

# Stadt Wyk auf Föhr

Beschlussvorlage der Verwaltung

öffentlich

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Beratungsfolge:<br><br><b>Bau-, Planungs- und Umweltausschuss<br/>Stadtvertretung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Vorlage Nr. Stadt/001473/6</b><br><br>vom 24.11.2006             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Amt / Abteilung:<br><b>Bau- und Planungsamt Föhr</b>                |
| Bezeichnung der Vorlage:<br><br><b>Bebauungsplan Nr. 47b der Stadt Wyk auf Föhr</b><br><br><b>für das Gebiet südlich der Straße "Am Golfplatz", westlich des Flurstücks 25 des AOK Kinderheimes ca. 85 m westlich der Strandstraße, nördlich der Strandpromenade und des Marienhof-Geländes, östlich des öffentlichen Grünstreifens</b><br><br><b>hier: erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss</b> | Genehmigungsvermerk<br>vom: 28.04.2009<br><br>stellv. Bürgermeister |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Sachbearbeitung durch:<br>Herr Schmidt                              |

## Sachdarstellung mit Begründung:

Nach dem ersten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss ist im Jahre 2005 eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt. Ferner ist eine öffentliche Auslegung durchgeführt worden.

Im Rahmen dieser Verfahrensschritte sind sowohl von Behörden als auch von privaten Personen sowie dem Kreis Rendsburg - Eckernförde Stellungnahmen abgegeben worden. Nach Prüfung und rechtlicher Würdigung der Eingaben sind die mit der Planung verfolgten Planungsziele modifiziert worden mit dem Ergebnis, dass der bisherige Katalog möglicher Nutzungsarten ergänzt und erweitert wird, um auf diese Weise den Handlungsspielraum der Eigentümerseiten zu erweitern und die Aussichten für eine Umsetzung der Planungsvorstellungen zu verbessern.

Die Stadtvertretung hat in der Sitzung am 22.09.2005 nach der Behandlungen der Anregungen und Bedenken die entsprechende Neufassung der Planungsziele beschlossen wie folgt:

1. Neufestlegung eines Sondergebietes zur Unterbringung von großmaßstäblichen Einrichtungen für touristische Zwecke sowie von folgenden Einrichtungen für soziale Zwecke bezogen auf besondere Personengruppen; dazu zählen u. a. Erholungsheime, Hotels, Seniorenresidenzen mit Rundumbetreuung („betreutes Wohnen“), therapeutische Einrichtungen sowie die für diese Einrichtungen notwendigen Gebäude und Anlagen.
2. Ausschluss von Wohnungen, die nicht entweder Bestandteil einer derartigen Einrichtung sind (wie z. B. Wohnungen in einer Seniorenresidenz mit Rundumbetreuung) oder aber einer solchen Einrichtung dienen (wie z. B. Dienstwohnungen für Betreuungspersonen, Leitung oder Hausmeister derartiger Einrichtungen).
3. Festlegung eines am Bestand orientierten Maßes der Nutzung;
4. Abgrenzung der Bereiche mit großmaßstäblichen Gebäuden gegenüber den kleinteilig bebauten Bereichen;
5. Sicherung der vorhandenen Freiflächen (Wald, Weideflächen, Grünflächen, Spiel- und Sportflächen) zur Fortentwicklung des Systems städtischer Grünzüge.

(zitiert gemäß Beschlussvorschlag der Vorlage Nr. 1473/5)

Zugleich ist die Verwaltung mit der Erstellung eines neuen Planentwurfes unter Berücksichtigung dieser Planungsziele beauftragt worden. Zur Sicherung der Planung ist zeitgleich der Erlass einer Veränderungssperre beschlossen worden.

In der nachfolgenden Zeit hat es verschiedene neue Nutzungsüberlegungen für das Gelände des ehemaligen Landschulheimes gegeben. Insbesondere einer dieser Vorschläge, der eine Internatsnutzung, die Verwirklichung eines Projektes zum Mehrgenerationenwohnen sowie den Bau von Eigentumswohnungen zum Ziel hatte, ist mit erheblichen Verhandlungs- und Prüfungsabläufen verbunden gewesen, die sich über nahezu ein  $\frac{3}{4}$  Jahr erstreckten und mit dem Aufgeben des Projektes durch den Projektentwickler endeten. Weitere Überlegungen gab es zur Nutzung der Liegenschaft durch eine Einrichtung für Menschen mit Behinderungen.

Angesichts der Ungewissheit des Ausgangs dieser oben beschriebenen Abläufe ist bisher eine Fortführung des Planverfahrens unterblieben, zumal eine Aussicht bestand, im Hinblick auf eine konkrete Nutzungskonzeption eine darauf ausgerichtete Bauleitplanung zu entwickeln.

Auch wenn die zuletzt geführten Verhandlungen noch nicht zu Ende geführt sind, ist angesichts des Zeitablaufes und wegen der Veränderungssperre nunmehr eine Fortführung des Planverfahrens erforderlich, um dem Ziel der Planungssicherheit durch einen rechtsverbindlichen Plan zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen Rechnung zu tragen.

Im Hinblick auf die zuletzt geführten Verhandlungen wird das Spektrum der Nutzungsmöglichkeiten dahingehend erweitert, dass auch Einrichtungen zum Wohnen und zum Betreuen von pflegebedürftigen Menschen sowie von Menschen mit Behinderungen zugelassen werden.

### **Beschlussempfehlung:**

1. Der Entwurfs und Auslegungsbeschluss vom 10.02.2005 wird aufgehoben.
2. Anstelle des bisherigen Sondergebietes „Erholungsheim“ wird ein Sondergebiet für besondere touristische Einrichtungen (z. B. Erholungsheime, Hotel) sowie für Einrichtungen für soziale Zwecke ausgewiesen. Der Katalog der zulässigen Nutzungsarten wird erweitert um Einrichtung zum Wohnen und zum Betreuen von pflegebedürftigen Menschen sowie von Menschen mit Behinderungen.
3. Der entsprechend den modifizierten Planungszielen vom 22.09.2005 sowie den unter Ziffer 2. genannten Punkten abgewandelte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 47b für das Gebiet südlich der Straße "Am Golfplatz", westlich des Flurstücks 25 des AOK Kinderheimes ca. 85 m westlich der Strandstraße, nördlich der Strandpromenade und des Marienhof-Geländes, östlich des öffentlichen Grünstreifens wird erneut als Entwurf beschlossen.
4. Der Entwurf der Begründung dazu wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
5. Die Entwürfe des Planes und der Begründung sowie die wesentlichen bereits vorliegenden Stellungnahmen sind nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen, die Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen und über die 2. Auslegung zu informieren.