

Stadt Wyk auf Föhr

5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 11 „Wyk auf Föhr“

Erläuterung der Planungsabsicht

Verfahrensstand: Februar 2016, Aufstellungsbeschluss

1. Planungsgegenstand:

Planungsgegenstand sind die beiden unmittelbar benachbarten Grundstücken der Klinik „Sonneneck“ und des Hotels „Haus Jensen“ sowie ein nördlich gelegener öffentlicher Parkplatz. Die Grundstücke liegen im Süden der Stadt Wyk, nur wenige Meter von der Nordsee entfernt. Sie werden im Westen durch die Osterstraße, im Norden durch die Waldstraße und im Süden durch die Gmelinstraße umgrenzt. Die östliche Grenze bilden die Hausgrundstücke an der Westseite des Forstwegs. Das Plangebiet ist etwa 1,02 ha groß. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 155, 156, 157, 162, 163, 164, 225 und 233 der Flur 11 der Gemarkung Wyk.

Die Klinik „Sonneneck“ und das Hotel „Haus Jensen“ liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 „Wyk auf Föhr“ aus dem Jahre 1984. Sie sind jeweils als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Nördlich angrenzend an beide Grundstücke, unmittelbar südlich der Waldstraße, ist im Bebauungsplan Nr. 11 ein öffentlicher Parkplatz festgesetzt, der jedoch nur auf der östlichen Seite tatsächlich hergestellt worden ist und als solcher genutzt wird.

2. Veranlassung:

Für beide Grundstücke besteht das Bedürfnis, das bestehende Planungsrecht zu ändern, wobei die Gründe unterschiedlich sind:

Erweiterung Klinik Sonneneck

Die Klinik „Sonneneck“ ist als Rehaklinik einzustufen und ergänzt sich mit den umliegenden touristischen Nutzungen. Die Klinik hat insgesamt 100 Patientenzimmer und verfügt über Kapazitäten zur Betreuung von 115 Patienten. Sie verfügt über ein Schwimmbad, eine Sauna sowie Therapieräume. Seit den 1980er Jahren mussten aufgrund geänderter gesundheitspolitischer Rahmenbedingungen (Kostendämpfungsmaßnahmen) zahlreiche Erholungsheime und Sanatorien aus wirtschaftlichen Gründen ihren Betrieb einstellen. Die noch verbliebenen Kliniken haben daher eine besondere Bedeutung für die touristische Infrastruktur und den Status der Stadt Wyk auf Föhr als Nordseeheilbad und sollen nach den Grundsätzen des hier geltenden Regionalplanes für den Planungsraum V (von 2002) langfristig gesichert werden.

Die Ausstattung der Klinik „Sonneneck“ ist nicht mehr zeitgemäß. Insbesondere sind die Patientenzimmer aus heutiger Sicht zu klein und entsprechen nicht mehr den aktuellen Anforderungen der Kostenträger. Daher besteht Handlungsbedarf, weil die Klinik ohne eine Kostenübernahmebereitschaft durch die Krankenkassen ihre Existenzgrundlage verliert. Durch eine flächenmäßige Vergrößerung der bestehenden Patientenzimmer würden von den 100 Zimmern jedoch ca. 44 entfallen. Mit nur noch 56 Zimmern wäre die Klinik nicht mehr rentabel zu betreiben.

Vor diesem Hintergrund bestehen der Wunsch und auch die Notwendigkeit, die Klinik durch ein weiteres Gebäude in nördlicher Richtung zu ergänzen. Geplant ist weiterhin, die bestehenden Balkone an der Südfassade in das Gebäude einzubeziehen. Schließlich sollen in diesem Zuge Funktions- und Therapieräume erneuert und ggf. erweitert werden. Ziel ist es, die Betreuungskapazitäten auf 150 Patientenzimmer (Einzelzimmer) zu erweitern.

Im Rahmen einer Bauvoranfrage wurde der Klinik mitgeteilt, dass das Vorhaben auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts nicht möglich ist, weil sich eine entsprechend erweiterte Klinik nicht mehr in den Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets einfügen würde. Zur Umsetzung des Vorhabens ist es daher erforderlich, das Planungsrecht zu ändern.

