

# Gemeinde Wrixum

Beschlussvorlage der Amtsverwaltung Föhr-Amrum

öffentlich

Beratungsfolge: <b>Gemeindevertretung</b>	<b>Vorlage Nr. Wri/000117</b>  vom 28.11.2019
	Amt / Abteilung: <b>Bau- und Planungsamt</b>
Bezeichnung der Vorlage: <b>3. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Nr. 3a der Gemeinde Wrixum für das Gebiet zwischen den Straßen Hargesweg im Norden, Harkenstieg im Osten, Karkstieg im Süden und Fötjem im Westen hier: a) Aufstellungsbeschluss b) Festlegung der Planungsziele</b>	Genehmigungsvermerk vom: 04.12.2019  Der Amtsdirektor
	Sachbearbeitung durch: Frau Harder

## Sachdarstellung mit Begründung:

Die Gemeinde Wrixum beabsichtigt für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 3a zwischen den Straßen Hargesweg im Norden, Harkenstieg im Osten, Karkstieg im Süden und Fötjem im Westen die Aufstellung der 3. vorhabenbezogenen Änderung einzuleiten. Anlass für die Änderung ist die Absicht in dem Plangebiet Wohnraum für die einheimische Bevölkerung zu schaffen.

Anlässlich eines geplanten Eigentümerwechsels der Grundstücke Hargesweg 72 und Harkenstieg 9 ist eine Neubebauung des Plangebietes vorgesehen. Der Bebauungsplan Nr. 3a setzt für den Geltungsbereich der 3. Änderung derzeit ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die Bebaubarkeit der Grundstücke wird über Baugrenzen sowie Festsetzungen zur Bauweise, Geschossigkeit und zulässigen Grundfläche reguliert. Entsprechend der Vorhabenplanung soll mit der Änderung des Bebauungsplans ein Planungsrecht geschaffen werden, welches die Zulässigkeit von Dauerwohnungen regelt, eine höhere bauliche Verdichtung ermöglicht und die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten erhöht.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 19.09.2019 wurde die Planung vorgestellt und durch die Gemeindevertretung positiv aufgenommen. Geplant ist der Bau von vier Wohnhäusern mit jeweils bis zu vier Wohneinheiten. Hierbei handelt es sich zum Teil um barrierearme, altengerechte Wohnungen. Jeder Wohneinheit sollen ein eigener PKW Stellplatz, sowie Abstellräume im Außenbereich zur Verfügung stehen.

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, Hafestraße 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 zwischen den Straßen Hardesweg im Norden, Harkenstieg im Osten, Karkstieg im Süden und Fötjem im Westen wird der Aufstellungsbeschluss für die 3. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3a der Gemeinde Wrixum 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. Für die 3. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans werden die folgenden Planungsziele festgelegt:
  - a. Festlegung der Dauerwohnnutzung als Art der baulichen Nutzung;
  - b. Begrenzung der Anzahl an Wohneinheiten sowie des Maßes der baulichen Nutzung in Anlehnung an die Vorhabenplanung;
  - c. Verbindliche Gestaltung des Vorhabens gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan;
  - d. Sicherstellung der dauerhaften Nutzung der Wohneinheiten als Dauerwohnungen (über den Durchführungsvertrag)
3. 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.

4. Die Ausarbeitung der Planunterlagen, der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt über ein durch den Vorhabenträger beauftragtes Planungsbüro.
5. Der Vorhabenträger trägt die Kosten des Verfahrens. Die Kostenregelung wird über einen städtebaulichen Vertrag vorgenommen.
6. Dieser Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (gem. § 2 Abs. 1 BauGB).

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreter/innen

Davon anwesend: \*

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Aufgrund des § 22 GO waren keine/ folgende Gemeindevertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: