

# Stadt Wyk auf Föhr

Beschlussvorlage der Amtsverwaltung Föhr-Amrum

öffentlich

Beratungsfolge: <b>Bau- und Planungsausschuss Stadtvertretung</b>	<b>Vorlage Nr. Stadt/002644</b>  vom 02.04.2024 Amt / Abteilung: <b>Bau- und Planungsamt</b>
Bezeichnung der Vorlage: <b>Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27, hier: erneuter Aufstellungsbeschluss</b>	Genehmigungsvermerk vom: 04.04.2024  Der Amtsdirektor  Sachbearbeitung durch: Herr Koblun

## Sachdarstellung mit Begründung:

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 30.11.1989 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 27 für das Gebiet südlich der Boldixumer Straße, westlich der Sankt-Nicolai-Straße, nördlich der Rungholtstraße und beiderseits der Gartenstraße, zwischen der Boldixumer Straße und der Einmündung zur Rungholtstraße, aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde in den Sitzungen am 27.02.1997 und 19.06.2014 erneut gefasst.

In der Sitzung am 15.12.2016 wurde beschlossen, das Plangebiet in die Bebauungspläne Nr. 27a und Nr. 27b aufzuteilen und die Aufstellungsverfahren getrennt voneinander fortzuführen. Der Bebauungsplan Nr. 27a wurde in der Sitzung am 06.04.2017 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde jedoch nicht bekanntgemacht. Der Bebauungsplan Nr. 27a ist daher nicht in Kraft getreten. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27b wurde seit dem Beschluss von 2016 nicht fortgeführt.

Aufgrund eines geplanten Bauvorhabens (Mehrgenerationen-Wohnanlage) im Bereich der Sankt-Nicolai-Straße hat die Stadtvertretung für einen Teil des ursprünglichen Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 27a in der Sitzung am 17.02.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 58 beschlossen. Das überplante Vorhabengebiet umfasst jedoch auch Grundstücke, über die der Vorhabenträger nicht verfügt. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für das gesamte Vorhabengebiet schließt sich damit aus. Das Aufstellungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58 wird daher nicht weitergeführt. Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens sollen nun mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 geschaffen werden. Eine zusammenhängende städtebauliche Entwicklung im Bereich der Sankt-Nicolai-Straße wird damit sichergestellt.

Weitere, sich abzeichnende städtebauliche Entwicklungen in der Gartenstraße sollen ebenfalls bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 berücksichtigt werden.

Zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der zulässigerweise errichteten Bestandsbebauung sowie zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten Bauvorhaben im Plangebiet ist die erneute ordnungsgemäße Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 erforderlich.

### **Beschlussempfehlung:**

1. Für das Gebiet südlich der Boldixumer Straße, westlich der Sankt-Nicolai-Straße, nördlich der Rungholtstraße und beiderseits der Gartenstraße, zwischen der Boldixumer Straße und der Einmündung zur Rungholtstraße, wird der Bebauungsplan Nr. 27 aufgestellt.
2. Der Beschluss über die Teilung des Plangebietes und des Planverfahrens in die Bebauungspläne Nr. 27 a und Nr. 27 b vom 15.12.2016 (Vorlage Stadt/002039/3) wird aufgehoben.
3. Der in der Sitzung der Stadtvertretung am 17.02.2022 gefasste Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 58 „Mehrgenerationen-Wohnanlage Sankt-Nikolai-Straße“ (Vorlage Stadt/002500) wird aufgehoben.
4. Für den Bereich des bisherigen Bebauungsplans Nr. 58 (Sankt-Nikolai-Straße 6 - 12) werden folgende Planungsziele verfolgt:
  - a. Für den Bereich des bisherigen Bebauungsplans Nr. 58 (Sankt-Nikolai-Straße 6 - 12) sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Mehrgenerationen-Wohnanlage und damit Dauerwohnraum für Einheimische geschaffen werden, entsprechend auch mit barrierearmen Wohnungen.
  - b. In der Mehrgenerationen-Wohnanlage sollen Ferienwohnungen und Zweitwohnungen ausgeschlossen werden, um den Dauerwohnraum zu sichern.
  - c. Bezüglich der geplanten Mehrgenerationen-Wohnanlage wird zur Förderung des Wohnungsbaus bereits einer Abweichung von der Stellplatzsatzung wie folgt zugestimmt: Unabhängig von der Wohnungsgröße ist je Wohnung mindestens ein (1) PKW-Stellplatz und mindestens ein (1) Fahrradstellplatz auf dem Baugrundstück herzustellen.
5. Für den Bereich „Zur alten Gärtnerei 1 - 7“, der Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages bzgl. der Errichtung der sieben Wohngebäuden im Blockinnenbereich ist, wird das städtebauliche Ziel verfolgt, die Bestandsbebauung durch die Übernahme der Inhalte des in der Sitzung am 06.04.2017 beschlossenen Plans (Vorlage Stadt/002039/4), bauplanungsrechtlich zu sichern.
6. Für den Bereich „Gartenstraße 1“ wird das Planungsziel verfolgt, für eine mögliche Neubebauung des Grundstückes, die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung zu regeln.
7. Für die übrigen Bereiche werden weiterhin folgende Planungsziele verfolgt, die bereits in der Sitzung am 19.06.2014 für die Aufstellung des Bebauungsplans festgelegt wurden:
  - a. Festlegung der Art der Nutzung unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes und der Prägung des Plangebietes dahingehend, die Dauerwohnnutzung so weit wie möglich zu erhalten und weiterzuentwickeln.

- b. Festschreibung des baulichen Bestandes und Begrenzung der baulichen Ausnutzung auf den derzeitigen Stand.
8. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
  9. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs und der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll das Bau- und Planungsamt des Amtes Föhr-Amrum beauftragt werden.
  10. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange) wird nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
  11. Es ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt werden soll.
  12. Es ist ortsüblich bekannt zu machen, dass sich die Öffentlichkeit im Bau- und Planungsamt des Amtes Föhr-Amrum über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und innerhalb einer Frist von 14 Tagen ab bewirkter Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zur Planung äußern kann (§ 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

**Abstimmungsergebnis:**

Beschlussfähigkeit		Abstimmung		
gesetzl. Mitgliederzahl	davon anwesend	dafür	dagegen	Stimmenthaltung

**Bemerkung:**

Aufgrund des § 22 GO waren keine / folgende Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses bzw. der Stadtvertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:

**Anlagen:**

Übersichtsplan mit Abgrenzung des Plangebietes



---

Zur Vorlage erkläre ich mein Einverständnis gemäß § 3 Abs. 1 Amtsordnung.

---

Bürgermeister