

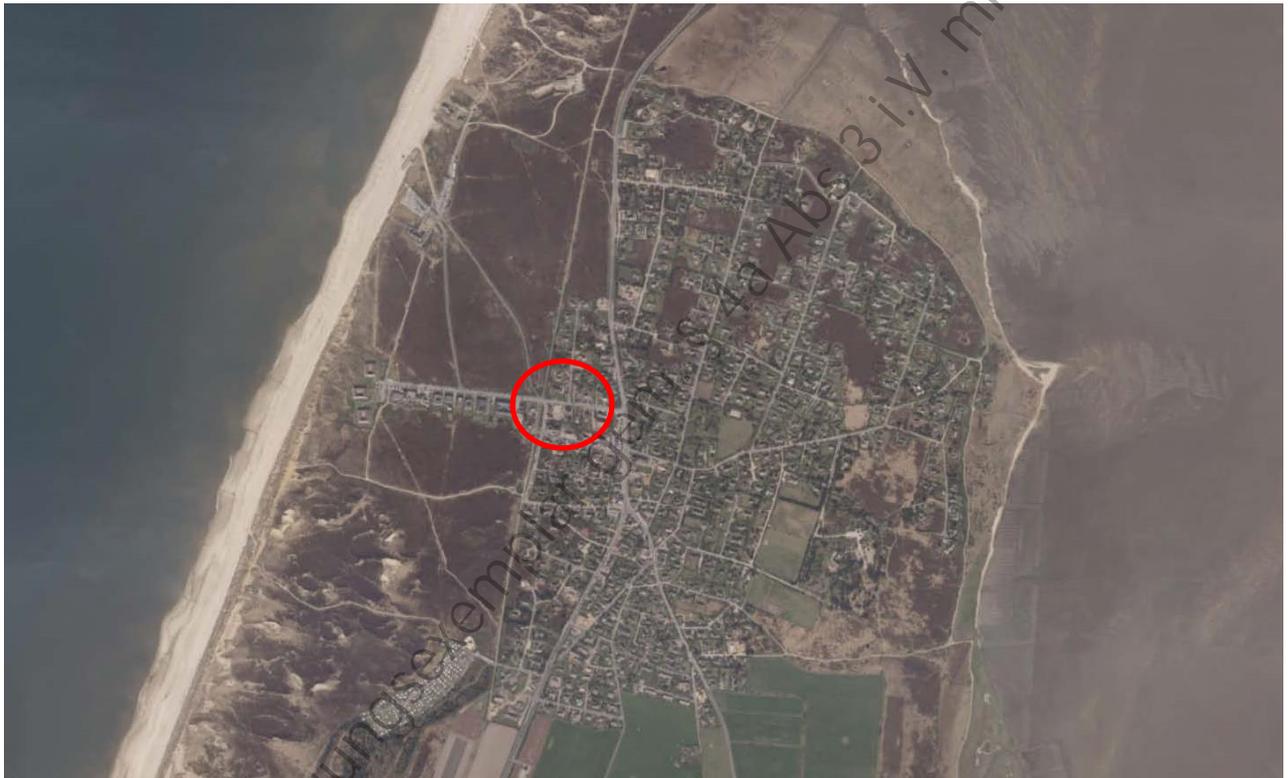
Begründung

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

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	3
1.1	Vorbemerkung	3
1.2	Rechtsgrundlagen der Planung	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.4	Anlass und Ziel der Bebauungsplan-Änderung.....	3
1.5	Eigentumsverhältnisse.....	5
2	Planungsvorgaben	5
2.1	Landesentwicklungsplan (LEP) Fortschreibung 2021	5
2.2	Regionalplan (RegPlan) für den Planungsraum V	5
2.3	Flächennutzungsplan.....	5
2.4	Landschaftsplan (LP)	5
2.5	Ortsgestaltungssatzung	6
2.6	Bebauungsplan.....	6
3	Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und seine Umsetzung	6
3.1	Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP).....	6
3.2	Durchführungsvertrag	6
4	Inhalt des Bebauungsplans	7
4.1	Zulässige Nutzungen	7
4.2	Örtliche Bauvorschrift.....	8
5	Auswirkungen auf die Umwelt bzw. Eingriffe in Natur und Landschaft	8
6	Hinweise	8

Anlagen

Anlage 1 Haus Jörgensen früher

Anlage 2 Haus Jörgensen heute – Ansichten Norden u. Osten

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 Rechtsgrundlagen 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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der vorhabenbezogenen Planung befindet sich im zentralen touristischen Bereich der Gemeinde 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 / Apartments. Dieses Grundstück wurde in das Sondergebiet SO 2 „Touristische Schwerpunktzone“ einbezogen, in dem Wohnungen nur oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig sind. Eine rein private Nutzung ist also nicht zulässig.

