

Beschlussvorlage der Amtsverwaltung Föhr-Amrum

öffentlich

Beratungsfolge: Stadtvertretung	Vorlage Nr. Stadt/001473/9 vom 19.06.2007 Amt / Abteilung: Bau- und Planungsamt
Bezeichnung der Vorlage: Bebauungsplan Nr. 47b der Stadt Wyk auf Föhr 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 a) Behandlung der Anregungen, Bedenken und Hinweise b) Satzungsbeschluss	Genehmigungsvermerk vom: 21.06.2007 Die Amtsdirektorin Sachbearbeitung durch: Herr Schmidt

Sachdarstellung mit Begründung:

Im Rahmen der 2. öffentlichen Auslegung sowie der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange waren bis zum 05.06.2007 keine Eingaben zu den Planunterlagen vorgebracht worden. An diesem Tage jedoch ging ein Schreiben der Landesplanungsbehörde ein, dessen Inhalte nachfolgend wiedergegeben sind. Gegenüber gestellt ist die jeweilige Stellungnahme der Stadt Wyk auf Föhr.

Stellungnahme der Landesplanung	Stellungnahme der Stadt Wyk auf Föhr
1. <u>Wohnungsbau</u> Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, wenn die folgenden Voraussetzungen (Maßgaben) bzw.	Zu 1) Wohnungsbau nur für den Bedarf der einheimischen Bevölkerung ist auch ein wesentliches Ziel der Stadtentwicklung für

Ziele der Raumordnung für die Insel Föhr eingehalten werden: Wohnungsbau darf nur den Bedarf der einheimischen Bevölkerung decken. D. h. für die Realisierung von Wohnbauplanungen ist sicherzustellen, dass keine Umnutzungen zu Zweitwohnungen, Ferienwohnungen und anderen Tourismusangeboten erfolgen. Zur Erreichung dieser Ziele werden verschiedene Instrumente benannt wie u. a. gemeindliches Eigentum, Erbbauverträge, Kooperation mit öffentlichen Wohnungsbauträgern oder Kreditinstituten mit entsprechenden gemeindlichen Bindungsoptionen.	die Stadt Wyk auf Föhr. Dem ist in der Vergangenheit durch große Zurückhaltung bei der Ausweisung von Wohnbauflächen und Rechnung getragen worden in Verbindung mit dem Bemühen, die insbesondere durch die Insellage bedingten begrenzten Freiflächen zu erhalten. Nicht zuletzt dienen auch die Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 47b u. a. der Verfolgung dieses Zieles. Denn u. a. bewirkt die Festlegung einer Abgrenzung von Bauflächen und Flächen mit Außenbereichscharakter, dass größere Areale als Freiflächen gesichert werden.
2. <u>Sicherungsinstrumente</u> Die in Ziffer 1.2 der textlichen Festsetzungen und in Ziffer 2.1 der Begründung benannten Maßnahmen (z. B. Küchenausschluss in Hotelzimmern) genannten Maßnahmen, mit denen die Entstehung von Ferien- und Zweitwohnungen ausgeschlossen werden sollen sind <u>nicht hinreichend</u>, um die unter Ziffer 1 genannten Ziele der Raumordnung sicherzustellen.	Zu 2) In der Textziffer 1.2 werden Ferienwohnungen und Wohnungen ohne Zusammenhang mit den zugelassenen Einrichtungen ausdrücklich als unzulässig festgesetzt. Ferner besteht für das Gebiet eine Satzung nach § 22 BauGB, mit der einer Teileigentumsbildung bzw. rechtlichen Verselbständigung von Wohneinheiten, die etwa im Rahmen eines Hotels entstehen, entgegengewirkt werden kann. Durch den Küchenausschluss bei Hotels wie in Textziffer 1.2 festgesetzt, „Hotelgebäude (ohne Küchen, Kochnischen in den Zimmern)“, bzw. durch Bindung von Wohneinheiten an die Träger größerer Einrichtungen bzw. größerer Institutionen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unter Mitwirkung der Bauaufsichtsbehörde weitere Sicherungsinstrumente wie Baulast und Grunddienstbarkeit in Abstimmung mit der antragstellenden Seite zu nutzen zur Sicherstellung einer plangemäßen Nutzung.
3. <u>Gewerblich-touristische Nutzung</u> Es handelt sich um einen für die gewerblich - touristische Nutzung geradezu prädestinierten Standort, welcher der Erholungsnutzung vorbehalten und nicht für allgemeine Wohnzwecke genutzt werden sollte.	Zu 3) Die gewerblich - touristische Nutzung des Standortes des ehemaligen Landschulheimes des Kreises Rendsburg Eckernförde ist von Anfang an ein Ziel der Planung gewesen. Dies spiegelt sich an der Entwicklung des Katalogs der zulässigen Nutzungsarten im Verlauf des Planverfahrens wider. Im ersten Planvorentwurf war eine „Erholungseinrichtung für Kinder und Jugendliche“ vorgesehen, was u. a. eine vergleichsweise enge Festschreibung und Fortentwicklung der bestehenden

