

# Stadt Wyk auf Föhr

Beschlussvorlage der Amtsverwaltung Föhr-Amrum

**öffentlich**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Beratungsfolge:<br><br><b>Bau-, Planungs- und Umweltausschuss<br/>Stadtvertretung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Vorlage Nr.<br/>Stadt/002039/3</b><br><br>vom 24.11.2016          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Amt / Abteilung:<br>Bau- und Planungsamt                             |
| Bezeichnung der Vorlage:<br><br><b>Bebauungsplan Nr. 27 der Stadt Wyk auf Föhr</b> für das Gebiet zwischen Boldixumer Straße, St. Nicolai - Straße, Rungholtstraße sowie der Westgrenze der Bebauung in einer Bautiefe westlich der Gartenstraße zwischen Rungholtstraße und Boldixumer Straße<br><br><b>hier:</b><br>a) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen<br><br>b) Beschluss zur Teilung des Plangebietes und des Planverfahrens in Bebauungsplan Nr. 27a und Nr. 27b<br><br>c) erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 27a | Genehmigungsvermerk<br>vom: 02.12.2016<br><br><br>Die Amtsdirektorin |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Sachbearbeitung durch:<br>Herr Schmidt, Frau Waschinski              |

## **Sachdarstellung mit Begründung:**

### **Sachverhalt / Verfahrensstand**

Ausgelöst durch eine aktuelle Anfrage zur baulichen Entwicklung einer größeren Freifläche hatte die Stadtvertretung mit dem Aufstellungsbeschluss vom 19.06.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes 27 erneut in die Wege geleitet, um planungsrechtliche Regelungen für verschiedene städtebauliche Fragestellungen in diesem Bereich der Stadtgebiets zu schaffen.

Nach dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der Stadtvertretung vom 09. Juni 2016 sind die Planunterlagen im August/September diesen Jahres öffentlich ausgelegt sowie die Träger öffentlicher Belange beteiligt worden. Im Verlauf dieser Verfahrensschritte sind sowohl von Trägern öffentlicher Belange als auch von Privatpersonen zahlreiche Stellungnahmen abgegeben worden, die in der Anlage zur Vorlage dargestellt sind.

Das Archäologische Landesamt hat nach Abschluss der Hauptuntersuchung die Freigabe der Fläche bestätigt.

Seitens der Landesplanungsbehörde ist noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben worden, weil aus Sicht der Landesplanung wegen des in Erarbeitung befindlichen Wohnungsmarktkonzeptes eine inselweite Abstimmung mit allen Gemeinden Föhrs, nicht nur mit den beiden unmittelbaren Nachbargemeinden für erforderlich gehalten wird. Ferner wird der Nachweis weiterer Sicherungsinstrumente zur Vermeidung der Entwicklung von Zweitwohnungen bei dem geplanten Reinen Wohngebiet gefordert, bevor eine abschließende landesplanerische Stellungnahme erfolgen kann.

Die inselweite Abstimmung ist nahezu abgeschlossen; von zwei Gemeinden fehlen die Stellungnahmen noch zur Zeit. Eine städtebauliche Vereinbarung zwischen der Stadt und dem Projektträger der künftigen Bebauung zur Vermeidung der Bildung von Zweitwohnungen im Reinen Wohngebiet befindet sich in Bearbeitung durch einen Fachanwalt.

#### **a) Abwägung der Stellungnahmen**

Die eingegangenen Stellungnahmen (s. Anlage) befassen sich mit unterschiedlichen Inhalten der Planung. Insbesondere sind die geplanten Sondergebietsausweisungen mit Ausschluss der Zweitwohnungsnutzung Anlass für zahlreiche ablehnende Stellungnahmen gewesen. Die dadurch aufgeworfenen Rechtsfragen sind bisher noch nicht abschließend geklärt, so dass diese Eingaben zur Zeit noch nicht in die Abwägung einbezogen werden können.

Die sonstigen Stellungnahmen werden wie in der Anlage zur Vorlage dargestellt, berücksichtigt, teilweise berücksichtigt, nicht berücksichtigt.