Erweiterung Hotel Jensen, Ergänzung durch seniorengerechte Apartments

Das Hotel „Haus Jensen“ wurde im Jahre 1900 als erste Fremdenpension am Südstrand der Insel Föhr eröffnet. Der Hotelbetrieb hat sich seither nur geringfügig erweitert und ist in seiner derzeitigen Größenordnung wirtschaftlich auf Dauer nicht mehr tragfähig. Um den aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu entsprechen und damit den langfristigen Bestand des Hotelbetriebes zu sichern, muss für das Hotel eine Erweiterungsoption geschaffen werden. Hier stellt sich wiederum das Problem, dass das bestehende Planrecht als Allgemeines Wohngebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise und darüber hinaus nur in einer beschränkten Größenordnung zulässt. Daher besteht auch für dieses Grundstück die Notwendigkeit, das Planungsrecht zu ändern. Vor dem Hintergrund der Herausforderung des demographischen Wandels sollen Teile der Hotel-Apartments seniorengerecht ausgeführt werden. Vorgesehen ist die Erweiterung der Übernachtungskapazitäten auf maximal 100 Betten.

Aus gesamtgemeindlicher Sicht sind beide Maßnahmen Teil einer Modernisierung des Übernachtungsangebotes sowie der Anpassung an die wandelnden Bedürfnisse der Feriengäste und Patienten, was den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entspricht.

3. Bestehendes Planrecht:

Sowohl die Klinik „Sonneneck“ als auch das Hotel „Haus Jensen“ liegen derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Wyk auf Föhr in der Fassung der Bekanntmachung am 22. August 1984. Der Bebauungsplan setzt für beide Grundstücke ein Allgemeines Wohngebiet fest.

Für das Baufeld der Klinik ist eine GRZ 0,3 / GFZ 0,6 sowie eine dreigeschossige Bebauung als Höchstmaß festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist als Flächenausweisung festgesetzt. Nördlich der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Fläche für eine öffentliche Parkplatzanlage ausgewiesen, wobei der Parkplatz nicht hergestellt wurde. Tatsächlich befindet sich dort ein Wohngebäude.

Für das Baufeld des Hotels gilt eine GRZ 0,2 / GFZ 0,3. Es sind zwei überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Für die nördlich gelegene überbaubare Grundstücksfläche ist eine eingeschossige Bebauung als Höchstmaß festgelegt. Für die südlich gelegene überbaubare Grundstücksfläche ist für den nördlichen Teil eben dieser eine dreigeschossige Bebauung als Höchstmaß und für den südlichen Teil eine zweigeschossige Bebauung als Höchstmaß festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind als Flächenausweisung festgesetzt. Zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Fläche für eine Stellplatzanlage zusammen mit einer Gartenanlage festgesetzt, um die herum Bäume anzupflanzen sind. Der nördliche Teil des Grundstücks ist wiederum als öffentlicher Parkplatz festgesetzt. Dieser Parkplatz ist vorhanden und wird genutzt.

Für beide Baufelder sind eine offene Bauweise sowie die Verwendung eines Flachdaches festgesetzt. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11, rechtskräftig seit dem 09.02.2016, sind auch geneigte Dachformen zulässig.

4. Vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes:

Als Art der Nutzung sollen für das Klinik- und das Hotelgrundstück jeweils Sondergebiete festgesetzt werden. Sondergebiete sind dadurch charakterisiert, dass ausschließlich die Nutzungen zulässig sind, die im Bebauungsplan als zulässig aufgeführt sind. Fehlentwicklungen können dadurch vermieden werden. Insbesondere die Entwicklung von Wohnapartments kann hierdurch zuverlässig ausgeschlossen werden, weil – im Unterschied zum bestehenden Planrecht – eine normale Wohnnutzung dann nicht mehr zulässig ist.

Für die Klinik soll ein Sondergebiet mit der Bezeichnung SO1 „Klinik“ festgesetzt werden. Zulässig sollen eine Klinik mit bis zu 150 Betten einschließlich der dazugehörigen Nebenräume, Nebenanlagen und Stellplätze sein.

