

Begründung

zur

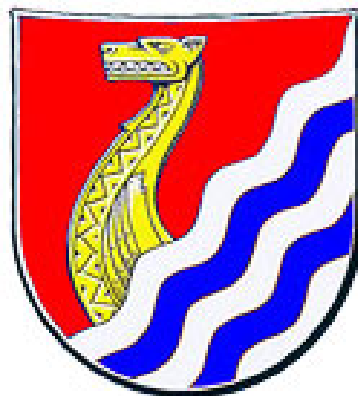
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17

Grundstücke „Berthin-Bleeg-Straße 25 / Dünenstraße 35“

Gemeinde Wenningstedt-Braderup (Sylt)

Verfahrensstand: 16.Mai 2022

Entwurf zur Beteiligung nach § 3(2) BauGB i.V. mit § 13 BauGB



Gemeinde Wenningstedt-Braderup (Sylt)



Projektverantwortlich:

Koordinator:	Dipl.-Ing. Alexander Hilgendorff
Bearbeitung:	Dipl.-Ing. Marianne Sommer
Bauzeichner:	Jonas Ohlwein

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der 2. Änderung des Bebauungsplanes.....	4
2. Größe und Abgrenzung des Planänderungsgebietes.....	4
3. Bebauung und Nutzung im Bestand.....	5
4. Wahl des Planaufstellungsverfahrens.....	5
5. Inhalte der Planänderung	6

ENTWURF

1. Erfordernis der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Die Grundstücksgemeinschaft „Haus Nordlicht“ beabsichtigt, das Grundstück mit dem Appartementhaus „Nordlicht“, Berthin-Bleeg-Straße 25, neu zu bebauen. Anstatt des Appartementhauses soll ein Wohnhaus mit entsprechender Nutzung für touristische Zwecke errichtet werden. Die Stellplätze für die Gäste des Appartementhauses „Nordlicht“ wurden auf dem direkt angrenzenden Grundstück „Dünenstraße 35“ errichtet und werden im derzeitigen Umfang nicht mehr benötigt. Die Stellplätze sollen zurückgebaut werden und dafür ein weiteres Wohnhaus entstehen. Die beiden Bauvorhaben umfassen die Flurstücke 1073/434 und 1072/434.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17 weist für das Grundstück 1073/434 eine überbaubare Fläche aus. Für das Grundstück 1072/434, an der Dünenstraße gelegen, jedoch nicht. Zur Schaffung von Baurecht ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 im Bereich dieser beiden Grundstücke erforderlich. Die Gemeinde hat den Änderungsantrag der Grundstückseigentümergeinschaft geprüft und einer Änderung der Satzung zugestimmt.

Mit der angestrebten Planänderung sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es verbleiben die Festsetzungen und Ausweisungen. Geändert wird lediglich das Baufeld, um ein weiteres Gebäude errichten zu können. Die Zulässigkeit von Doppelhauserrichtung anstatt nur Einzelhauserrichtung wird ergänzt. Für die an die „Dünenstraße“ angrenzende künftige Bebauung werden II Vollgeschosse zugelassen. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

2. Größe und Abgrenzung des Planänderungsgebietes

Das Planänderungsgebiet umfasst im Bebauungsplan Nr. 17 die Grundstücke 1073/434 und 1072/434 mit einer Gesamtfläche von ca. 1.587 qm.

Das Änderungsgebiet grenzt

- nördlich an die Berthin-Bleeg-Straße,
- westlich und östlich an die vorhanden Bebauung der Berthin-Bleeg-Straße und
- südwestlich an die vorhandene Bebauung in der Dünenstraße sowie
- südöstlich an die Dünenstraße.

