

Beschlussvorlage der Amtsverwaltung Föhr-Amrum

Beratungsfolge:

**Vorlage Nr.
Stadt/001989/3**

Amt / Abteilung:
Bau- und Planungsamt

Genehmigungsvermerk
vom: 17.09.2018

Der stellv. Amtsdirektor

Sachbearbeitung durch:
Frau Waschinski

Des Weiteren sollte eine Überarbeitung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 LBO in Abstimmung mit der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet der Wyker Altstadt erfolgen.

Ursprüngliche Inhalte des Entwurfs

Das mit der Planung beauftragte Kreisbauamt hatte einen Entwurf der Planänderung vorgelegt, worin eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung vorgesehen war, da angesichts der Anzahl der Fälle von Überschreitungen keine Ausnahmeregelung greifen konnte. Es wurde die Abweichungsregelung zu den örtlichen Bauvorschriften wieder herausgenommen, da hier eine Einzelfallregelung möglich ist ohne die Grundzüge der Planung in Frage zu stellen.

Im letzten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss vom 12.05.2016 wurde zukunftsblickend zu der BauGB-Novelle 2017 der Gebietstyp in ein sonstiges Sondergebiet „SO – gemischte Nutzung und Tourismus“ geändert, um Regelungen für Dauerwohnen und Tourismus festzusetzen.

Weiterer Verfahrensablauf notwendige Änderungen der Planung:

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurden Eingaben gemacht, die im Rahmen der weiteren Planung Berücksichtigung finden sollen.

Die bisher festgesetzten Baugrenzen und -linien führen in einzelnen Fällen zu ungewollten Benachteiligungen und Einschränkungen. Die Baugrenzen wurden daher dem genehmigten Bestand angepasst. Die Festsetzungen der Baulinien wurden aufgehoben. An den festgesetzten Ausnutzungszahlen werden keine Änderungen vorgenommen.

Im Weiteren soll die Festsetzung des Gebietstyps „SO – gemischte Nutzung und Tourismus“ aufgrund der neuen Vorgaben der BauGB- und BauNVO -Novelle 2017 zu „SO – Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ geändert werden. Ebenso wird der Festsetzungskatalog angepasst. Unter anderem soll festgesetzt werden, dass ab einer Geschossfläche von 120m² eine Dauerwohnnutzung von mindestens 40% der Geschossfläche geschaffen werden muss. Dadurch soll über die Erhaltungssatzung hinaus der genehmigte Dauerwohnbestand vor einer Umwandlung geschützt werden.

Ferner befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandene gewerbliche Nutzungen, welche langfristig gesichert werden sollen. Auf Grundlage dessen wird das Sondergebiet in ein Sondergebiet 1 und ein Sondergebiet 2 unterteilt. Sondergebiet 1 umfasst die östlichen Teilbereiche der Süderstraße, der Feldstraße sowie die komplette Mühlenstraße.

Der zukünftige Festsetzungskatalog des Sondergebiet 1 führt diverse gewerbliche Nutzungen die allgemein zulässig sind auf. Hingegen im Sondergebiet 2 nur ausnahmsweise gewerbliche Nutzungen entstehen können. Dies dient zum einer Stärkung der innenstadtnahen gewerblichen Bereiche, zum anderen schützt es den vorhandenen Wohnraum vor einer möglichen Umwandlung.

Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Vor dem oben beschriebenen Hintergrund ist ein erneuter der bisherige Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zu fassen.

Aufgrund des Umfangs der Änderung sind sowohl die Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit im Rahmen der Vorgaben des § 4a Abs. 3 BauGB erneut zu beteiligen. Unter Berücksichtigung der Änderungen und der Größe des Plangebietes soll die erneute Auslegung regulär nach den Vorgaben der §§ 3 Abs. 2 sowie 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Beschlussempfehlung:

a) Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

1. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet umgrenzt von Süderstraße, Mühlenstraße, Feldstraße und Badestraße sowie der Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.

oder aber: wird mit folgenden Änderungen gebilligt:

2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet umgrenzt von Süderstraße, Mühlenstraße, Feldstraße und Badestraße, und die Begründung sind nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen.
3. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

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

Bürgermeister