

ENTWURF

Begründung

zur vorhabenbezogenen 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33

und zum Vorhaben- und Erschließungsplan zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33

für das Gebiet „Haus Jörgensen“, Kurhausstraße 9

Gemeinde Kampen (Sylt)



Stand des Verfahrens:

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
- Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB
- Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m § 3 (2) BauGB
- Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m § 4 (2) BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

ENTWURF

Begründung zur vorhabenbezogenen 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 der Gemeinde Kampen (Sylt) sowie zum zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan

Inhalt

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	3
1.1	Vorbemerkung	3
1.2	Grundlagen der Planung.....	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.4	Anlass und Ziel der Bebauungsplan-Änderung.....	3
2	Planungsvorgaben	5
2.1	Flächennutzungsplan.....	5
2.2	Bebauungsplan.....	5
2.3	Ortsgestaltungssatzung	5
3	Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und seine Umsetzung	5
3.1	Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)	5
3.2	Durchführungsvertrag	5
4	Inhalt des Bebauungsplans	6
4.1	Zulässige Nutzungen	6
4.2	Örtliche Bauvorschrift.....	6
5	Hinweise	7
6	Eingriffe in Natur und Landschaft	7

Anlagen

Auslegungsexemplar
Auslegungszeitraum 19.09.2022 - 19.10.2022

ENTWURF

Begründung zur vorhabenbezogenen 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 der Gemeinde Kampen (Sylt) sowie zum zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Vorbemerkung

Das Verfahren wird gemäß § 13 a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind gegeben:

- Die festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m².
- Für die zulässigen Vorhaben besteht keine Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

1.2 Grundlagen der Planung

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die Aufstellung der Satzung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1807)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der vorhabenbezogenen Planung befindet sich im zentralen touristischen Bereich der Gemeindef mit zahlreichen gastronomischen Anziehungspunkten und attraktiven Ladengeschäften. Ebenso wie am Strönwai sind in den meisten Erdgeschossbereichen gewerbliche Nutzungen untergebracht. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Kurhausstraße Nr. 9 (Haus Jörgensen), welches ca. 1.600 m² groß ist.

1.4 Anlass und Ziel der Bebauungsplan-Änderung

Das Gebäude Kurhausstraße 9 war ursprünglich in den 20er Jahren als Hotelbetrieb „Haus Jörgensen“ errichtet und betrieben worden. Zum Zeitpunkt der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 (in 2016) befand sich hier ein Betrieb der Vermietung von Ferienwohnungen / Appartements. Dieses Grundstück wurde in das Sondergebiet SO 2 „Touristische Schwerpunktnutzung“ einbezogen, in dem Wohnungen nur oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig sind. Eine rein private Nutzung ist also nicht zulässig.

ENTWURF

Begründung zur vorhabenbezogenen 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 der Gemeinde Kampen (Sylt) sowie zum zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan

Etwa zeitgleich (in 2016) wurde festgestellt, dass die dort vorhandene Beherbergungsnutzung ohne Baugenehmigung vollzogen wurde und dass erhebliche Brandschutzmängel vorlagen, so dass die Nutzung des Gebäudes untersagt wurde. Seither steht das Gebäude leer.

Es handelt sich dem Grunde nach um ein erhaltenswertes Gebäude, dass durch innere und äußere Umbauten in seinem Erscheinungsbild beeinträchtigt wurde. Das Haus steht seit 6 Jahren leer, die Zuführung in die derzeit vorgeschriebene Nutzung ist mittlerweile unrealistisch.

Im Jahr 2021 wurde das Haus verkauft. Der neue Eigentümer will das Gebäude baulich wieder auf seinen Ursprungszustand zurückbringen. Hierfür soll ein späterer Anbau an der Ostseite abgerissen werden, die ursprüngliche, symmetrische Fassadengliederung mit einer mittigen Eingangstür (statt dreien nebeneinander) und den alten Fensterformaten soll wiederhergestellt werden etc. Es wird eine Nutzung als ausschließlich als Wohnsitz angestrebt. Hierfür wird eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Die Gemeinde Kampen begrüßt dieses Vorhaben, da die Bausubstanz umso mehr leidet, je länger das Gebäude leer steht.

Dabei ist der Gemeinde bewusst, dass die Nutzung als Zweitwohnsitz den Zielen des Regionalplans widerspricht (G 4.1 Z 7.3: ... ist ... auf den Inseln Sylt, Amrum und Föhr eine Bauleitplanung zur Errichtung neuer Zweitwohnungen nicht mehr vertretbar). Andererseits sind auch innerhalb der jetzt festgesetzten „Touristischen Schwerpunktzone“ (SO 2) Zweitwohnungen zulässig.