#### **b) Teilung des Plangebietes und des Planverfahrens in einen Bebauungsplan Nr. 27a und Nr. 27b**

Da die Klärung der in Zusammenhang mit der geplanten Ausweisung von Sondergebieten aufgeworfenen Rechtsfragen noch Zeit in Anspruch nehmen wird, zugleich aber geplante Vorhaben in den anderen Bereichen des Plangebietes (WR- Gebiete, Gemeinbedarfsfläche) nicht verzögert werden sollen, wird das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 27 geteilt in den

- Bebauungsplan Nr. 27a für das Gebiet zwischen Boldixumer Straße, St. Nicolai-Straße, Rungholtstraße sowie östlich der Gartenstraße in einer Bautiefe zwischen Rungholtstraße und Boldixumer Straße
- Bebauungsplan Nr. 27b für das Gebiet zwischen Boldixumer Straße, Rungholtstraße sowie in einer Bautiefe westlich und östlich der Gartenstraße zwischen Rungholtstraße und Boldixumer Straße

#### **c) erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 27a**

Neben den Auswirkungen der Abwägung sind in diesem Teilbereich weitere Festsetzungen zu ändern. Die künftige Wohnbebauung im WR-Gebiet soll durch ein Fernwärmeheizwerk von einem einzigen Standort aus versorgt werden. Da die Standortfrage noch nicht geklärt ist und das Heizwerkgebäude die Größenordnung einer Garage nicht überschreitet, wird eine Festsetzung in den Text aufgenommen, wonach ein zur Versorgung des WR-Gebietes dienendes Heizwerk als Nebenanlage ausnahmsweise zulässig ist.

Die Wegeführung des Fußweges von der künftigen Anliegerstraße zur St. Nicolai-Straße wird dahingehend geändert, dass Wohnbaugrundstücke möglichst wenig beeinträchtigt werden und die Wegeführung möglichst kurz und gradlinig für die Orientierung der künftigen BenutzerInnen verläuft.

Weiterhin ist vorgesehen angesichts der künftigen Grundstücksgrößen für das jeweilige Wohngebäude bis zu drei Wohneinheiten zuzulassen zur Nachverdichtung in diesem innenstadtnahen Bereich. Das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der überbauten

Grundfläche, der Geschosszahl und der Gebäudehöhe wird beibehalten.

Da diese Neuabgrenzung des Plangebietes sowie die oben beschriebenen Änderungen der Planinhalte die Grundzüge der Planung berühren, ist ein erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zu fassen. Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind zu wiederholen.

### **Beschlussempfehlung:**

#### **Zu a) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen**

1. Die eingegangenen Stellungnahmen (s. Anlage) werden zur Vorlage dargestellt, berücksichtigt, teilweise berücksichtigt, nicht berücksichtigt.

Die sonstigen Stellungnahmen werden wie in der Anlage zur Vorlage dargestellt, berücksichtigt, teilweise berücksichtigt, nicht berücksichtigt.

#### **Zu b) Teilung des Plangebietes und des Planverfahrens in einen Bebauungsplan Nr. 27a und Nr. 27b**

Eine Teilung des Verfahrens aufgrund der im Sondergebiet noch zu klärenden Rechtsfragen in die Bereiche

- Bebauungsplan Nr. 27a für das Gebiet zwischen Boldixumer Straße, St. Nicolai-Straße, Rungholtstraße sowie östlich der Gartenstraße in einer Bautiefe zwischen Rungholtstraße und Boldixumer Straße
- Bebauungsplan Nr. 27b für das Gebiet zwischen Boldixumer Straße, Rungholtstraße sowie in einer Bautiefe westlich und östlich der Gartenstraße zwischen Rungholtstraße und Boldixumer Straße

wird beschlossen.

#### **Zu c) erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 27a**

1. Der Entwurf für den künftigen Bebauungsplan Nr. 27a für das Gebiet der Stadt Wyk auf Föhr zwischen Boldixumer Straße, St. Nicolai - Straße, Rungholtstraße sowie östlich der Gartenstraße zwischen Rungholtstraße und Boldixumer Straße sowie der Entwurf der Begründung dazu werden geändert. Der Plan und die Begründung werden in den geänderten Fassungen gebilligt.
2. Zugleich wird die Amtsverwaltung beauftragt im Namen der Stadt Wyk auf Föhr den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27a und die Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sind erneut zu beteiligen und über die erneute öffentliche Auslegung zu informieren.

### **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