4. <u>„Betreutes Wohnen“</u> Da der Standort gewerblich-touristischen Zwecken vorbehalten bleiben sollte, muss auf die Zulassung von Seniorenresidenzen verzichtet werden, zumal das „Betreute Wohnen“ heute eine gängige Wohnform darstellt; d. h. die spätere Teileigentumsbildung und eine Entwicklung zu Ferienwohnungen oder Zweitwohnsitzen für Senioren kann in der Praxis kaum gesteuert werden. Eine solche Verfolgung privater (Vermarktungs-) Interessen und damit eine dem Gemeinwohl abträgliche Bodenspekulation sind auszuschließen.	bzw. ehemaligen Nutzung als Landschulheim bedeutete. Die Erkenntnis, dass sich für solche Nutzungen kaum noch ein Träger finden lässt, führte zur ersten Ausweitung des Kataloges zulässiger Nutzungsarten zu „Erholungsheimen“ allgemein. Die von der Eigentümerseite parallel intensiv betriebene Suche nach einem Hotelinvestor, blieb bis heute ohne Erfolg. Ergänzend gab es weitere Bemühungen um die Nutzung des Standortes für ein Schulungszentrum, eine Jugendherberge bis hin zur Wiederherstellung der historischen schulischen Nutzung in Gestalt eines Internats. Nachdem alle diese Bemühungen ergebnislos verlaufen sind, zugleich aber im Hinblick auf die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei der Stadt ein Interesse am Fortgang und Abschluss des Planverfahrens besteht, nicht zuletzt wegen der laufenden Veränderungssperre, ist nach umfangreichen Überlegungen und Einholung einer eingehenden rechtlichen Beratung ein neuer Katalog zulässiger Nutzungsarten festgelegt worden. Dessen Bandbreite reicht von den gewerblich-touristischen Einrichtungen (Erholungsheime, Hotels) bis hin zu Einrichtungen für soziale Zwecke, die durchaus auch ein Wohnen beinhalten, sei es für Senioren oder für Menschen mit Behinderungen. <u>Zu 4</u> <u>Die langjährige Unmöglichkeit gewerblich-touristische Nutzungen zu finden, führte zu dem unter Ziffer 3 beschriebenen aufgeweiteten Katalog an Nutzungsarten.</u> Damit wird u. a. dem privaten Belang der Eigentümerseite Rechnung getragen, wonach ein gewisses Nutzungsspektrum notwendig ist, um überhaupt die Chance für eine sinnvolle Nutzung der Liegenschaft haben zu können. Dies liegt zugleich im städtebaulichen Interesse der Stadt an Stelle eines langjährigen Leerstandes der Liegenschaft und ist auch von Bedeutung für die Rechtssicherheit des künftigen Bebauungsplanes (Funktionslosigkeit bei nicht umsetzbaren Festsetzungen).
---	--

	Dabei kommt den „<u>spezifischen sozialen Zwecken</u>“ insofern eine besondere Bedeutung zu, weil es sich unter den vorgesehenen Rahmenbedingungen eben nicht um eine „gängige Wohnform“ handelt. Vielmehr bringt der Charakter von „Seniorenresidenzen mit Rundumbetreuung“ es zwangsläufig mit sich, dass es sich nicht lediglich nur um Wohnungen für ältere Menschen handeln kann, sondern um ein in diesem Falle zwangsläufig damit zu erbringendes Betreuungsangebot. Dies ist nur unter dem Dach eines größeren gemeinnützigen Trägers gewährleistet. Dessen Betreuungsmodell wird dann u. a. Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens werden. Ebenso verhält es sich mit Einrichtungen zum Betreuen von pflegebedürftigen Menschen sowie von Menschen mit Behinderungen. Auch deren Wohnformen sind an enge Vorgaben gebunden und nur über größere gemeinnützige Trägereinrichtungen zu bewerkstelligen, wie es z. B. das hiesige „Paritätische Haus Schöneberg“ ist. Die Größe der Fläche und die damit verbundene Größe der jeweiligen Einrichtungen sichern somit in gewisser Weise die plangemäße Nutzung der Liegenschaft. Durch die in Zusammenhang mit dem Kreis Nordfriesland im Baugenehmigungsverfahren getroffenen Festlegungen, ergänzt gegebenenfalls über Baulasten und Grunddienstbarkeiten nach Abstimmung mit der antragstellenden Seite, wird ein Vermeiden der nicht gewünschten städtebaulichen Fehlentwicklungen zu Ferienwohnungen und Zweiwohnungen gewährleistet, so weit es im Rahmen und den Grenzen der bestehenden Rechtsordnung möglich ist. Zu 5) <u>Ergebnis</u> Unter Berücksichtigung des oben beschriebenen Werdeganges und im Hinblick auf die gewünschte baldige Rechtskraft des Bebauungsplanes sind die bisherigen Nutzungsartenfestlegungen noch einmal überprüft worden. Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass die im Entwurf beschriebenen Festsetzungen im bisher vorgesehenen Umfang notwendig sind, um eine angemessene Verwertungsmöglichkeit der Liegenschaft zu eröffnen und damit zugleich einer Funktionslosigkeit der
5. <u>Überprüfung des Entwurfes</u> Vor diesem Hintergrund sind der Zulässigkeitskatalog der Nutzungsarten noch einmal zu überprüfen und die Textfestsetzungen bzw. die Ausführungen in der Begründung zu modifizieren und zu ergänzen.	

