

# Stadt Wyk auf Föhr

Beschlussvorlage der Amtsverwaltung Föhr-Amrum

öffentlich

Beratungsfolge: <b>Bau- und Planungsausschuss Stadtvertretung</b>	<b>Vorlage Nr. Stadt/002292</b>  vom 01.11.2018  Amt / Abteilung: <b>Bau- und Planungsamt</b>
Bezeichnung der Vorlage: <b>Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 18 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet zwischen Stockmannsweg, Badestraße und beiderseits des Olhörnweges und des Olhörnstieges hier: a) Aufstellungsbeschluss b) Festlegung der Planungsziele</b>	Genehmigungsvermerk vom: 05.11.2018  stellv. Amtsdirektor  Sachbearbeitung durch: Frau Harder

## Sachdarstellung mit Begründung:

### Problemstellung, Anlass, Planungserfordernis

Die am 23.12.1997 in Kraft getretene Ursprungsfassung des Bebauungsplans Nr. 18 für das Gebiet zwischen den Straßen Stockmannsweg, Badestraße und beiderseits des Olhörnweges und Olhörnstieges ist zwischenzeitlich dreimal geändert worden. Weitere drei Änderungsverfahren wurden in die Wege geleitet jedoch nicht zu Ende geführt, sodass sowohl die Inhalte als auch die Planungserfordernisse undurchsichtig geworden sind. Aus diesem Grund und bedingt durch den im weiteren Verlauf beschriebenen Änderungsbedarf des Plans, soll der Bebauungsplan Nr. 18 der Stadt Wyk auf Föhr neu gefasst werden.

Der Bebauungsplan Nr. 18 setzt die bebauten Bereiche als allgemeine Wohngebiete, die öffentlichen Grünflächen als Parkanlage sowie Sportplatz und das Grundstück in der Badestraße 111 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung – Verwaltungsgebäude - fest. Darüber hinaus wird die Bebauung des Gebietes über die Festsetzung von Grundflächenzahlen, Geschossflächenzahlen, einer maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen, der Bauweise sowie Baugrenzen geregelt. Gestalterische Vorgaben gelten für Gebäude und Nebenanlagen sowie die Freiflächen der Grundstücke.

Die Überarbeitung des Bebauungsplans wird aus mehreren Blickwinkeln erforderlich.

Zunächst lassen das Alter des Bebauungsplans sowie die seither ergangenen gesetzlichen Änderungen (insbesondere in Bezug auf die Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB) und der

Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 2017) eine Überprüfung der Festsetzungen des Bebauungsplans sinnvoll erscheinen. Dies betrifft vornehmlich die Art sowie das Maß der baulichen Nutzung.

Darüber hinaus wurden in den Jahren 2002 sowie 2009 bereits zwei Aufstellungsbeschlüsse zu notwendigen Änderungen des B-Plans gefasst, deren Verfahren jedoch nicht zu Ende geführt wurden und die daher im Rahmen dieser Neufassung Berücksichtigung finden sollen.

Zum einen ist die Regelung für Nebenanlagen anzupassen. In der Ursprungsfassung des Bebauungsplans Nr. 18 der Stadt Wyk auf Föhr wurden freistehende Nebenanlagen für unzulässig erklärt. Grund hierfür war das Ziel der Erhaltung einer weitläufigen Bebauung auf Grundstücken mit großen Freiflächenanteilen. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 ist der Ausschluss freistehender Nebenanlagen vor dem Hintergrund sachlicher Erfordernisse relativiert worden, indem Müllschränke, Fahrradunterstände und freistehende Schwimmbecken mit einer Brüstungshöhe von bis zu 40 cm zugelassen worden sind. Der zunehmende Wegfall der Genehmigungspflicht für Nebenanlagen hat dazu geführt, dass viele freistehende Nebenanlagen entstanden sind, die bauordnungsrechtlich zwar genehmigungsfrei sind, aber den Regelungen des Bebauungsplans entgegenstehen. Aus diesem Grund soll die Zulässigkeit von Nebenanlagen zukünftig über die Beschränkung der Größe geregelt werden. Ziel ist, den Ansprüchen der Eigentümer gleichermaßen Rechnung zu tragen, wie der Sicherung des Freiflächenanteils auf den Grundstücken.