Die Fläche des festgesetzten, jedoch nicht hergestellten öffentlichen Parkplatzes soll in das Sondergebiet einbezogen werden. Das entfallende Flächenpotenzial für ca. 17 Parkplätze soll an anderer Stelle in der Umgebung nachgewiesen werden. Falls keine Flächen zur Verfügung stehen, besteht die Möglichkeit eines Nachweises in der Tiefgarage, die im Zusammenhang mit der Klinikerweiterung neu erstellt werden soll.

Das Hotelgrundstück soll als „Sondergebiet Hotel“ festgesetzt werden. Zulässig sollen ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes sein, wobei die Hotelzimmer – entsprechend der derzeitigen Situation – als Apartments eine Kochgelegenheit erhalten sollen. Ein Teil der Hotelnutzung soll seniorengerecht ausgeführt werden. In dem Sondergebiet soll ein Beherbergungsbetrieb mit 100 Betten einschließlich der dazugehörigen Nebenräume, Nebenanlagen und Stellplätze sowie optional eine Schank- und Speisewirtschaft zulässig sein, die Hotelgästen und anderen Besuchern zur Verfügung steht. Zulässig sein sollen darüber hinaus zwei Wohnungen für Betriebsinhaber und deren Angehörige und eine Wohnung für Personal.

Der öffentliche Parkplatz nördlich des Hotelgrundstücks soll in seiner Flächenabgrenzung unverändert bestehen bleiben.

Das Maß der Nutzung orientiert sich an dem Gebäudebestand, dem städtebaulichen Umfeld sowie dem architektonischen Konzept. Für das Sondergebiet SO1 „Klinik“ sollen bestandsgemäß für den südlichen Gebäudeteil drei Vollgeschosse plus ein Staffelgeschoss als Höchstmaß festgesetzt werden. Für den nördlichen Gebäudeteil sollen auf Grundlage des architektonischen Konzeptes zwei Vollgeschosse plus ein Staffelgeschoss als Höchstmaß festgesetzt werden. Der verbindende mittlere Gebäudeteil soll ein Vollgeschoss als Höchstmaß erhalten.

Für das Sondergebiet SO2 „Hotel“ sollen bestandsgemäß für den südlichen Gebäudeteil zwei Vollgeschosse plus ein Staffelgeschoss als Höchstmaß festgesetzt werden. Für den nördlichen Gebäudeteil sollen auf Grundlage des architektonischen Konzeptes zwei Vollgeschosse plus ein Staffelgeschoss als Höchstmaß festgesetzt werden. Der verbindende mittlere Gebäudeteil soll eingeschossig werden.

Es soll für das Sondergebiet SO1 „Klinik“ eine GRZ 0,6 und für das Sondergebiet SO2 „Hotel“ eine GRZ 0,3 festgesetzt werden. Eine Festsetzung einer GFZ ist nicht notwendig, da das Maß der Nutzung über die GRZ und die Vollgeschosse hinreichend definiert ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen auf Grundlage des architektonischen Konzeptes durch Baugrenzen definiert werden, wobei aufgrund des frühen Planungsstandes Spielräume gelassen werden. Durch abgestufte Ausweisungen zu den Gebäudehöhen insbesondere auf dem Hotelgrundstück wird der städtebaulichen Prägung der Umgebung Rechnung getragen und ein Übergang vom großmaßstäblichen Baukörper der Klinik an der Osterstraße zu der kleinteiligen Bebauung westlich des Forstweges angestrebt.

Die Festsetzung der offenen Bauweise sowie die Vorgabe von Flachdächern sollen entfallen. Durch die Erweiterung der Gebäude wird eine Gebäudelänge von 50 m überschritten, daher wäre die Bauweise anzupassen. Hinsichtlich der Dachform sollen ein Satteldach, Pultdach, Mansarddach oder ein Tonnendach zulässig sein. Flachdächer sollen zulässig sein im Zusammenhang mit Staffelgeschossen für die Herstellung und Nutzung von Dachterrassen und Umläufe.