	Festsetzungen vorzubeugen. Die zugleich mit den beschriebenen Wohnformen wie z. B. „Seniorenresidenzen mit Rundumbetreuung“ verbundenen Besonderheiten rechtfertigen den Verbleib auch dieser Wohnformen im Katalog der zulässigen Nutzungsarten. Nach weiterer rechtlicher Beratung und Abstimmung mit dem Kreis Nordfriesland werden die oben beschriebenen Zusammenhänge ergänzend erläutert und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.
--	--

Am 06.06.2007 hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss sich mit der Angelegenheit befasst und die in der Stellungnahme der Stadt dargelegten Sachverhalte gebilligt und der darin beschriebenen Vorgehensweise zugestimmt. D. h. nach erneuter Prüfung der Sachverhalte und Abstimmung mit dem Kreis Nordfriesland werden die Textfestsetzungen des Entwurfes aus den oben beschriebenen Gründen wie bisher beibehalten, jedoch wird die Begründung um die oben beschriebenen Ausführungen sinngemäß geändert bzw. ergänzt.

Da sich somit keine Änderungen an den Festsetzungen (Planzeichnung , Text) des bisherigen Planentwurf ergeben, die ein erneutes Auslegungsverfahren erforderlich machen, sondern nur Änderungen bzw. Ergänzungen zur Klarstellung an der Begründung, kann der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplanes Nr. 47b der Stadt Wyk auf Föhr erfolgen.

Beschlussempfehlung:

Zu a) Behandlung der eingegangenen Anregungen

1. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 12. April bis 16. Mai 2007 wurden keine Anregungen geäußert.
2. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (2) und 4 BauGB wurden keine Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 47b vorgebracht, die Änderungen am bisherigen Planentwurf erforderlich machen. Die im Rahmen der Sachdarstellung beschriebenen von der Landesplanungsbehörde vorgetragenen Gesichtspunkte werden entsprechend der ebenfalls in der Sachdarstellung ausgeführten Stellungnahme der Stadt berücksichtigt, nicht berücksichtigt bzw. teilweise berücksichtigt. Die Ausführungen in der Stellungnahme der Stadt werden gebilligt und der darin beschriebenen Vorgehensweise wird zugestimmt. D. h. nach erneuter Prüfung der Sachverhalte und Abstimmung mit dem Kreis Nordfriesland werden die Textfestsetzungen des Entwurfes aus den oben beschriebenen Gründen wie bisher beibehalten, jedoch wird die Begründung um die oben beschriebenen Ausführungen sinngemäß geändert bzw. ergänzt.
Die Amtsdirektorin wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Zu b) Satzungsbeschluss

3. Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung beschließt die Stadtvertretung der Stadt Wyk auf Föhr den **Bebauungsplanes Nr. 47b der Stadt Wyk auf Föhr** für das Gebiet südlich der Straße „Am Golfplatz“, westlich des Flurstückes Nr. 25 des AOK-Kinderheimes ca. 85 m westlich der Strandstraße, nördlich der Strandpromenade und des Marienhof-Geländes, östlich des öffentlichen Grünstreifens, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.
4. Die Begründung dazu wird mit den unter Ziffer 2 genannten Änderungen und Ergänzungen gebilligt.
5. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 47b durch die Stadtvertretung ist nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo die Planänderung mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist.