

Stadt Wyk auf Föhr

Beschlussvorlage der Amtsverwaltung Föhr-Amrum

öffentlich

Beratungsfolge: Bau- und Planungsausschuss Stadtvertretung	Vorlage Nr. Stadt/002182/6 vom 19.08.2019
	Amt / Abteilung: Bau- und Planungsamt
Bezeichnung der Vorlage: 3. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 b für einen Teilbereich des Bebauungsplangebietes südlich der Straße "Am Golfplatz", nördlich des Marienhof-Geländes, östlich des Fehrstiegs in zweiter Reihe Bebauung, westlich der Bebauung Am Golfplatz 7, 7a und 7b hier: a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahme b) Satzungsbeschluss	Genehmigungsvermerk vom: 04.10.2019 Der Amtsdirektor
	Sachbearbeitung durch: Frau Waschinski

Sachdarstellung mit Begründung:

Ausgangslage, Problemstellung, Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 47b ist am 05.08.2008 in Kraft getreten. Er weist für den Änderungsbereich eine überbaubare Fläche und eine Grünfläche für Spielplatz und Sport-/Bolzplatz aus.

Von der Eigentümerseite wird eine Nutzungsänderung für das vorhandene Wohngebäude des ehemaligen Schullandheimes des Kreises Rendsburg-Eckernförde angestrebt. Das historistische Gebäude des alten Wyker Gymnasium soll bei einer Änderung erhalten bleiben. Die Anbauten jüngeren Datum sollen abgerissen werden und durch zwei Flügelbauten ersetzt werden.

Das Nutzungskonzept sieht eine Kombination aus dauerhaftem Wohnraum und Ferienwohnungen vor. Es wird angestrebt, einen Teil der Wohnungen barrierefrei zu realisieren.

Die Wohnungen können optional als Servicewohnen bzw. Seniorenwohnen mit einfachen Dienstleistungen für Senioren oder jüngere Bewohner mit Einschränkungen angeboten werden.

In der Sitzung der Stadtvertretung am 15.12.2016 wurde der Aufstellungsbeschluss zur 3. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47b gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Mehrfamilienwohnhäusern und

Ferienwohnungen zu schaffen.

Verfahrensstand

Nach dem Aufstellungsbeschluss für die 3. Vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47b wurde eine städtebauliche Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Wyk auf Föhr geschlossen, mit der die Kostenübernahme der Planungskosten durch den Vorhabenträger und die Aufgabenverteilung zwischen den Vertragsparteien geregelt wurde.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentliche Belange und daraus erfolgtem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss vom 24.01.2019 durch die Stadtvertretung hat eine öffentliche Auslegung vom 20.02.2019 bis zum 21.03.2019 sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 14.02.2019 stattgefunden.

Im Rahmen der durchgeführten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine private Stellungnahmen vorgebracht.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist seitens der AG-29 auf die Einhaltung der Baumschutzsatzung der Stadt Wyk auf Föhr verwiesen sowie auf einen Quartierausgleich in Form von Kästen für den Verlust von Baumhöhlen und –kronen. Der Forderung wurde im Zuge eines Ausnahmeantrages zur Fällung von Bäumen im Rahmen der Baumschutzsatzung sowie über die Errichtung von speziellen Fledermauskästen vor Beginn der Bautätigkeiten nachgekommen.

Weiterhin wurde von Seiten der unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Kreises Nordfriesland die Stellungnahme vorgebracht, dass die in der artenschutzrechtlichen Potentialanalyse aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sowie zur Sicherung der kontinuierlichen ökologisch Funktionalität im Bezug auf die Fortpflanzungs- und Zufluchtsstätten von Fledermäusen und europäischen Vogelarten zwingend zu befolgen sind. Die Durchführung der Maßnahmen wird über Regelungen im Durchführungsvertrag sichergestellt.

Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Abwägung werden die Stellungnahmen, wie in der Anlage zur Vorlage dargestellt berücksichtigt, teilweise berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt.

Das Ergebnis der Abwägung hat zur einer Klarstellung der Planunterlagen geführt die redaktionellen Charakters ist und keine grundlegenden Veränderungen am Planentwurf nach sich zieht. Eine erneute Auslegung wird somit nicht erforderlich und der Satzungsbeschluss kann gefasst werden.

Parallel zu den Abläufen um das Planverfahren ist zusätzlich zu dem bereits vorliegenden städtebaulichen Vertrag ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Wyk auf Föhr ausgearbeitet und unterzeichnet worden. Mit diesem Vertrag regeln die beiden Vertragsparteien die Einzelheiten zur Umsetzung des Vorhabens.

Die rechtsverbindliche Unterzeichnung des Durchführungsvertrages ist bereits erfolgt, sodass diese Voraussetzung für den Satzungsbeschluss erfüllt ist.

Beschlussempfehlung:

Zu a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 3. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47b der Stadt Wyk auf Föhr eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Stadtvertretung geprüft worden und werden gemäß der Anlage zur Vorlage berücksichtigt, teilweise berücksichtigt, nicht berücksichtigt.

2. Der Amtsdirektor wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angaben der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Zu b) Satzungsbeschluss

3. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung beschließt die Stadtvertretung die 3. vorhabenbezogene Änderung für einen Teilbereich des Bebauungsplangebietes südlich der Straße „Am Golfplatz“, nördlich des Marienhof-Geländes, östlich des Fehrstieges in zweiter Reihe Bebauung, westlich der Bebauung Am Golfplatz 7, 7a und 7b, 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 3. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47b 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 Sprechzeiten 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.

Abstimmungsergebnis

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