

# Stadt Wyk auf Föhr

Beschlussvorlage der Amtsverwaltung Föhr-Amrum

öffentlich

Beratungsfolge: <b>Bau- und Planungsausschuss Stadtvertretung</b>	<b>Vorlage Nr. Stadt/002300</b>  vom 23.11.2018  Amt / Abteilung: <b>Bau- und Planungsamt</b>
Bezeichnung der Vorlage: <b>Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. 20 für das Gebiet nördlich des Hafens und der geplanten Umgehungsstraße L 214 im Bereich des Hemkweges hier: a) Aufstellungsbeschluss b) Festlegung der Planungsziele</b>	Genehmigungsvermerk vom: 26.11.2018  Die Amtsdirektorin  Sachbearbeitung durch: Frau Waschinski

## Sachdarstellung mit Begründung:

### Ausgangslage, Problemstellung, Planungserfordernis

Die am 28.01.1998 in Kraft getretene Ursprungsfassung des Bebauungsplan Nr. 20 für das Gebiet nördlich des Hafens und der geplanten Umgehungsstraße L 214 im Bereich des Hemkweges ist zwischenzeitlich sechsmal geändert worden. Aus diesem Grund und bedingt durch den im weiteren Verlauf beschriebenen Änderungsbedarf des Plans, soll der Bebauungsplan Nr. 20 der Stadt Wyk auf Föhr neu gefasst werden.

Der Bebauungsplan Nr. 20 setzt die bebauten Bereiche als Gewerbegebiet fest. In der Änderung Nr. 3 und 5a wurden speziell für die Ansiedlung von großen Einzelhandelsnutzungen sonstige Sondergebiete ausgewiesen.

Darüber hinaus wird die Bebauung des Gebietes einheitlich über die Festsetzung von Grundflächenzahlen, Geschossflächenzahlen, einer maximal zulässigen Anzahl von Vollgeschossen, der Bauweise sowie Baugrenzen geregelt. Gestalterische Vorschriften gelten für Gebäude, Freiflächen der Grundstücke und Werbeanlagen.

Die Überarbeitung des Bebauungsplanes wird aus mehreren Blickwinkeln erforderlich.

Zunächst lassen das Alter des Bebauungsplans sowie die seither ergangenen gesetzlichen Änderungen (insbesondere im Bezug auf die Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 2017) eine Überprüfung der Festsetzungen des Bebauungsplans sinnvoll erscheinen. Dies betrifft vornehmlich die Art und das Maß der baulichen Nutzung.

Ausgelöst durch mehrere Bauanträge gelangen immer mehr innenstadtrelevante Nutzungen in das Gewerbegebiet und verdrängen dadurch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die

im sonstigen Stadtgebiet keine Genehmigung erhalten werden.

Mit dem aktuellen Planungsrecht sind Gewerbebetriebe aller Art zulässig, worunter auch z.B. innenstadtrelevante Nutzungen fallen, wodurch ein erhöhter Leerstand in der Innenstadt entstehen könnte. Aus diesem Grund soll die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben zukünftig durch eine Beschränkung der Einzelhandelsbetriebe über eine Sortimentsliste geregelt werden. Ziel ist es, den Ansprüchen eines Gewerbegebietes in seiner Funktion Rechnung zu tragen.

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 zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl für Nebenanlagen überprüft und ggf. angepasst werden.

Vor diesem Hintergrund und mit dem Ziel die ursprünglichen Planungsabsichten der Stadt sicherzustellen, soll der Aufstellungsbeschluss zur Neufassung des Bebauungsplan Nr. 20 der Stadt Wyk auf Föhr neugefasst 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 ab gemäß § 13 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, Hafestraße 23, beim Bau- und Planungsamt in den Zimmern Nr. 23-25 ausgelegt. Etwaige Äußerungen können so in die nächste Sitzung eingebracht werden.

Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

## **Beschlussempfehlung:**

### **a) Aufstellungsbeschluss**

1. Für das Gebiet der Stadt Wyk auf Föhr nördlich des Hafens und der geplanten Umgehungsstraße L 2014 im Bereich des Hemkweges wird der Aufstellungsbeschluss für die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 20 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.

### **b) Festlegung der Planungsziele**

2. Es werden folgende Planungsziele festgelegt:
  - a. Im Interesse der Rechtssicherheit werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 der Stadt Wyk auf Föhr unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes überprüft und ggf. angepasst.
  - b. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben soll über eine Beschränkung der Sortimentsliste geregelt werden.
  - c. Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen wird unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes überprüft und ggf. angepasst.

3. Die Ausarbeitung der Planunterlagen, die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgt entweder über das Bau- und Planungsamt oder durch die Stadt beauftragtes Planungsbüro. Das Amt Föhr-Amrum wird in dem Fall 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 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 ausgelegt. Der Einsichtszeitraum beginnt nach der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.
5. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.
6. Dieser Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (gem. § 2 Abs. 1 BauGB).

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

Davon anwesend: \*

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Aufgrund des § 22 GO waren keine/ folgende Stadtvertreter/innen/ Gemeindevertreter/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