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, das 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 Dauerwohnsitz angestrebt. Hierfür wird eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Die Gemeinde Kampen begrüßt dieses Vorhaben, denn dadurch wird das derzeit leerstehende Gebäude wieder einer Nutzung zugeführt (hier: Dauerwohnen). Des Weiteren stellt der Rückbau des erhaltenswerten Gebäudes eine architektonische Aufwertung dar und wird sich positiv auf das städtebauliche Erscheinungsbild des Straßenabschnittes auswirken.

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 Straßenabschnittes auswirken wird.

Bereits im Jahr 2021 wurde ein Bauleitplanverfahren zu diesem Vorhaben begonnen. Dabei wurde, neben der Sanierung und dem Rückbau des erhaltenswerten Gebäudes in den Ursprungszustand, eine Nutzung als Zweitwohnen angestrebt. In einer Stellungnahme der Landesplanung wurde die damals angestrebte Bebauungsplanänderung zugunsten einer Zweitwohnung als nicht mehr vertretbar angesehen, welche nach Vorgaben der Landesplanung eine unerwünschte Nutzung ist. Zusätzlich wurde auf die Gefahr der Schaffung eines Präzedenzfalls hingewiesen. Daraufhin wurde das Bauleitplanverfahren eingestellt und Anfang dieses Jahres der Aufstellungsbeschluss aufgehoben. In mehreren Gesprächen zwischen der Gemeinde Kampen und den Eigentümer bzw. Architekten soll nun die Nutzung einer Dauerwohnung erfolgen und das Planverfahren fortgeführt werden.

Die Planung soll als vorhabenbezogene Änderung durchgeführt werden, ergänzend wird ein Durchführungsvertrag zwischen Bauherrn und Gemeinde abgeschlossen. Die darin vereinbarte Grunddienstbarkeit muss bis zum Satzungsbeschluss erfolgt sein.

1.5 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 33 umfasst das Flurstück 52/154, Flur 10 der Gemeinde Kampen. Das Grundstück befindet sich in Privateigentum.

2 Planungsvorgaben

2.1 Landesentwicklungsplan (LEP) Fortschreibung 2021

Gemäß des Landesentwicklungsplans (LEP) Schleswig-Holstein, Fortschreibung 2021, wird die Gemeinde Kampen dem ländlichen Raum zugeordnet und liegt in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung (vgl. Kapitel 2.3 und 4.7.1 Abs. 1 LEP). Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Das Vorhaben erfüllt die damit verbundenen Anforderungen, indem die geplanten Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung beitragen.

Die Gemeinde Kampen liegt außerdem innerhalb des Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft (Kapitel 6.2.2). Die Vorbehaltsgebiete sollen der Entwicklung und Erhaltung ökologisch bedeutsamer Lebensräume und zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts dienen. In diesen Gebieten sollen Maßnahmen und Planungen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigen und zu keiner negativen, dauerhaften Veränderung der Landschaft führen. Da sich das Plangebiet im Kerngebiet der Gemeinde Kampen befindet und nicht in NATURA 2000-Gebiete, Biotopen o.ä. befindet, stehen dem Vorhaben naturschutzfachliche Belange nicht entgegen.

2.2 Regionalplan (RegPlan) für den Planungsraum V

Nach dem Regionalplan für den Planungsraum V, Neufassung 2002 liegt die Gemeinde Kampen in einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung und einem Vorranggebiet für den Naturschutz. Dabei befindet sich der Geltungsbereich innerhalb der Baugebietsgrenzen des Ordnungsraums für Tourismus und Erholung (Kapitel 4.1 (3)). Auf der Insel Sylt ist bereits eine hohe Konzentration der touristischen Infrastruktur erreicht und die weitere bauliche Entwicklung darf sich nur innerhalb der Baugebietsgrenzen vollziehen. Die verschiedenen, bei der baulichen Entwicklung der Inselgemeinden zu berücksichtigenden Belange erfordern, dass schon im Flächennutzungsplan für die Insel Sylt die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art und dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung erläutert werden.

2.3 Flächennutzungsplan

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

2.4 Landschaftsplan (LP)

Die Gemeinde Kampen verfügt über keinen rechtskräftigen Landschaftsplan. Im Landschaftsplan-Entwurf wird der gesamte Geltungsbereich dem Siedlungsraum zugeordnet. Es sind

keine besonders geschützte Landschaftsbestandteile oder Gewässer verzeichnet. Im Entwicklungskonzept sind keine Entwicklungsziele für den Bereich verzeichnet.

2.5 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).

2.6 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 Schwerpunktzone“ 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.

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 beigelegt 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 ein öffentlich-rechtlicher Vertrag und wird zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde geschlossen. 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.

In dem Durchführungsvertrag werden neben den üblichen vertraglichen Regelungen, wie z.B. die Übernahme der Planungskosten und die Rechtsnachfolge, weitere Vereinbarungen getroffen.

Das Vertragsgebiet entspricht den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 der Gemeinde Kampen und Bestandteile des Vertrages sind der Lageplan, der Öffentlich-rechtliche Vertrag und der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33.

In der Beschreibung des Vorhabens wird aufgeführt, dass das Gebäude der Kurhausstraße 9 in den baurechtlich genehmigten Ursprungszustand aus dem Jahr 1928 Rück- bzw. Umgebaut werden soll.