Ursprünglich bestanden Überlegungen, vorhabenbezogene Pläne aufzustellen. Vorhabenbezogene Pläne setzen jedoch ein konkret durchgeplantes Vorhaben voraus, auf dessen Grundlage die Festsetzungen getroffen werden und dass dann genau in dieser Form innerhalb einer definierten Frist umzusetzen ist. Sowohl für die Klinik als auch für das Hotelgrundstück liegen Vorplanungen vor, die allerdings nicht die erforderliche Planungstiefe aufweisen. Zudem ist ein Vorhabenbezug zur Vermeidung von Fehlentwicklungen nicht erforderlich, da auch ein normaler Bebauungsplan mit einer Sondergebietsfestsetzung die zulässige Nutzung eindeutig definieren kann. Die Übernahme von Planungs- oder Erschließungskosten kann in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB geregelt werden. Daher soll auf den Vorhabenbezug verzichtet werden. Weitergehende Absicherungen der künftigen Nutzungsformen (grundbuchlich bzw. mittels Baulasten) bleiben einer zusätzlichen städtebaulichen Vereinbarung zwischen Vorhabenträger und Stadt vorbehalten.

5. Verfahren:

Das Verfahren soll gemäß § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Die gesetzlichen Voraussetzungen liegen vor.

- Es handelt sich um Vorhaben der Innenentwicklung (Lage innerhalb des Siedlungsbereichs).
- Die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m².
- Es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter, das sind Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

6. Flächennutzungsplan

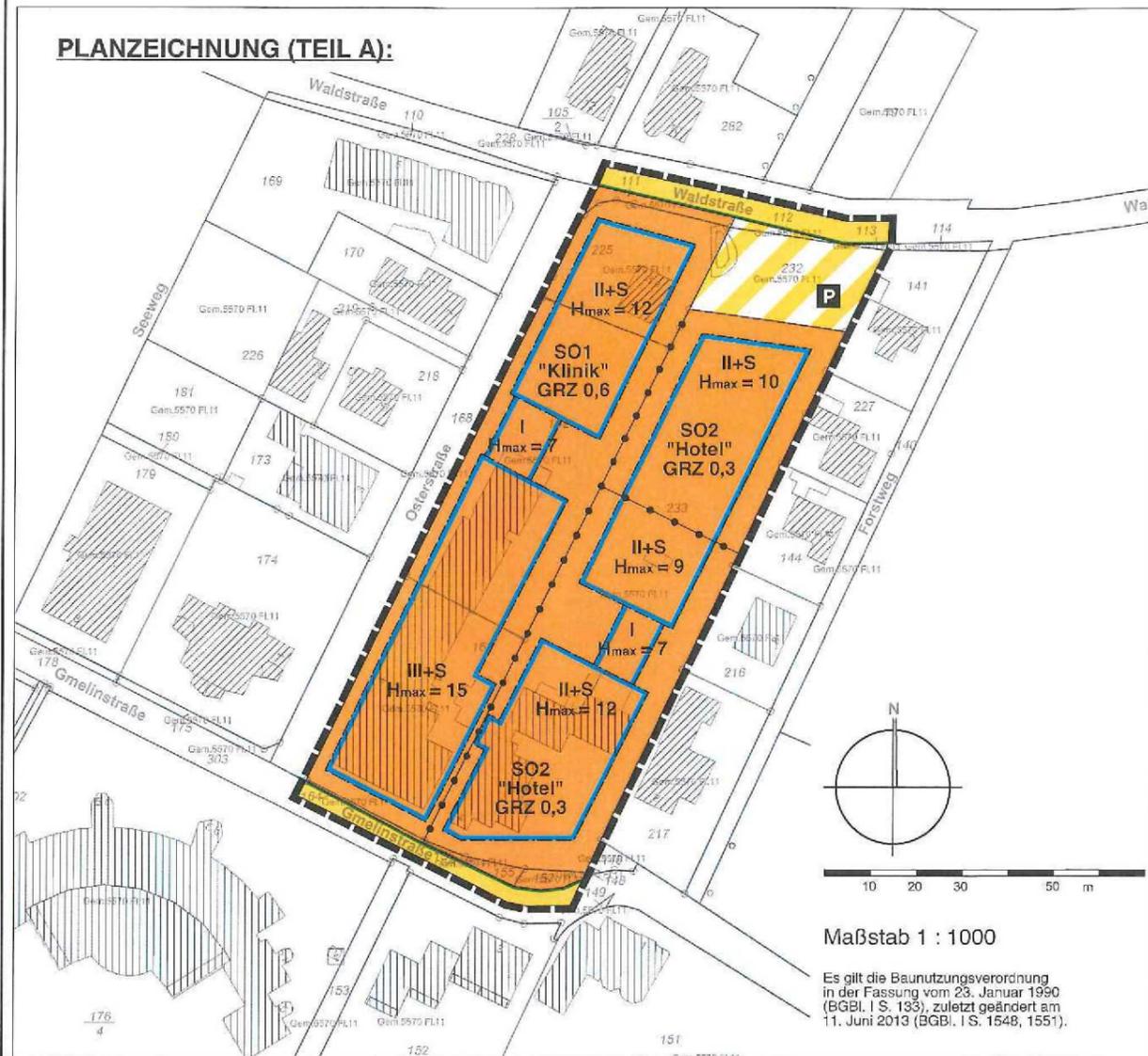
Der Flächennutzungsplan der Stadt Wyk auf Föhr stellt das Grundstück der Klinik als Sonderbaufläche S3 „Klinik/Pflege“ dar. Das Hotelgrundstück ist Bestandteil der umgebenden Wohnbaufläche. Der im Bebauungsplan festgesetzte Parkplatz wird als Verkehrsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt.

