

Stadt Wyk auf Föhr

Beschlussvorlage der Amtsverwaltung Föhr-Amrum

öffentlich

Beratungsfolge: Stadtvertretung	Vorlage Nr. Stadt/001474/8 vom 13.06.2007
	Amt / Abteilung: Bau- und Planungsamt
Bezeichnung der Vorlage: 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wyk auf Föhr (Teilbereich 26b) 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 eingegangenen Anregungen, Bedenken und Hinweise b) Abschließende Beschlussfassung	Genehmigungsvermerk vom: 21.06.2007 Die Amtsdirektorin
	Sachbearbeitung durch: Herr Schmidt

Sachdarstellung mit Begründung:

Im Rahmen der 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 insoweit wiedergegeben sind, wie sie die Flächennutzungsplanänderung betreffen. Diejenigen Punkte, welche zusätzlich die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 47b betreffen, werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahren abgehandelt. Gegenüber gestellt ist die jeweilige Stellungnahme der Stadt Wyk auf Föhr.

Stellungnahme der Landesplanung	Stellungnahme der Stadt Wyk auf Föhr
<p>1. <u>Wohnungsbau</u> Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, wenn die folgenden Voraussetzungen (Maßgaben) bzw. Ziele der Raumordnung für die Insel Föhr eingehalten werden:</p> <p>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.</p> <p>2. <u>Sicherungsinstrumente</u> Die angesprochenen Regelungen zur Sicherstellung der in Zukunft gewünschten bzw. zugelassenen Nutzungen beziehen sich überwiegend auf die Ebene des Bebauungsplanes z. B. 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. Diese Regelungen werden als <u>nicht hinreichend</u> angesehen, um die unter Ziffer 1 genannten Ziele der Raumordnung sicherzustellen.</p>	<p>Zu 1) Wohnungsbau nur für den Bedarf der einheimischen Bevölkerung ist auch ein wesentliches Ziel der Stadtentwicklung für 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 der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit dem Bebauungsplan 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.</p> <p>Die genannten rechtlichen Instrumente zur Sicherstellung einer plangemäßen Nutzung betreffen eher die Regelungsebene des Bebauungsplanes und sind in dessen Rahmen zu behandeln (siehe Ziffer 2).</p> <p>Zu 2) Die Instrumente zur Sicherstellung einer plangemäßen Nutzung werden im einzelnen erst auf der Ebene des Bebauungsplanes ablesbar. Durch die darin getroffenen Detailfestsetzungen z. B. zum Katalog der Nutzungsarten wird beispielsweise einer rechtlichen Verselbständigung von Wohneinheiten, die etwa in Zusammenhang mit einem Hotels entstehen, entgegengewirkt.</p> <p>Durch die Bindung von Wohnnutzungen in Zusammenhang mit spezifischen sozialen Zwecken 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.</p>

3. Gewerblich-touristische Nutzung

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 der Zielrichtung für die künftig zulässigen Nutzungen im Verlauf des Planverfahrens wider. Im ersten Planvorentwurf war eine Gemeinbedarfsfläche für „Erholungseinrichtung für Kinder und Jugendliche“ vorgesehen, was u. a. eine vergleichsweise enge Festschreibung und Fortentwicklung der bestehenden bzw. ehemaligen Nutzung als Landschulheim bedeutete. Die Erkenntnis, dass sich für solche Nutzungen kaum noch ein Träger finden lässt, führte zur ersten Änderung der Nutzungsartenausweisung zu einer Sonderbaufläche mit der Zielrichtung „Erholungsheim“ 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, ist nach umfangreichen Überlegungen und Einholung einer eingehenden rechtlichen Beratung eine neue Zielrichtung künftig zulässiger Nutzungen festgelegt worden, die den besonderen Rahmenbedingungen des Standortes Rechnung trägt. Dies führte zu der Ausweisung als Sonderbaufläche mit der Zielrichtung „Großmaßstäbliche Einrichtungen für touristische und spezifische soziale Zwecke“. Dessen Bandbreite reicht von den gewerblich-touristischen Einrichtungen (Erholungsheime, Hotels) bis hin zu Einrichtungen für spezifische soziale Zwecke, die durchaus auch ein Wohnen beinhalten, sei es für Senioren oder für Menschen mit Behinderungen. D. h. diese Ausweitung von Nutzungsmöglichkeiten war erforderlich, um auch eine tatsächlich umsetz-

	<p>bare Planvorstellung zu entwickeln.</p> <p><u>Zusammenfassung:</u> <u>Die langjährige Unmöglichkeit gewerblich-touristische Nutzungen zu finden, führte zu den unter Ziffer 3 beschriebenen aufgeweiteten Katalog an möglichen Nutzungen.</u></p> <p>Die näheren Regelungen zur Beschreibung der zulässigen Nutzungsarten und Wohnformen sowie zur Sicherung dieser Nutzungszwecke werden auf der Ebene des Bebauungsplanes durch die entsprechenden Festsetzungen getroffen, so weit es im Rahmen und den Grenzen der bestehenden Rechtsordnung möglich ist. Das betrifft insbesondere auch auch die Gesichtspunkte eines „Betreuten Wohnens“ sowie des Wohnens für Menschen mit Behinderungen usw.</p> <p><u>Ergebnis</u> Unter Berücksichtigung des oben beschriebenen Werdeganges und im Hinblick auf die gewünschte baldige Rechtswirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung und die Rechtskraft des im Parallelerfahren erstellten Bebauungsplans Nr. 47b sind bisherigen Nutzungsausweisungen noch einmal überprüft worden. Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass die im Entwurf beschriebenen Darstellungen im bisher vorgesehenen Umfang sachgerecht sind, um eine angemessene Verwertungsmöglichkeit der Liegenschaft zu eröffnen bei gleichzeitiger Berücksichtigung des Interesses der Stadt an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Dies schließt zugleich die denkbaren Wohnformen mit ein.</p> <p>Nach weiterer rechtlicher Beratung und Abstimmung mit dem Kreis Nordfriesland werden die oben beschriebenen Zusammenhänge ergänzend erläutert und in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.</p>
--	---

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 Darstellungen des Entwurfes aus den oben beschriebenen Gründen wie bisher beibehalten, jedoch wird die Begründung um die oben beschriebenen Ausführungen sinngemäß geändert bzw. ergänzt.

Da nach der oben beschriebenen Stellungnahme der Stadt keine Änderung an den Ausweisungen des Planentwurfes erforderlich ist, sondern nur ergänzende Ausführungen in die Begründung aufgenommen werden, kann nun die abschließende Beschlussfassung zur Flächennutzungsplanänderung erfolgen.

Beschlussempfehlung:

Zu a) Behandlung der eingegangenen Anregungen

1. Im Rahmen der 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 der 26. Änderung des Flächennutzungsplans vorgebracht, die eine Änderungen am bisherigen Planentwurf erforderlich machen. Die im Rahmen der Sachdarstellung beschriebenen von der Landesplanungsbehörde vorgetragene 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) abschließende Beschlussfassung

3. Die Stadtvertretung der Stadt Wyk auf Föhr beschließt die **26. Änderung des Flächennutzungsplans 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.
4. Die Begründung dazu wird mit den unter Ziffer 2 genannten Änderungen und Ergänzungen gebilligt.
5. Das Bau- und Planungsamt wird beauftragt, die 26. Änderung des Flächennutzungsplans zur Genehmigung vorzulegen und danach die Erteilung der Genehmigung nach § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo die Planänderung mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.