

Stadt Wyk auf Föhr

Beschlussvorlage der Amtsverwaltung Föhr-Amrum

öffentlich

Beratungsfolge: Bau-, Planungs- und Umweltausschuss Stadtvertretung	Vorlage Nr. Stadt/001840 vom 17.11.2010 Amt / Abteilung: Bau- und Planungsamt
Bezeichnung der Vorlage: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr 13 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet umgrenzt im Norden vom Lerchenweg, "Am Charlottenheim" und der Gmelinstraße, im Osten von der Westgrenze der Bebauung westlich von Amselweg und Drosselsteig sowie dem Eulenkamp, im Süden vom Strand und "Am Golfplatz" und im Westen von der Westgrenze des Geländes des AOK-Kinderheimes sowie dem öffentlichen Grünstreifen zwischen "Am Golfplatz" und Lerchenweg hier: a) Aufstellungsbeschluss b) Festlegung der Planungsziele	Genehmigungsvermerk vom: 22.11.2010 Die Amtsdirektorin Sachbearbeitung durch: Herr Schmidt

Sachdarstellung mit Begründung:

Planungsanlass, Problemstellung, Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 13 der Stadt Wyk auf Föhr, rechtskräftig seit dem 13. März 1984, weist mit seinen Festsetzungen u. a. ein Reines Wohngebiet (WR) aus. Diese Ausweisung war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes sachgerecht und entsprach der damaligen städtebaulichen Zielsetzung der Stadt. Im Reinen Wohngebiete sind touristische Nutzungen als kleine Beherbergungsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig. In Einzelfällen sind solche Genehmigungen vom Kreisbauamt auf dem Ausnahmewege mit Zustimmung der Stadt erteilt worden.

Die tatsächliche Entwicklung hat gezeigt, dass inzwischen eine große Anzahl der als Wohngebäude errichteten Häuser in Form von Ferienwohnungen an Gäste vermietet werden und somit die Ausnahme faktisch zur Regel geworden ist. Dies ist u. a. Ausdruck der besonderen Attraktivität dieses küstennahen Standortes. Situationen in solchen Lagen sollten auch nach den Aussagen des neuen Landesentwicklungsplanes den touristischen Nutzungen vorbehalten bleiben.

Die Planungen eines Hotelprojektes unmittelbar östlich angrenzend an dieses Plangebiet haben u. a. den oben genannten Widerspruch zwischen Planausweisung und tatsächlicher Nutzung dieses Bereiches der Stadt deutlich werden lassen. Denn zur Zeit grenzt am Eulenkamp das für das Hotelprojekt geplante Sondergebiet unmittelbar an ein Reines Wohngebiet. Vom städtebaulichen Charakter sowie von der Funktion her ist der gesamte Küstenbereich des Ortsteiles Südstrand der Stadt Wyk auf Föhr aus heutiger Sicht als Sondergebiet „Wohnen und Tourismus“ anzusehen. Damit wird ein Dauerwohnen nicht ausgeschlossen, jedoch der tatsächlichen Bedeutung der touristischen Nutzung in diesem Teil des Stadtgebietes Rechnung getragen.

Da die Entwicklung der höchstrichterlichen Rechtsprechung inzwischen hat erkennen lassen, dass Ferienwohnungen im Grunde nur in einem entsprechenden Sondergebiet zugelassen werden sollten, ist es sachgerecht angesichts der beschriebenen Rahmenbedingungen die Festsetzungen zur Art der Nutzung des Bebauungsplanes zu überdenken und dahingehend zu ändern, dass das Reine Wohngebiet zu einem Sondergebiet „Wohnen und Tourismus“ bzw. „Wohnen und Touristenbeherbergung“ geändert wird. Damit wäre eine eindeutige Regelung im Sinne der Rechtsklarheit für die betroffenen Liegenschaften sowie auch im Hinblick auf die langfristige Rechtssicherheit des Bebauungsplanes Nr. 13 geschaffen.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes insbesondere zum Maß der Nutzung bleiben unverändert. Es könnten im Rahmen eines solchen Änderungsverfahrens zusätzlich diejenigen Punkte geklärt und gegebenenfalls neu geregelt werden, die in der Vergangenheit wiederholt zu bauordnungsrechtlichen Abläufen bis hin zu Gerichtsverfahren geführt haben (z. B. Regelungen zu Nebenanlagen, Schaukästen, Dachflächenfenster usw.).

Verfahrensablauf

Da es sich bei diesem Änderungsverfahren um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, sind die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB erfüllt. Das bedeutet u. a., dass ein beschleunigtes Verfahren sinngemäß zum vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann. Damit entfällt die Durchführung einer Umweltprüfung und der damit verbundene Umweltbericht. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 (Anhörung als frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 1 BauGB (vorgezogene Behördenbeteiligung) wird abgesehen.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung an die geänderte Festsetzung zur Art der Nutzung angepasst.

Beschlussempfehlung:

Zu a) Aufstellungsbeschluss

1. Für das Gebiet der Stadt Wyk auf Föhr umgrenzt im Norden vom Lerchenweg, "Am Charlottenheim" und der Gmelinstraße, im Osten von der Westgrenze der Bebauung westlich von Amselweg und Drosselsteig sowie dem Eulenkamp, im Süden vom Strand und "Am Golfplatz" und im Westen von der Westgrenze des Geländes des AOK-Kinderheimes sowie dem öffentlichen Grünstreifen zwischen "Am Golfplatz" und Lerchenweg wird der Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Wyk auf Föhr gefasst. Das Verfahren wird für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Wege des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Zu b) Festlegung der Planungsziele

Für die Planung werden die folgenden Planungsziele festgelegt:

2. Im Interesse der Rechtsicherheit und zur begrifflichen Klarstellung soll die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Dauerwohnutzungen und fremdenverkehrsgewerblichen Nutzungen in Gestalt von gewerblich genutzten Ferienwohnungen durch Ausweisung eines Sondergebietes „Wohnen und Touristenbeherbergung“ an Stelle des bislang festgesetzten Reinen Wohngebietes (WR) erfolgen. Dies bedeutet u. a.

2.1 Ausweisung eines Sondergebietes „Wohnen und Touristenbeherbergung“ für die oben genannten Nutzungszwecke an Stelle der bislang festgesetzten Reinen Wohngebietes (WR);

2.2 Festschreibung der bestehenden und genehmigten Ausnutzungsverhältnisse zum Maß der Nutzung vor dem Hintergrund der heutigen Baunutzungsverordnung;

2.3 Überprüfung und gegebenenfalls Neuregelung der Festsetzungen zu Nebenanlagen, Dachflächenfenstern und anderen gestalterischen Festsetzungen.

3. Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird das Bau- und Planungsamt des Amtes Föhr-Amrum beauftragt.
4. Von der öffentlichen Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird nach § 13a BauGB abgesehen.
5. Dieser Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (gem. § 2 Abs. 1 BauGB).