

Stadt Wyk auf Föhr

Beschlussvorlage der Amtsverwaltung Föhr-Amrum

öffentlich

Beratungsfolge: Bau-, Planungs- und Umweltausschuss Stadtvertretung	Vorlage Nr. Stadt/002099/1 vom 17.02.2016
	Amt / Abteilung: Bau- und Planungsamt
Bezeichnung der Vorlage: 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet zwischen Badestraße, Waldstraße, Fasanenweg und Gemelinstraße, hier insbesondere das Teilgebiet östlich der Osterstraße in einer Bautiefe, südlich der Waldstraße und nördlich der Gmelinstraße sowie das östlich angrenzende Teilgebiet bis zur Westgrenze der Bebauung westlich des Forstweges hier: Verfahrensempfehlung zur vorgezogenen Behördenbeteiligung und zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	Genehmigungsvermerk vom: 22.02.2016 Die stellv. Amtsdirektorin
	Sachbearbeitung durch: Herr Schmidt

Sachdarstellung mit Begründung:

Sachverhalt, Problemstellung, Planungserfordernis

Um den langfristigen Bestand der Klinik Sonneneck für das Nordseeheilbad Wyk sicherzustellen, sollen die bestehende Nutzungsart festgeschrieben sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Erweiterung geschaffen werden.

Verfahrensstand

Mit dem Aufstellungsbeschluss für die 5. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 am 02.04.2015 hatte die Stadtvertretung das entsprechende Bauleitplanverfahren in die Wege geleitet und die Planungsziele festgelegt.

Danach ist eine städtebauliche Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt geschlossen worden, mit der die Kostenübernahme der Planungskosten durch den Vorhabenträger und die Aufgabenverteilung zwischen den Vertragsparteien geregelt worden sind.

Zwischenzeitlich sind die Planungsvorstellungen durch das Planungsbüro weiterentwickelt und konkreter gefasst worden, so dass dem zuständigen Ausschuss nun ein Vorentwurfstand vorgestellt wird mit dem Ziel die Grundzüge der weiteren Planung festzulegen.

Auf der Grundlage dieses Planungsstandes können dann eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie eine vorgezogene Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Geänderte Vorgehensweise/neue Gesichtspunkte

Parallel zum Ablauf um die Klinik Sonneneck ist eine Überplanung der östlich angrenzenden Fläche angedacht gewesen, um dort die planungsrechtlichen Voraussetzung für eine Konsolidierung und Erweiterung eines bestehenden Hotelbetriebes zu schaffen. Hier ist jedoch noch kein Aufstellungsbeschluss gefasst worden. Auch die städtebauliche Vertragsvereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt steht noch aus.

Hinsichtlich beider Vorhaben ist zwischenzeitlich deutlich geworden, dass Art und Umfang der umzusetzenden Maßnahmen im Hinblick auf den jeweiligen Verwirklichungszeitraum im Augenblick schwer oder gar nicht abzuschätzen sind. Daher sind auch genau umrissene Vorhaben für beide Projekte zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht beschreibbar.

Gleichwohl empfiehlt sich aus städtebaulichen Gründen eine gemeinsame Planung über die beiden benachbarten Grundstücke, so dass ein einziger Änderungsbereich, der beide Projekte beinhaltet, sachgerechter erscheint als zwei getrennte Planverfahren.

Die Belange der Stadt nach einer ausreichenden planungsrechtlichen Sicherung werden durch die geplanten Sondergebietsausweisungen (die z. B. Ferienwohnungen ausschließen) gewahrt. Der Umsetzungszeitpunkt der Vorhaben, der bei vorhabenbezogenen Planungen in der Regel eine wichtige Rolle spielt, ist dabei für die Stadt von nachrangiger Bedeutung. Aus dem oben geschilderten Hintergrund ergeben sich nachfolgende Schlussfolgerungen:

1. Zur besseren Beachtung des städtebaulichen Gesamtzusammenhanges werden die beiden Planverfahren zu einem einzigen Verfahren (5. Änderung) zusammengefasst.
2. An Stelle der vorhabenbezogenen Änderungen wird ein Angebotsplan erstellt, der jedoch durch seine Festsetzungen (SO u. a.) sowohl die Belange der Stadt als auch die der Vorhabenträger berücksichtigt.
3. In einem 2. städtebaulichen Vertrag werden mit beiden Vorhabenträgern zusätzliche Vereinbarungen getroffen, welche ergänzende Regelungen zu eventuellen Rechtsnachfolgen, Nachfolgenutzungen, Umsetzungsmodalitäten, Sicherung von Nutzungsformen usw. beinhalten.
4. Das Planverfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Hotelvorhabens umgesetzt.

Über diesen Sachstand und eine oben beschriebene geänderte weitere Vorgehensweise ist im zuständigen städtischen Ausschuss zu beraten auf der Grundlage eines ersten Vorentwurfes für die angedachte Bebauungsplanänderung.

Beschlussempfehlung:

1. Die beiden bisher angedachten vorhabenbezogenen Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 11 für den Teilbereich der Klinik Sonneneck sowie den Teilbereich des Hotelbetriebes „Haus Jensen“ werden zu einem nicht vorhabenbezogenen Planverfahren für die 5. Änderung zusammengefasst.

Diese 5. Änderung umfasst das Teilgebiet der Stadt östlich der Osterstraße in einer Bautiefe, südlich der Waldstraße und nördlich der Gmelinstraße sowie das östlich angrenzende Teilgebiet bis zur Westgrenze der Bebauung westlich des Forstweges.

2. Das Planverfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Hotelvorhabens umgesetzt.
3. Die Grundzüge der Planung für die künftige 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet zwischen Badestraße, Waldstraße, Fasanenweg und Gmelinstraße, hier insbesondere das Teilgebiet östlich der Osterstraße in einer Bautiefe, südlich der Waldstraße und nördlich der Gmelinstraße sowie das östlich angrenzende Teilgebiet bis zur Westgrenze der Bebauung westlich des Forstweges sowie der Entwurf der Begründung dazu werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
4. Zugleich wird die Amtsverwaltung beauftragt im Namen der Stadt Wyk auf Föhr eine „frühzeitige Behördenbeteiligung“ nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung“ nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

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