

Stadt Wyk auf Föhr

Beschlussvorlage der Amtsverwaltung Föhr-Amrum

öffentlich

Beratungsfolge: Bau-, Planungs- und Umweltausschuss Stadtvertretung	Vorlage Nr. Stadt/002038/1 vom 09.10.2017 Amt / Abteilung: Bau- und Planungsamt
Bezeichnung der Vorlage: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet begrenzt im Osten vom Fasanenweg, im Süden von der Gmelinstraße und der Straße Am Charlottenheim, im Westen von einer Bautiefe westlich des Drosselsteiges und des Amselweges sowie von der Strandstraße und im Norden vom städtischen Grünstreifen als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Wege des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB hier: a) Wiederholung des Aufstellungsbeschlusses b) Festlegung der Planungsziele	Genehmigungsvermerk vom: 11.10.2017 Die Amtsdirektorin Sachbearbeitung durch: Frau Harder

Sachdarstellung mit Begründung:

Ausgangslage, Problemstellung, Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 33 ist am 22.12.2004 rechtskräftig geworden. Der Bebauungsplan setzt vornehmlich reine Wohngebiete (WR) sowie in einem Teilabschnitt an der Gmelinstraße ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Nach der damaligen Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden „kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ im WR und „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ im WA allgemein zugelassen. Zugleich ist diese Nutzungsform auf 40 % der verwirklichten Wohn- und Nutzfläche begrenzt worden. Damit sollte einerseits der Dauerwohnnutzung Vorrang eingeräumt werden zugleich aber auch eine Ferienvermietung von Zimmern und/oder Ferienwohnungen in eingeschränktem Umfang ermöglicht werden (Kleinvermieterstruktur).

Nach der zwischenzeitlichen Entwicklung der Rechtsprechung entsprach diese

Festsetzungsweise nicht dem geltenden Rechtsverständnis. Demnach zählten Ferienwohnungen nicht zu den „Betrieben des Beherbergungsgewerbes“, sondern zu den „sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben“ und waren somit in einem WR – Gebiet zeitweise unzulässig. Nach der jüngsten Rechtsprechung zählen Ferienwohnungen nun als Räume und Gebäude zu den nicht störenden Gewerbebetrieben sowie als Räume, mit einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung, zu den (kleinen) Betrieben des Beherbergungsgewerbes.

Ausgelöst durch ein aktuelles Antragsverfahren, welches sich um den Ausbau eines Dachgeschosses zu einer Wohnung/Ferienwohnung innerhalb des genehmigten baulichen Bestandes bemüht, ist darüber hinaus deutlich geworden, dass einige Bestandsgebäude das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung geringfügig überschreiten. In solchen Gebäuden sind Umbauten und Nutzungsänderungen durch das Kreisbauamt nicht genehmigungsfähig. Da diese Gebäude vor Aufstellung des Bebauungsplanes bereits genehmigter Bestand gewesen sind, erscheint es sinnvoll eine Ausnahmeregelung für Umbauten und Nutzungsänderungen innerhalb des genehmigten baulichen Bestandes in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Vor diesem Hintergrund hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in der Sitzung am 07.05.2014 empfohlen über eine Bebauungsplanänderung die Planfestsetzungen der damaligen Rechtsprechung anzupassen und zugleich eine solche Ausnahmeregelung zur Vermeidung unbeabsichtigter Härten in den Bebauungsplan aufzunehmen. Auf der Grundlage des damaligen Sach- und Kenntnisstandes wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 19.06.2014 der Aufstellungsbeschluss für eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 gefasst.

Aufgrund der zwischenzeitlichen Unsicherheit in Bezug auf den planungsrechtlichen Umgang mit Ferienwohnungen wurde das Verfahren ausgesetzt. In der am 13.05.2017 in Kraft getretenen Novellierung des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung wird der Begriff der Ferienwohnung nun abschließend definiert und somit die planungsrechtliche Grundlage für die Wiederaufnahme dieses Verfahrens geschaffen. Vor diesem Hintergrund und mit dem Ziel die ursprüngliche Planungsabsicht der Stadt sicherzustellen, soll der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 wiederholt werden.

Das Planverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt werden.

Da die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren vorliegen, kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Unabhängig davon muss die Öffentlichkeit aber gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Ziffer 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet werden und sie muss sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern können. Die Planungsziele sind in der Sitzungsvorlage beschrieben, der räumliche Geltungsbereich ist aus der Anlage ersichtlich. Diese Unterlagen und der Beschluss werden für die Dauer von zwei Wochen ab Bekanntmachung im Amt Föhr-Amrum in 25938 Wyk auf Föhr, Hafenstraße 23, beim Bau- und Planungsamt in den Zimmern Nr. 23 – 25 ausgelegt. Etwaige Äußerungen können so in die nächste Sitzung eingebracht werden.

Festlegung der Planungsziele

Hinsichtlich der Planungsziele ist nach den oben beschriebenen Rahmenbedingungen eine Umstellung der Art der Nutzung vom WR und WA zu einem Sondergebiet (SO) „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ notwendig.

Der Umfang der Beherbergungsnutzung bleibt begrenzt und soll analog zu anderen Plangebiet mit vergleichbarer Struktur, in denen eine Dauerwohnnutzung von 60 % und eine Beherbergungsnutzung von 40 % zugelassen wird, festgesetzt werden.

Ferner erscheint es sinnvoll eine Ausnahmeregelung für Umbauten und Nutzungsänderungen innerhalb des genehmigten baulichen Bestandes in den Bebauungsplan aufzunehmen, für solche Fälle, wo der genehmigte bauliche Bestand von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweicht.

Beschlussempfehlung:

Zu a) Wiederholung des Aufstellungsbeschlusses

1. Für das Gebiet der Stadt Wyk auf Föhr begrenzt im Osten vom Fasanenweg, im Süden von der Gmelinstraße und der Straße "Am Charlottenheim", im Westen von einer Bautiefe westlich des Drosselsteiges und des Amselweges sowie von der Strandstraße und im Norden vom städtischen Grünstreifen wird der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Stadt Wyk auf Föhr wiederholt gefasst. Das Verfahren wird für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Wege des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Zu b) Festlegung der Planungsziele

2. Es werden die folgenden Planungsziele festgelegt:
 - 2.1 Änderung der Art der Nutzung zu einem Sondergebiet „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“;
 - 2.2 Beibehaltung der Begrenzung der Beherbergungsnutzung u. a. zur Erhaltung der Dauerwohnnutzung unter Berücksichtigung des Bestandes sowie anderer Plangebiete mit vergleichbarer städtebaulicher Struktur;
 - 2.3 Im Interesse der Rechtssicherheit und zur begrifflichen Klarstellung Aufnahme einer Regelung in den Bebauungsplan, wonach Umbauten und Nutzungsänderungen im genehmigten baulichen Bestand zugelassen werden, auch wenn dieser Bestand das Maß der baulichen Nutzung überschreitet.
3. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird das Bau- und Planungsamt des Amtes Föhr-Amrum beauftragt.
4. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung mit der Möglichkeit zur, sich zur Planung zu äußern (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Ziffer 2 BauGB), erfolgt durch zweiwöchige Offenlage des Geltungsbereiches und der Planungsziele im Amt Föhr-Amrum in 25938 Wyk auf Föhr, Hafenstraße 23, beim Bau- und Planungsamt in den Zimmern Nr. 23 – 25. Der Einsichtszeitraum beginnt nach der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.
5. Dieser Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen nach § 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: ...

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

Bürgermeister