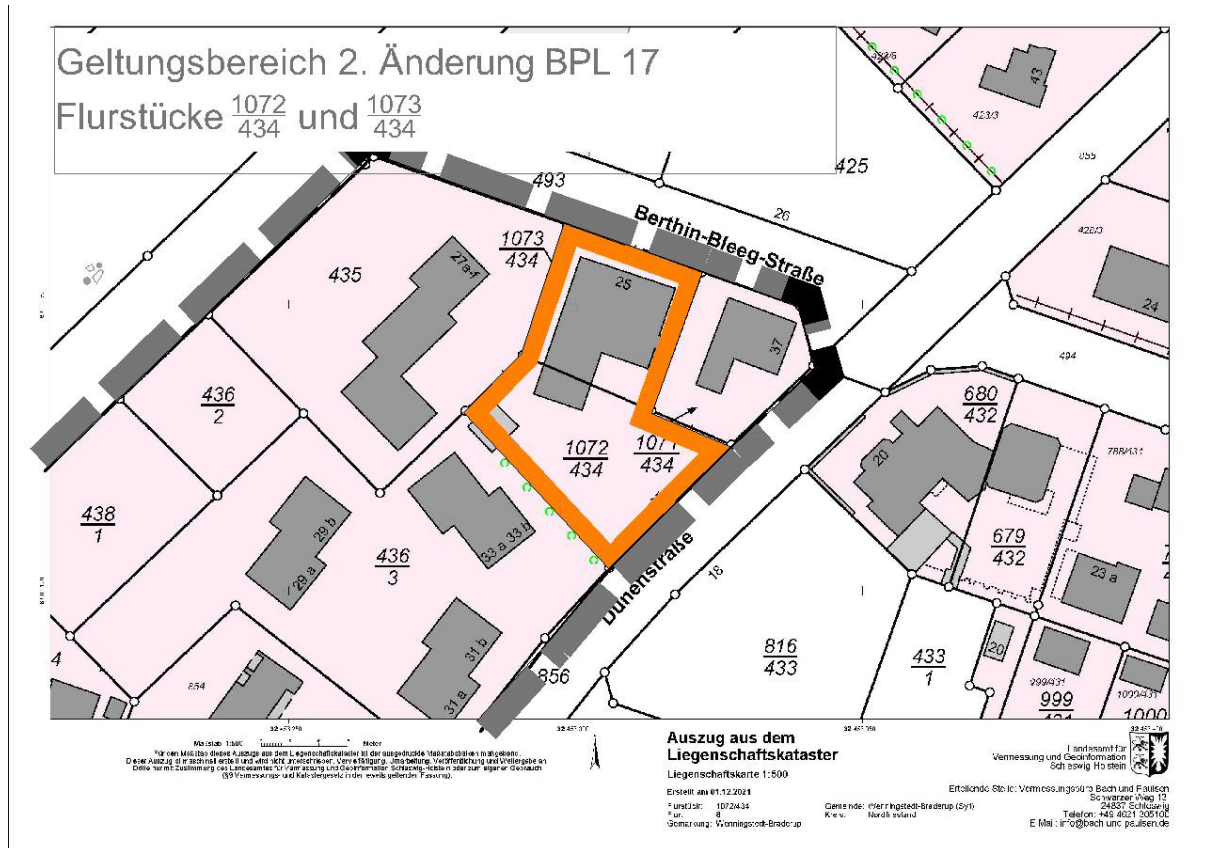


Abb. 1: Ausschnitt aus der Flurkarte – Lageplan mit Umrandung der beiden Flurstücke und Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Ursprungsplanes (B-Plan 17)

3. Bebauung und Nutzung im Bestand

Direkte Nachbarschaft:

Beidseitig der Dünenstraße sind touristische Einrichtungen, Hotels und Ferienwohnungsappartements prägend. Das Eckgrundstück Berthin-Bleeg-Straße / Dünenstraße ist als Appartementhaus konzipiert und entsprechend genutzt. Auf der gegenüberliegenden Straße beginnt der Parkplatz „Strandübergang Berthin-Bleeg-Straße“ mit Übergang zum „Dünenweg Wenningstedt“.

Planänderungsgebiet:

Die beiden Flurstücke liegen im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 17 innerhalb des mit der Ziffer 1 gekennzeichneten Sondergebietes – gewerblicher Tourismus (SO 1) und sind durch das Haus „Nordlicht“, Apartments und Ferienwohnungen, einschließlich der zum Haus gehörenden Stellplätze bebaut und genutzt. Das Haus „Nordlicht“ umfasst derzeit insgesamt acht Ferienwohnungen.

4. Wahl des Planaufstellungsverfahrens

Durch die beantragte Errichtung von zwei Wohnhäusern anstelle des jetzigen Appartementhauses „Nordlicht“ unter Einbeziehung der Fläche für die Stellplätze mit

dem Ziel, diese weiterhin gemäß Festsetzungen im Sondergebiet SO 1 „gewerblicher Tourismus“ zu nutzen, sind die Grundzüge des Bebauungsplangebietes nicht berührt. Die Planänderung entwickelt sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde.