Zum anderen hat die bauliche Entwicklung zu unterschiedlichen Gebäudehöhen im Bereich von Parkstraße und Stockmannsweg geführt, die sich teilweise sehr abheben vom historischen baulichen Bestand im Bereich der Parkstraße und im westlichen Teilabschnitt des Stockmannsweges zwischen den beiden öffentlichen Grünbereichen. Der Bebauungsplan soll in diesem Sinne Festsetzungen enthalten, um die zukünftige Höhenentwicklung der Gebäude steuern zu können. Dabei sind der bauliche Bestand sowie die gemäß Bebauungsplan zulässigen Bauansprüche zu überprüfen und im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten zu berücksichtigen.

Abschließend bestehen von Seiten der Stadt für das in der Badestraße 111 ansässige Gebäude sowie für die Grünflächen innerhalb des Bebauungsplans bereits Entwicklungspläne, die eine Überarbeitung der Planinhalte in diesen Bereichen erforderlich machen.

Vor diesem Hintergrund und mit dem Ziel die ursprüngliche Planungsabsicht der Stadt sicherzustellen, soll der Aufstellungsbeschluss zur Neufassung des Bebauungsplans Nr. 18 der Stadt Wyk auf Föhr gefasst 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 die 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.

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes wird entsprechend der künftig geänderten Bebauungsplanausweisung berichtigt.

### **Beschlussempfehlung:**

#### **Zu a) Aufstellungsbeschluss**

1. Für das Gebiet der Stadt Wyk auf Föhr zwischen den Straßen Stockmannsweg, Badestraße und beiderseits des Olhörnweges und des Olhörnstieges wird der Aufstellungsbeschluss für die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 18 der Stadt Wyk auf Föhr 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:
  - a. Im Interesse der Rechtssicherheit werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18 der Stadt Wyk auf Föhr unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes und der Prägung des Plangebietes überprüft und ggfls. angepasst;
  - b. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen wird durch Begrenzung der überbaubaren Fläche auf zusammen maximal 40 m<sup>2</sup> pro Grundstück und einer Gebäudehöhe von maximal 4 m in Anlehnung an den Bestand geregelt. Die Reihenhausgrundstücke sind hiervon ausgenommen, hier sind nur genehmigungsfreie Nebenanlagen zulässig;
  - c. Im Interesse der Bewahrung und angemessenen Weiterentwicklung des Ortsbildes wird die Höhenentwicklung der Gebäude im Bebauungsplan durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen geregelt. Dabei sind der historische bauliche Bestand sowie die zulässigen Ausnutzungsverhältnisse zu überprüfen und im gesetzlichen Rahmen zu berücksichtigen;
  - d. Berücksichtigung der städtischen Entwicklungspläne für die Gemeinbedarfsfläche auf dem Grundstück Badestraße 111 sowie die Grünflächenbereiche;

3. Die Ausarbeitung der Planunterlagen, die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgt über ein durch die Stadt beauftragtes Planungsbüro. Das Amt Föhr-Amrum wird hiermit beauftragt, die notwendigen Angebote einzuholen und das Ergebnis der Angebotseinholung den Ausschüssen der Stadt Wyk auf Föhr zur Beauftragung vorzulegen.
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, Hafestraße 23, beim Bau- und Planungsamt in den Zimmern Nr. 23 – 25. Der Einsichtszeitraum beginnt nach der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.
5. Der Flächennutzungsplan ist im Verfahren im Wege der Berichtigung anzupassen.
6. Dieser Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (gem. § 2 Abs. 1 BauGB).

Gesetzliche Anzahl der Stadtvertreter/innen/ satzungsgemäße Mitglieder/innen des \*-Ausschusses

Davon anwesend: \*

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Aufgrund des § 22 GO waren keine/ folgende Stadtvertreter/innen/ satzungsgemäße Mitglieder/innen des \*-Ausschusses 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