Bezogen auf das Hotelgrundstück und die Abgrenzung der Verkehrsfläche wäre der Flächennutzungsplan zu ändern. Da das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet wird, ist ein Änderungsverfahren nicht erforderlich, der Flächennutzungsplan kann auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

Wyk auf Föhr, den

5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 11 "Wyk auf Föhr"

PLANZEICHNUNG (TEIL A):



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen:	Erläuterung:
I. FESTSETZUNGEN:	
SO1	Sondergebiet SO1 „Klinik“ (§ 11 BauGB)
SO2	Sondergebiet SO2 „Hotel“ (§ 11 BauGB)
z.B. GRZ 0,3	Grundflächenzahl, als Höchstmaß (§ 16, § 19 BauNVO)
z.B. II+S	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß, zzgl. Staffelgeschoss (§ 16, § 20 BauNVO, § 2 Abs. 6 LBO Schleswig-Holstein)
z.B. Hmax = 12	Höhe baulicher Anlagen in m, als Höchstmaß
	Baugrenze (§ 23 BauNVO)
	Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Öffentlicher Parkplatz
	Straßenbegrenzungslinie
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
II. HINWEISE	
	Vorhandene Gebäude
	Vorhandene Flurstücksgrenze
z.B. Gem.5570 Fl. 11, 164	Flurstücksbezeichnung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

XXX, den

(Bürgermeister) (Siegelabdruck)
 Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

XXX, den

(Bürgermeister) (Siegelabdruck)

PRÄAMBEL

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415) sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. XX "XXX" für das Gebiet nördlich XXX und westlich XXX, bestehend aus den Flurstücken XXX, XXX, XXX, XXX, XXX (teilweise) und XXX (teilweise), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung am Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom bis zum erfolgt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am durchgeführt. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom bis durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht.

XXX, den

(Bürgermeister) (Siegelabdruck)

Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

XXX, den

(Leiter des Katasteramtes) (Siegelabdruck)

Übersichtsplan M 1:10 000

SATZUNG DER STADT WYK AUF FÖHR ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11 "WYK AUF FÖHR"

für das Gebiet

nördlich der Gmelinstraße und westlich der Flurstücke 141, 144, 216, 217, 227 sowie südlich der Waldstraße und östlich der Osterstraße

Datum: Fassung vom 23.02.2016

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss

Planungsbüro: **Jo Claussen- Seggelke**
 Stadtplaner SRL
 Holzdamm 39
 20099 Hamburg