
2. Das Maß der Nutzung muss im Hinblick auf die Errichtung eines zusätzlichen Gewächshauses erhöht werden.
3. Die Baugrenzen müssen sinngemäß erweitert werden.
4. Gegebenenfalls sind Ausgleichsfragen wegen der zusätzlich versiegelten Flächen sowie die Beachtung der im Bebauungsplan bereits enthaltenen Anpflanzverpflichtungen gegenüber den südlich angrenzenden Nutzungen zu berücksichtigen.

Verfahrensablauf

Der zuständige Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Wyk auf Föhr hat sich in der Sitzung am 13.08.2014 mit der Angelegenheit befasst und grundsätzlich eine Zustimmung zu dem Vorhaben erklärt. Voraussetzung dafür ist eine städtebauliche Vereinbarung, mit der u. a. geklärt wird, dass die Planungskosten von der Antrag stellenden Seite getragen werden sowie bei Aufgabe der Nutzung das Gewächshaus wieder abgebaut werden wird.

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 einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Wyk auf Föhr zwischen Ocke-Nerong-Straße, Strandstraße, Nieblumstieg, der Ost- und Nordgrenze der Friedhofes und dem Kirchweg, insbesondere die Ecksituation Ocke-Nerong-Straße / Kirchweg wird der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 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:
 - 2.1 Im Rahmen der Mischgebietsfestsetzung werden Gartenbaubetriebe zugelassen.
 - 2.2 Das Maß der Nutzung wird im Hinblick auf die Errichtung eines zusätzlichen Gewächshauses erhöht.

2.3 Die Baugrenzen werden erweitert um die künftig geplanten Baukörper zuzulassen.

2.4 Ausgleichsfragen wegen der zusätzlich versiegelten Flächen sowie die Beachtung der im Bebauungsplan bereits enthaltenen Anpflanzverpflichtungen gegenüber den südlich angrenzenden Nutzungen sind zu berücksichtigen.

3. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird das Planungsbüro Methner in Meldorf 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

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

Bürgermeister