Gemeinde Nieblum

Beschlussvorlage der Amtsverwaltung Föhr-Amrum

öffentlich

Beratungsfolge: Gemeindevertretung	Vorlage Nr. Nieb/000145 vom 28.04.2016 Amt / Abteilung: Bau- und Planungsamt
Bezeichnung der Vorlage: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Nieblum für das Gebiet östlich der Strandstraße zwischen Meedsweg und Landesschutzdeich (Flur 3, Flurstücke 248 und 249) hier: a) Aufstellungsbeschluss b) Festlegung der Planungsziele	Genehmigungsvermerk vom: 09.05.2016 Die Amtsdirektorin Sachbearbeitung durch: Herr Meer

Sachdarstellung mit Begründung:

Die Gemeinde Nieblum beabsichtigt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB für das Gebiet östlich der Strandstraße zwischen Meedsweg und Landesschutzdeich aufzustellen, um die Errichtung eines Hotels der Kategorie „4 Sterne Plus“ mit Wellness- und Spabereich, ganzjährigem Restaurant- und Cafebetrieb und Tagungsräumen an dieser Stelle zu ermöglichen.

Das Hotel soll gemäß dem am 10.03.2015 in der Gemeindevertretung präsentierten Vorentwurf auf einer Fläche von ca. 9.000 qm des Flurstücks 248 der Flur 3, Gemarkung Nieblum (südlicher Teil) errichtet werden und 121 Zimmer und Suiten umfassen. Der Wellness-/Spabereich ist der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus soll ein Personalhaus mit 21 Zimmern / Appartements auf einer Fläche von ca. 1.869 qm des Flurstücks 248 der Flur 3, Gemarkung Nieblum (nördlicher Teil) als Teil des Hotelbetriebs errichtet werden, um Wohnraum für Angestellte des Hotels vorhalten zu können. Der mit der Gemeinde abgestimmte Vorentwurf für das Projekt, Stand 14.02.2015, ist der Beschlussvorlage als Anlage beigelegt.

Ergänzend zu den für die Errichtung des Hotels in Anspruch zu nehmenden Flächen wird das Flurstück 249 der Flur 3, Gemarkung Nieblum in den vorhabenbezogenen BPlan mit einbezogen. Dieses Flurstück liegt heute teilweise im BPlan Nr. 3 der Gemeinde Nieblum. Der südliche Teil des Flurstücks stellt sich heute allerdings als unbeplanter Außenbereich gemäß § 35 BauGB dar. Um eine ungewollte Nachverdichtung, die aufgrund einer entstehenden Baulücke zwischen Bestandsgebäude und zukünftigen Hotel erfolgen könnte, auszuschließen, sollen die Festsetzungen des BPlans Nr. 3 sinngemäß für das gesamte Flurstück 249 übertragen werden, ohne dabei neue Bebauungsmöglichkeiten auf dem Flurstück zu schaffen.

Beschlussempfehlung:

Zu a) Aufstellungsbeschluss

1. Für das Gebiet östlich der Strandstraße zwischen Meedsweg und Landesschutzdeich (Flur 3, Flurstücke 248 und 249) wird der Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

Zu b) Festlegung der Planungsziele

2. Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die folgenden Planungsziele festgelegt:
  - 2.1. Errichtung eines Hotels der Kategorie „4 Sterne Plus“ mit 121 Zimmern, Wellness- und Spabereich, ganzjährigem Restaurant- und Cafebetrieb und Tagungsräumen auf einer Fläche von ca. 9.000 qm des Flurstücks 248 der Flur 3, Gemarkung Nieblum (südlicher Teil des Flurstücks)
  - 2.2. Errichtung eines Personalhauses mit 21 Zimmern / Appartements auf einer Fläche von ca. 1.869 qm des Flurstücks 248 der Flur 3, Gemarkung Nieblum (nördlicher Teil des Flurstücks)
  - 2.3. Gestaltung des Hotels und des Personalhauses gemäß Vorentwurf Stand 14.02.2015
  - 2.4. Ausweisung eines „Sonstigen Sondergebiets - SO Hotel“ gemäß § 11 BauNVO für die Flächen des Hotels und des Personalhauses (Flurstück 248 der Flur 3)
  - 2.5. Dauerhafte Sicherstellung des Hotelbetriebs, der Nutzung des Personalhauses und der öffentlichen Zugängigkeit des Wellness- und Spabereichs durch entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag, Eintragung von Baulasten und Grunddienstbarkeiten
  - 2.6. Einbeziehung des Flurstücks 249 der Flur 3, Gemarkung Nieblum und Festschreibung der Regelungen gemäß BPlan Nr. 3 der Gemeinde Nieblum für das gesamte Flurstück ohne Ausweitung der Bebauungsmöglichkeiten
3. Gemäß städtebaulichem Vertrag vom 19.04.2016 werden die Planungsunterlagen vom Vorhabenträger erstellt. Die verwaltungstechnische Betreuung führt das Amt Föhr-Amrum durch.
4. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung soll im Rahmen einer öffentlichen Anhörung der Bürgerinnen und Bürger erfolgen (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB).

Dieser Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (gem. § 2 Abs. 1 BauGB).

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreterinnen / Gemeindevertreter: ... ;
davon anwesend: ... ; Ja-Stimmen: ... ; Nein-Stimmen: ... ; Stimmenthaltungen: ...

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine / folgende Gemeindevertreterinnen / Gemeindevertreter / von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: ...