Aufgrund des Zielkonflikts wurde im Vorfeld der Planaufstellung ein Austausch mit der Landesplanung im Innenministerium gesucht (Mailverkehr August/September 2021). Auf die dort gegebenen Anregungen hin wurde über den Architekten beim Eigentümer nachgefragt, ob er nicht zumindest im straßenzugewandten Bereich eine gewerbliche Nutzung – und sei es ein Außenbüro seines Betriebes im Süddeutschen – einzurichten. In diesem Falle wäre die vorliegende Bebauungsplan-Änderung nicht erforderlich. Der Eigentümer möchte aber lieber mit offenen Karten spielen. Natürlich könne man auf dem Papier angeben, dass dort eine Art Dependence seines Betriebes eingerichtet wurde, aber das stehe nicht in seiner Absicht. Es liegt ihm noch ferner, einen fremden Betrieb aufzunehmen. Er wolle das Gebäude nur als (Zweit)wohnsitz nutzen.

Bei der Gewichtung der verschiedenen o. a. Aspekte fallen die städtebaulichen Belange besonders ins Gewicht (erhaltenswertes Gebäude, das architektonisch verunstaltet wurde und seit nunmehr 6 Jahren leer steht und nun durch eine Privateigentümer wieder in seinen erhaltenswerten Zustand zurückversetzt werden soll). Bisher war im Gebäude bereits Wohnen (= Dauerwohnen und Zweitwohnen) zulässig. Durch die Ausdehnung der Wohnnutzung in den Erdgeschossbereich bleibt die Lücke in der „Flaniermeile“ des SO 2 bestehen, die bereits vor der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 bestand. Zielsetzung war seinerzeit, überall im SO 2 in den Erdgeschossbereichen mittelfristig gewerbliche Nutzungen und damit Anlaufpunkte für Touristen zu etablieren. Aus Sicht der Gemeinde ist der aktuelle Leerstand ein städtebaulicher Missstand, der durch die beabsichtigte architektonische Aufwertung und durch die beabsichtigte Aufnahme einer Nutzung beseitigt wird und sich positiv auf das städtebauliche Erscheinungsbild des Straßenabschnitts auswirken wird.

ENTWURF

Begründung zur vorhabenbezogenen 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 der Gemeinde Kampen (Sylt) sowie zum zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan

2 Planungsvorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet ein Sondergebiet SO Wohnen und Tourismus dar. Der Bebauungsplan ist also aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Bebauungsplan

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 ist im November 2016 rechtskräftig geworden. Sie umfasst den westlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 33 zwischen der Kurhausstraße und dem Bergentenweg. Sie setzt für das Grundstück ein Sondergebiet SO 2 „Touristische Schwerpunktnutzung“ fest. In der touristischen Schwerpunktzone soll im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung (z. B. Schank- und Speisewirtschaft, Laden, nicht störendes Gewerbe) vorhanden sein, so dass in der Erdgeschosszone Ziele für Touristen und Bürger bestehen, die zu einer Belebung des öffentlichen Raums beitragen.

2.3 Ortsgestaltungssatzung

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Ortsgestaltungssatzung (OGS). Aufgrund der besonderen gestalterischen Anforderungen an das Gebäude (Wiederherstellung des ursprünglichen erhaltenswerten Zustandes) sollen einige Teile der OGS nicht angewendet werden (s. u., Pkt. 4.2)

3 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und seine Umsetzung

3.1 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Für die Gestaltung und die Art der Nutzung des Gebäudes gilt der Vorhaben- und Erschließungsplan, der dieser Begründung beigefügt wird.

Der VEP ist Bestandteil der Satzung. Lageplan, Schnitte, Ansichten sind verbindliche Teile, so dass sichergestellt ist, dass alle außenwirksamen Aspekte der Planung (Lage, Größe, Gestaltung und Außenwirkung des geplanten Gebäudes) verbindlich vereinbart sind.

3.2 Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag ist zwingender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Hier werden Regelungen getroffen, die über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinausgehen und die Voraussetzung für Baugenehmigungen darstellen und die die Umsetzung der vorgesehenen Nutzungen und deren dauerhafte Sicherung gewährleisten sollen. Die Gemeinde stellt damit sicher, dass ausschließlich die von ihr gewünschte Nutzung umgesetzt wird.

Im Durchführungsvertrag sind u.a. folgende Aspekte geregelt:

- Vertragsgebiet und Nachweis der Eigentumsverhältnisse
- Beschreibung des Vorhabens (Nutzungen und Größenordnungen)

ENTWURF

Begründung zur vorhabenbezogenen 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 der Gemeinde Kampen (Sylt) sowie zum zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan

- Kostenübernahme für Planungs- und Herstellungskosten
- Durchführungsverpflichtung (Fristen, Erschließung)
- Verpflichtung zur Errichtung und zum Betrieb der vereinbarten privaten Nutzungen
- Nachweis der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit
- Rechtsnachfolge und sonstige formale Regelungen.