Des Weiteren verpflichtet sich der Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde zur Durchführung des Vorhabens auf eigene Kosten. Sollte das Vorhaben nicht in den vertraglich festgesetzten Fristen umgesetzt werden, kann die Gemeinde die vorhabenbezogene Bebauungsplan-Änderung nach § 12 Abs. 6 BauGB aufheben, ohne dass der Vorhabenträger aus dieser Aufhebung Ansprüche gegen die Gemeinde geltend machen kann.

In dem Durchführungsvertrag wird außerdem vereinbart, dass in dem Gebäude auf dem Grundstück die Nutzung als Dauerwohnen vorzusehen ist und zur Sicherung des Dauerwohnrechts eine Grunddienstbarkeit erfolgt. Die vereinbarte Grunddienstbarkeit zur Sicherung des Dauerwohnen wurde bereits umgesetzt und der Nachweis liegt der Gemeinde vor.

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. Änderung
- 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. In dem Durchführungsvertrag sind die Maßnahmen im Einzelnen verbindlich festgelegt.

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.

§ 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 Auswirkungen auf die Umwelt bzw. 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 Plangeltungsbereich ist nicht bekannt, ebenso wenig das Vorhandensein besonders geschützter Arten gem. § 44 BNatSchG.

6 Hinweise

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 tritt im überdeckten Teilbereich mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans außer Kraft.

Altlasten

Das Vorkommen von Altlasten im Plangebiet ist nicht bekannt.

Bodendenkmale

Im Plangebiet sind keine archäologischen Bodendenkmale bekannt.

**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



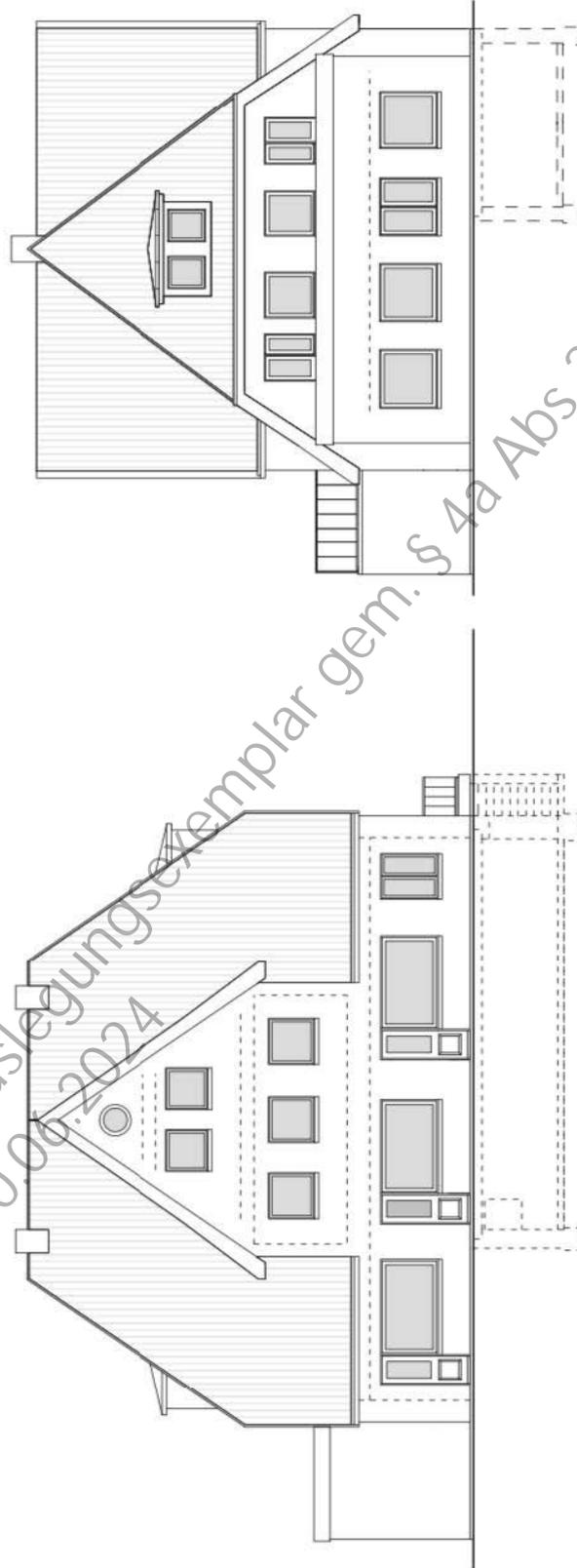
Kreis Nordfriesland
Klimaschutz und nachhaltige Raumentwicklung
Marktstr. 6
25813 Husum

Anlage 1: Haus Jörgensen früher



Nordseebad Kampen a. Sylt — Pension Jörgensen

Anlage 2: Haus Jörgensen heute- Ansichten Norden u. Osten



Ansicht Osten

Ansicht Norden