

# Stadt Wyk auf Föhr

Beschlussvorlage der Amtsverwaltung Föhr-Amrum

öffentlich

Beratungsfolge: <b>Bau-, Planungs- und Umweltausschuss Stadtvertretung</b>	<b>Vorlage Nr. Stadt/001989/2</b>  vom 25.04.2016
	Amt / Abteilung: Bau- und Planungsamt
Bezeichnung der Vorlage: <b>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Wyk auf Föhr</b> für das Gebiet umgrenzt von Süderstraße, Mühlenstraße, Feldstraße und Badestraße und insbesondere für einen räumlichen Teilgeltungsbereich im nordwestlichen Teilabschnitt der Johannesstraße als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB  <b>hier:</b> erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	Genehmigungsvermerk vom: 29.04.2016  Die Amtsdirektorin
	Sachbearbeitung durch: Herr Schmidt

## Sachdarstellung mit Begründung:

### Ausgangslage, Problemstellung, Planungserfordernis

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 ist von der Stadtvertretung am 19.09.2013 gefasst worden. Ziele der Planänderung waren

1. Im Interesse der Rechtsicherheit und zur begrifflichen Klarstellung soll eine Regelung in den Bebauungsplan aufgenommen werden, wonach Umbauten und Nutzungsänderungen im genehmigten baulichen Bestand zugelassen werden, auch wenn das Maß der baulichen Nutzung überschritten ist.
2. Die Zulässigkeit gastronomisch genutzter Außenterrassen soll planungsrechtlich geregelt werden, in dem das festgesetzte Maß der überbaubaren Flächen (GRZ) sowie die Baugrenzen in begrenzten Umfang überschritten werden dürfen.
3. Für einen Teilgeltungsbereich des Bebauungsplanes sollen die Ausweisungen zum Maß der Nutzung, zum Verlauf der Baugrenzen und zur Anzahl der Geschosse vor dem Hintergrund geänderter städtebaulicher Zielvorstellungen planungsrechtlich geordnet und neu geregelt werden.

### **Ursprüngliche Inhalte des Entwurfs**

Das mit der Planung beauftragte Kreisbauamt hatte einen Entwurf der Planänderung vorgelegt, worin auch die Angleichung der Textfestsetzung an die Inhalte der Ortsgestaltungssatzung vorgesehen waren. Diese Entwurfsfassung war Gegenstand der Beratung in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 04.06.2014. Die textlichen Inhalte des Entwurfs wurden im Wesentlichen gebilligt. Die Festsetzungen zu Baugrenzen sowie zum Maß der Nutzung in einem Teilbereich wurden dahingehend geändert, dass der neue Verlauf der Baugrenzen die bisher vorhandenen Baufelder abdeckte. Die angedachte Erhöhung des Nutzungsmaßes durch eine Umstellung von GRZ (Grundflächenzahl) auf die Festlegung einer absoluten Zahl als GR (überbaubare Grundfläche) war nach einer erneuten Stellungnahme des Kreisbauamtes städtebaulich nicht begründbar. Der Plan wäre durch eine solche Festsetzungsweise rechtlich angreifbar geworden.

Stattdessen hätte das Maß der Nutzung im gesamten Plangebiet angehoben werden müssen. Da dies den ursprünglichen Planungszielen zur Begrenzung des Nutzungsmaßes, die seit 1983 und 1995 mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt worden waren, zuwider gelaufen wäre, wurde das bisher festgesetzte Maß der Nutzung beibehalten und ein entsprechender Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch die Stadtvertretung am 10.07.2015 gefasst.

### **Weiterer Verfahrensablauf**

Die nach dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durchgeführte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange machte u. a. deutlich, dass die pauschal formulierte Ausnahmeregelung in Textziffer 3 vor dem Hintergrund aktueller Rechtsprechung nicht haltbar war. Mit dieser Regelung sollten in Fällen einer Überschreitung des Maßes der Nutzung durch den genehmigten baulichen Bestand auch Nutzungsänderungen und geringfügige Umbauten zulässig sein, sofern damit der genehmigte Bestand nicht vergrößert würde.

Hinsichtlich der örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung war in Textziffer 13 eine sinngemäße Abweichungsregelung vorgesehen.

Die Rechtsprechung sieht in der oben genannten pauschalisierten Regelung eine Unschärfe in der Bestimmtheit der Bebauungsplansatzung. Dieser Mangel ist nur durch die Benennung der einzelnen Fälle, in denen eine Überschreitung des Maßes der Nutzung bzw. eine Abweichung von Gestaltungsvorschriften vorkommt, behebbbar. Das bedeutet, es war eine Bestandsaufnahme erforderlich, welche die Übereinstimmung eines jeden genehmigten Gebäudes mit den planungsrechtlichen (Maß der Nutzung) und den bauordnungsrechtlichen (Gestaltung) Vorgaben des Bebauungsplanes überprüfte.

### **Änderung des Entwurfes**

Die Bestandsaufnahme hinsichtlich des Maßes der Nutzung ergab, dass allein eine ausnahmsweise Überschreitungsregelung nicht möglich ist angesichts der Anzahl der Fälle. Stattdessen wird der Entwurf dahingehend geändert, dass durch eine Erhöhung des Maßes der Nutzung in Teilbereichen die Mehrzahl der Überschreitungsfälle entfällt.

Die Abweichungsregelung zu den örtlichen Bauvorschriften entfällt, weil in solchen Fällen eine Einzelfallregelung möglich ist, ohne die Grundzüge der Planung in Frage zu stellen.

In Zusammenhang mit Erhaltungssatzungsgebäuden wird jedoch eine Ausnahmeregelung zu gestalterischen Vorgaben eingeführt, um keine Widersprüche im Satzungsrecht entstehen zu lassen.

### **Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Vor dem oben beschriebenen Hintergrund ist der bisherige Entwurfs- und Auslegungsbeschluss aufzuheben und eine neue sinngemäße Beschlussfassung über den geänderten Entwurf herbeizuführen. Danach können eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die öffentliche Auslegung durchgeführt werden.

### **Beschlussempfehlung:**

### **Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

1. Der Entwurfs und Auslegungsbeschluss vom 10.07.2015 wird aufgehoben.
2. Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 für das Gebiet der Stadt Wyk auf Föhr umgrenzt durch Süderstraße, Mühlenstraße, Feldstraße und Badestraße und insbesondere für einen räumlichen Teilgeltungsbereich im nordwestlichen Teilabschnitt der Johannesstraße und der Entwurf der Begründung dazu werden in den vorliegenden geänderten Fassungen gebilligt.
3. Der überarbeitete Entwurf der Planänderung und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und über die öffentliche Auslegung zu informieren.

---

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

---

Bürgermeister