Anlagen zum Durchführungsvertrag und damit dessen fester Bestandteil sind:

- der Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Konzeptbeschreibung der Vorhabenträgerin
- der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 33.4
- der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebiets
- der zwischen den Parteien zuvor geschlossene städtebauliche Vertrag zur Kostenübernahme

4 Inhalt des Bebauungsplans

4.1 Zulässige Nutzungen

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (gem. § 12 BauNVO) handelt, ist es nicht erforderlich, einen Baugebietstyp aus der Systematik der BauNVO festzusetzen. Ebenso wenig ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB gebunden. Das Vorhaben kann mit freieren Mitteln genau bestimmt werden.

Im Planungsfall war bisher ein Wohn- und Geschäftsgebäude (mit gewerblicher /geschäftlicher Nutzung im Erdgeschoss) zulässig. Die Geschäftsnutzung soll nun entfallen. Die Gründe dafür sind unter Pkt. 1.4 dieser Begründung dargelegt.

Im Rahmen der vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Änderung ist im Geltungsbereich ein Wohngebäude zulässig. Die Lage und Ausdehnung des Wohngebäudes wird durch die Baugrenze bestimmt.

Die übrigen Nutzungen auf dem Grundstück (beispielsweise Terrassen, Stellplätze, Nebenanlagen) sind gemäß der Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig.

Bis zum Satzungsbeschluss wird außerdem ein Durchführungsvertrag vorgelegt, in dem die Maßnahmen im Einzelnen verbindlich festgelegt werden.

Bis auf die Gebietsbezeichnung „Wohngebäude gem. Vorhaben- und Erschließungsplan“ werden keine Festsetzungen zu Art oder Maß der baulichen Nutzungen getroffen, alle diese Regelungen sowie Fragen der baulichen Ausgestaltung werden im Vorhaben- und Erschließungsplan und im Durchführungsvertrag geregelt.

4.2 Örtliche Bauvorschrift

Es wird nur eine Festsetzung getroffen. Diese bestimmt, dass bestimmte §§ der Ortsgestaltungssatzung im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung nicht anzuwenden sind. Es handelt sich konkret um die §§ 3, 4 und 6 (tlw) der OGS.

§ 3 bezieht sich auf Gebäude- und Fassadenhöhen. Hiernach ist eine Gebäudehöhe von 8 m und eine Traufhöhe von max. 2,30 m vorgeschrieben. Das erhaltenswerte Gebäude ist aber mit ca. 11,50 m wesentlich höher, das gilt auch für die Traufhöhe.

ENTWURF

Begründung zur vorhabenbezogenen 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 der Gemeinde Kampen (Sylt) sowie zum zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan

§ 4 der OGS bezieht sich auf die Dächer, alle gestalterischen Regelungen sind hierbei auf Reetdächer ausgelegt und passen nicht für das vorhandene und erhaltenswerte Hartdach. Das reicht von der Dachneigung (am Gebäude steiler als in der OGS erlaubt) bis hin zur Definition der Gauben („Der Abstand zwischen der Reeteindeckung von Gauben untereinander“) Festsetzungen zur Ausgestaltung der Fassaden.

Auch § 6 Abs. 4 OGS „Fenster und Türen“ lässt sich auf das erhaltenswerte Gebäude nicht sinnvoll anwenden. (Beispiel: „zulässig ..ist eine Terrassentür, die als Scheunentor ausgebildet ist ...“)

5 Hinweise

- Das Vorkommen von Altlasten im Plangebiet ist nicht bekannt.
- Im Plangebiet sind keine archäologischen Bodendenkmale bekannt.
- Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 tritt im überdeckten Teilbereich mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans außer Kraft.

6 Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Änderung des Bebauungsplans lässt keine Vorhaben zu, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora- Habitat- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Durch die Anwendung des § 13 a BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich. Die Eingriffsregelung wird nicht angewendet. Das Vorhandensein von gesetzlich geschützten Biotopen i.S. von § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Plangeltungsbe- reich ist nicht bekannt, ebenso wenig das Vorhandensein besonders geschützter Arten gem. § 44 BNatSchG.

Auslegungsexemplar
Auslegungszeitraum 19.09.2022 - 19.10.2022

ENTWURF

Begründung zur vorhabenbezogenen 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 der Gemeinde Kampen (Sylt) sowie zum zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Begründung zur vorhabenbezogenen 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung in der Sitzung am gebilligt.