Das Bebauungsplangebiet ist für die Errichtung von Einzelhäusern mit touristischer Nutzung geschaffen worden. Die beiden Sondergebiete (SO 1) und (SO 2) sind mit der Zweckbestimmung „gewerblicher Tourismus“ festgesetzt. Diese Gebietsausweisung und das in den Teilgebieten festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse sind von der Änderung nicht berührt. Die Erschließung der einzelnen Grundstücke ist vorhanden und gesichert. Aus diesem Grund erfolgt die 2. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Aufgrund des Verfahrens nach § 13 Abs. 1 BauGB entfällt nach § 13 Abs. 3 BauGB die Erstellung eines Umweltberichtes.

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes bleiben auch für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 gültig.

5. Inhalte der Planänderung

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 für das Gebiet zwischen Berthin-Bleeg-Straße, Dünenstraße, Strandstraße und Kliffkante hat die Gemeinde die bauliche Entwicklung in einen für das touristische Potential der Gemeinde bedeutenden Bereich gesichert. Zur Sicherung der Gebietscharakteristik hat die Gemeinde für die ausgewiesenen Sondergebiete SO 1 und SO 2 „gewerblicher Tourismus“ in beschränktem Maße Dauerwohnnutzungen zugelassen. Pro Gebäude im Sondergebiet SO 1 ist ausnahmsweise eine Dauerwohnung zugelassen. Die textlichen Festsetzungen in Text (Teil B) des Ursprungsplanes werden nicht geändert, sondern sind weiterhin auch für die 2. Änderung gültig. Ergänzungen der textlichen Festsetzungen sind in Text (Teil B) benannt. Das Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst ein Teilgebiet innerhalb des ausgewiesenen Sondergebietes SO 1.

Insbesondere wird auf Punkt 1.1 in Text (Teil B) - Ursprungsplan hingewiesen, der die zulässigen Nutzungen im Sondergebiet SO 1 festlegt. Punkt 2 (Text (Teil B) Ursprungsplan) regelt zulässige Überschreitungen der überbaubaren Grundfläche für Terrassen. Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,21 wurde dem gewünschten Maß an baulicher Dichte in diesem „Übergangsbereich“ zwischen Ortslage und Landschaftsraum Rechnung getragen. Aufgrund der geringen Grundflächenzahl wurde die Überschreitung der zulässigen Grundfläche für besondere Anlagen, wie z. B. Garagen, Spielplätze, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche in Punkt 4 (Text (Teil B) Ursprungsplan), um bis zu 100 % zugelassen. Diese Festsetzungen bleiben weiterhin gültig.

Geändert werden die **Baugrenzen** auf den Flurstücken 1073/434 und 1072/434 und die **Errichtung von Doppelhäusern** wird zugelassen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Einbeziehung des Flurstücks 1072/434 erweitert. Dadurch kann auch das Grundstück 1072/434, das in der Dünenstraße belegen ist, baulich genutzt werden. Für die Bebauung an der Dünenstraße wird eine II-Geschossigkeit zugelassen. An der Dünenstraße wird die Möglichkeit gastronomischer Nutzung im Erdgeschoss offen gehalten.

Das Haus „Nordlicht“ in der Berthin-Bleeg-Straße 25 soll ersetzt werden. Für das neu geplante Gebäude wird der Abstand der Baugrenze zur Berthin-Bleeg-Straße auf 5,00 m vergrößert. Der Abstand der Baugrenze zur Dünenstraße wird auf 6,00 m festgesetzt. Das entspricht der städtebaulichen Situation in der Dünenstraße.

Um die Bebauung nicht zu kleinteilig werden zu lassen, wurden im Ursprungsplan nur Einzelhäuser zugelassen. Die Errichtung von zwei Doppelhäusern steht diesem Planungsziel jedoch im Hinblick auf die in Punkt 1.1 (Text (Teil B) Ursprungsplan) festgesetzten, zulässigen Nutzungen nicht entgegen. Ergänzend sichert die Gemeinde ihr Planungsziel durch Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 600 qm. Damit lassen sich im Geltungsbereich der Planänderung keine drei Grundstücke generieren.

Die nach § 22 BauGB ausdrücklich festgeschriebenen Möglichkeiten der Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion und das nach § 22 BauGB der Gemeinde zur Verfügung stehende Instrumentarium der Umsetzung, stellt die Gemeinde mit der ergänzenden Festsetzung (Punkt 3 Text (Teil B)) sicher.

Wenningstedt-Braderup (Sylt) den

.....
(Bürgermeisterin)