

Stadt Wyk auf Föhr

Beschlussvorlage der Amtsverwaltung Föhr-Amrum

öffentlich

Beratungsfolge: Bau- und Planungsausschuss Stadtvertretung	Vorlage Nr. Stadt/001989/4 vom 21.02.2019
	Amt / Abteilung: Bau- und Planungsamt
Bezeichnung der Vorlage: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet umgrenzt von Süderstraße, Mühlenstraße, Feldstraße und Badestraße als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB hier: a) Behandlung der im Rahmen der Behördenbeteiligung und der öffentlichen Anhörung eingegangenen Stellungnahmen b) Satzungsbeschluss	Genehmigungsvermerk vom: 24.04.2019 Der Amtsdirektor
	Sachbearbeitung durch: Frau Waschinski

Sachdarstellung mit Begründung:

Ausgangslage, Problemstellung, Planungserfordernis

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 ist von der Stadtvertretung am 19.09.2013 gefasst worden. Ziele der Planänderung waren:

1. Im Interesse der Rechtsicherheit und zur begrifflichen Klarstellung sollte eine Regelung in den Bebauungsplan aufgenommen werden, wonach Umbauten und Nutzungsänderungen im genehmigten baulichen Bestand zugelassen werden, auch wenn das Maß der baulichen Nutzung überschritten ist.
2. Die Zulässigkeit gastronomisch genutzter Außenterrassen sollte planungsrechtlich geregelt werden, in dem das festgesetzte Maß der überbaubaren Flächen (GRZ) sowie die Baugrenzen in begrenzten Umfang überschritten werden dürfen.
3. Für einen Teilgeltungsbereich des Bebauungsplanes sollten die Ausweisungen zum Maß der Nutzung, zum Verlauf der Baugrenzen und zur Anzahl der Geschosse vor dem Hintergrund geänderter städtebaulicher Zielvorstellungen planungsrechtlich geordnet und neu geregelt werden.

Verfahrensablauf und notwendige Änderungen der Planung

Der erste Planentwurf sah eine textliche Regelung zur Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung durch Terrassen und gastronomisch genutzte Außenterrassen sowie durch zulässigerweise errichteten baulichen Bestand vor. Des Weiteren wurden die örtlichen

Bauvorschriften mit der Ortsgestaltungssatzung abgeglichen und entsprechen überarbeitet. Die Planzeichnung wurde für einen kleinen Teilbereich geändert, in dem durch ungünstig geschnittene Baufenster bisher kaum eine bauliche Entwicklung möglich war.

Im weiteren Planungsverlauf stellte sich dann heraus, dass eine Ausnahmeregelung zur Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung durch zulässigerweise errichteten baulichen Bestand nicht sachgerecht war, da angesichts der Anzahl der Fälle von Überschreitungen von einer Ausnahmeregelung keine Rede mehr sein konnte. Das Maß der baulichen Nutzung wurde dementsprechend im ganzen Geltungsbereich überprüft und moderat erhöht, so dass Überschreitungen durch Bestandsgebäude nun die Ausnahme sind und nicht mehr die Regel (zur Übersicht über die Überschreitungen durch Bestand bei bisheriger und neuer GRZ siehe Tabelle als Anlage).

Eine ursprünglich auch vorgesehene Abweichungsregelung zu den örtlichen Bauvorschriften wurde wieder herausgenommen, da hier eine Einzelfallregelung möglich ist ohne die Grundzüge der Planung in Frage zu stellen.

Im 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.

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

- Die bisher festgesetzten Baugrenzen und -linien führten in einzelnen Fällen zu ungewollten Benachteiligungen und Einschränkungen. Die Baugrenzen wurden daher dem genehmigten Bestand angepasst. Die Festsetzungen der Baulinien wurden aufgehoben.
- Ebenso wurde der Festsetzungskatalog angepasst. Unter anderem wurde festgesetzt, 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.

Im Weiteren wurde 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.

Ferner befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandene gewerbliche Nutzungen, welche langfristig gesichert werden sollen. Auf Grundlage dessen wurde 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.

Vor dem oben beschriebenen Hintergrund wurde am 01.11.2018 ein erneuter Entwurfs- und Aufstellungsbeschluss gefasst und eine erneute Beteiligung durchgeführt. Aus dieser ergaben sich keine über die vorherigen Eingaben hinausgehende Inhalte.

Beschlussempfehlung:

Zu a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Stadtvertretung geprüft und entsprechend der Abwägungsvorschläge in der Anlage Auswertung der Stellungnahmen beschlossen. Der Amtsdirektor wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
2. Der Amtsdirektor wird beauftragt denen, die Stellungnahmen abgegeben haben, das Ergebnis der heutigen Beschlussfassung mitzuteilen.

Zu b) Satzungsbeschluss

3. Aufgrund des § 10 des BauGB sowie nach § 84 der LBO beschließt die Stadtvertretung die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 22 für das Gebiet umgrenzt von Süderstraße, Mühlenstraße, Feldstraße und Badestraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, als Satzung.
4. Die Begründung wird gebilligt.
5. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans durch die Stadtvertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der rechtskräftige Bebauungsplan und die zusammenfassende Erklärung ins Internet unter der Adresse „www.amtfa.de“ eingestellt ist und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich ist.
6. Der F-Plan wird durch Berichtigung angepasst.

Abstimmungsergebnis:

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

Davon anwesend:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Bemerkung:

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