Kampen,

.....

Die Bürgermeisterin

Planverfasser



Kreis Nordfriesland

Klimaschutz und nachhaltige Raumentwicklung

Marktstr. 6

25813 Husum

Auslegungsexemplar
Auslegungszeitraum 19.09.2022 - 19.10.2022

ENTWURF

Haus Jörgensen früher



Nordseebad Kampen a. Sylt — Pension Jörgensen

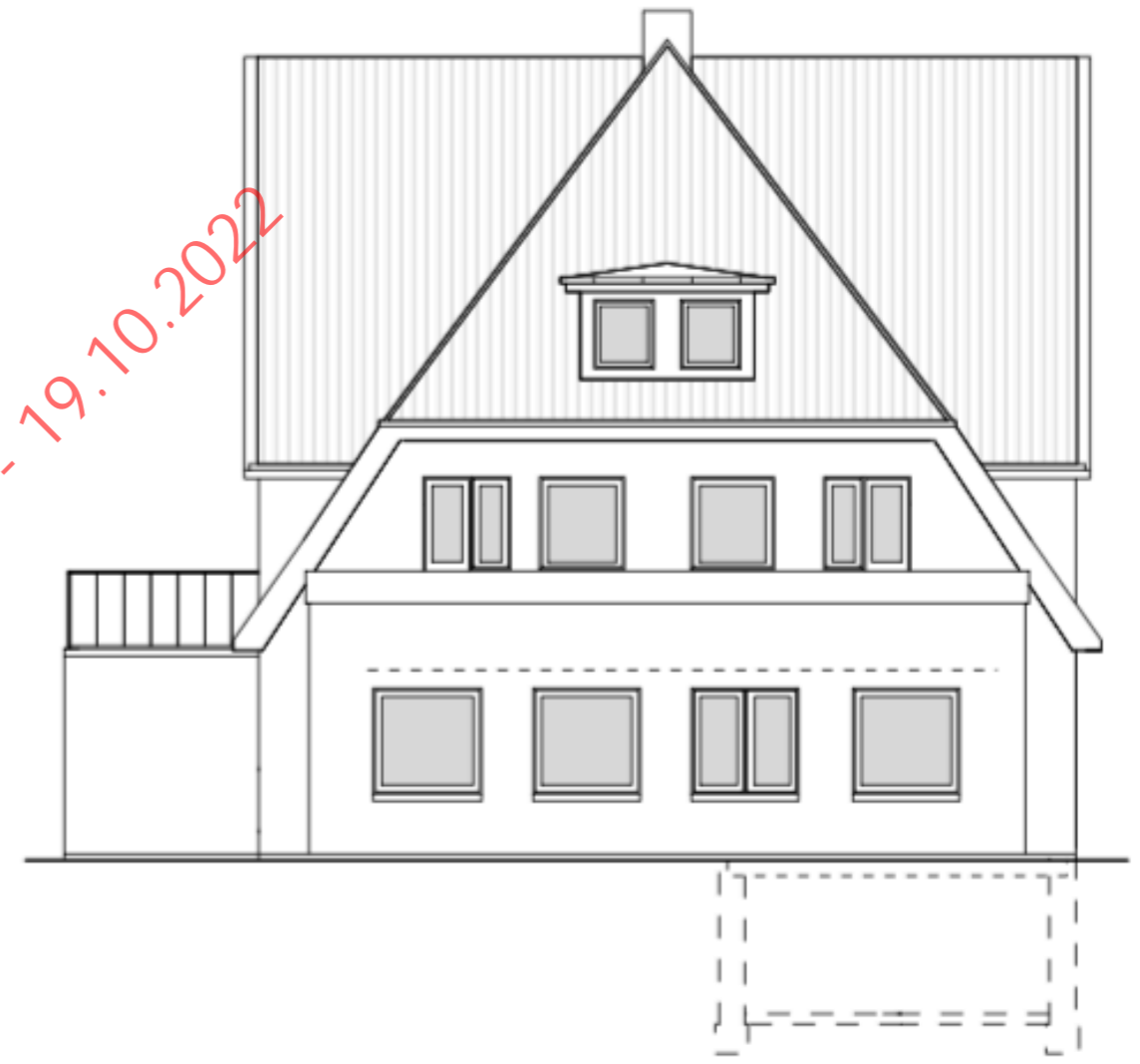
Auslegungsexemplar
Auslegungszeitraum 19.09.2022 - 19.10.2022

ENTWURF

Haus Jörgensen heute



Ansicht Norden



Ansicht Osten

Auslegungsexemplar
Auslegungszeitraum 19.09.2022 - 19.10.2022