

Gemeinde Sylt

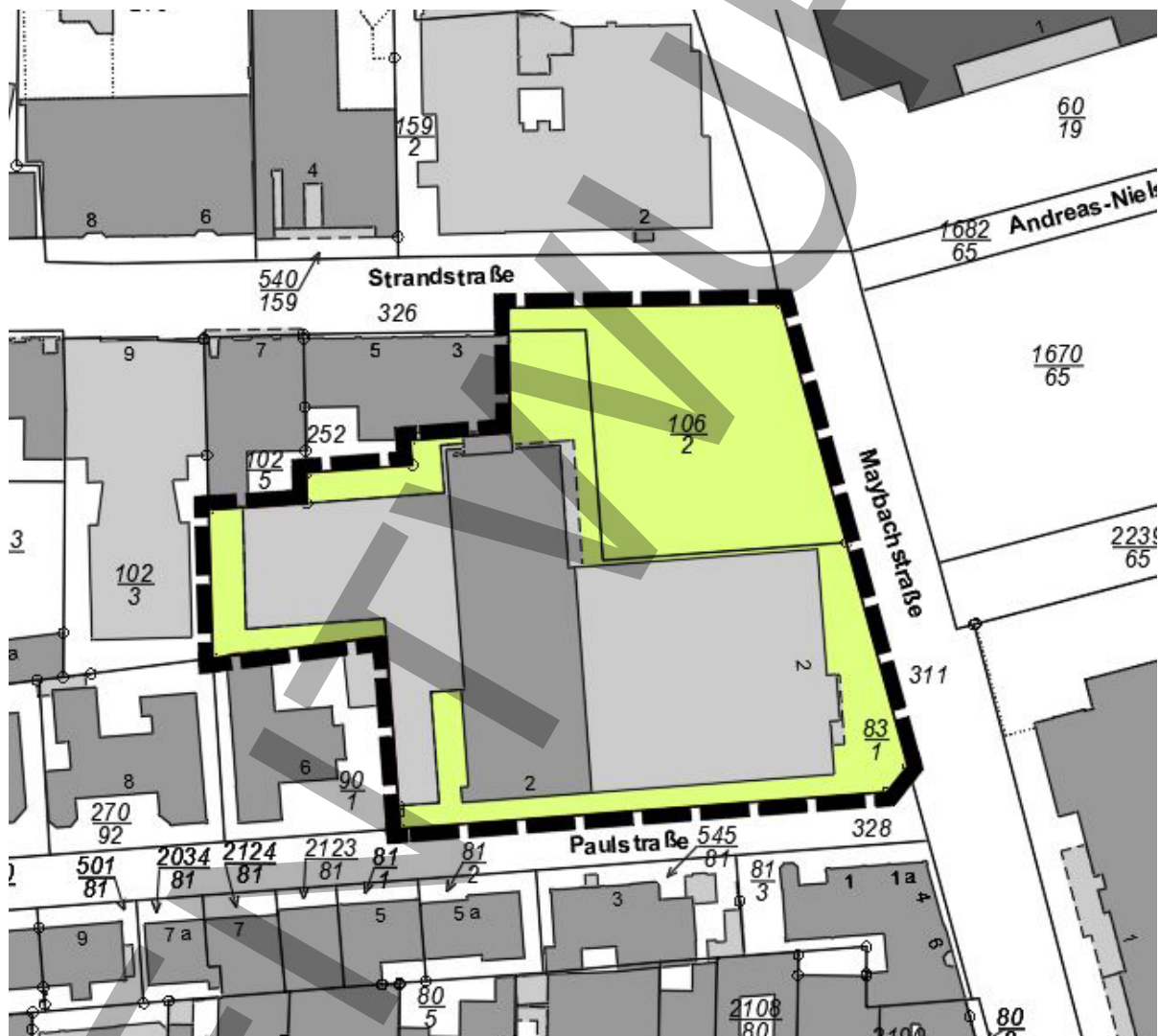
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 147

für das Gebiet für das Gebiet nördlich der Paulstraße, östlich der Grundstücke Paulstraße 6 und Strandstraße 9, südlich der Strandstraße und westlich der Maybachstraße im Ortsteil Westerland.

Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Planverfasser: Gemeinde Sylt – Fachbereich Ortsentwicklung

Planverfahren: Gemeinde Sylt – Fachbereich Ortsentwicklung



- 1. Ausfertigung Gemeinde Sylt
- 2. Ausfertigung Kreis Nordfriesland

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtliche sowie weitere Grundlagen.....	3
2.	Verfahrensdurchführung.....	3
3.	Anlass und Erforderlichkeit sowie Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
4.	Beschreibung des Plangebietes sowie der Umgebung.....	4
4.1	Räumliche Lage, Erschließung und Geltungsbereich	4
4.2	Bestandssituation.....	4
5.	Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen.....	9
5.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	9
5.2	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein	9
5.3	Regionalplan für den Planungsraum V – Neufassung 2002.....	11
5.4	Wohnraumentwicklungskonzept Sylt 2025.....	12
5.5	Flächennutzungsplan	12
5.6	Landschaftsplan	13
5.7	Derzeitiges Planungsrecht.....	13
5.8	Sonstige Satzungen, Verordnungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und archäologische Interessengebiete.....	13
6.	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	13
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
6.2	Maß der baulichen Nutzung	14
6.3	Nebenanlagen, Einfahrten, Stellplätze und Garagen	14
7.	Verkehrsflächen.....	15
8.	Grünfläche	15
9.	Abgrabungen und Aufschüttungen	15
10.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	15
11.	Klima	16
12.	Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften	16
13.	Hinweise.....	17
14.	Zusammenfassende Erklärung.....	18

1. Rechtliche sowie weitere Grundlagen

Die rechtlichen sowie weiteren Grundlagen für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 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 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 6. Dezember 2021 (GVObI. S.1422), letzte berücksichtigte Änderung: § 58a geändert (Art. 5 Ges. v. 13.12.2024, GVObI. S. 875, 928)
- Farbfächer RAL K5 Classic

Der Farbfächer RAL K5 Classic kann im Fachbereich Ortsentwicklung der Gemeinde Sylt, Andreas-Nielsen-Straße 1, 25980 Sylt, auf Dauer während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

2. Verfahrensdurchführung

Der Bebauungsplan enthält nur teilweise qualifizierte Darstellungen. Er wird demnach als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan dient der städtebaulichen Weiterentwicklung (Maßnahme der Innenentwicklung) eines bereits bebauten Gebietes.

Das Plangebiet ist deutlich unter 20.000 qm groß und erfüllt hinsichtlich der Grundflächengröße die Voraussetzungen des § 13a BauGB. Ferner ist eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht erkennbar und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie die zusammenfassende Erklärung wird daher verzichtet.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.04.2021 gefasst und am 03.05.2021 durch Abdruck in der Sylter Rundschau bekannt gemacht. Damals waren noch andere Planungsziele Grundlage.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Absatz 3 Nr. 2 BauGB mit der Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, hat in der Zeit vom 04.05.2021 bis 19.05.2021 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde am _____ beschlossen und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt. Die Veröffentlichung im Internet sowie ergänzende Auslegung der Planunterlagen hat vom _____ bis _____ stattgefunden. Die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am _____ beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

3. Anlass und Erforderlichkeit sowie Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Sylt hat die Absicht, die vorhandenen Siedlungs- und Nutzungsstrukturen im Plangebiet durch baulandplanerische Festsetzungen nachhaltig zu sichern und weiterzuentwickeln. Im Plangebiet soll insbesondere die vorhandene Grünfläche südwestseitig der Kreuzung Strandstraße/Maybachstraße gesichert werden.

Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen werden bislang nach § 34 BauGB beurteilt. Eine Zulässigkeit von Vorhaben ergibt sich dabei durch das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung. Gerade in Anbetracht der Heterogenität der umgebenden Bebauung ergeben sich bislang daraus Bebauungs- sowie Nutzungsmöglichkeiten, die einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht komplett entsprechen und den Siedlungsbereich in seiner städtebaulichen Struktur, Nutzung und Gestalt negativ beeinflussen würden. Somit besteht das Erfordernis, vor allem mittels Festsetzungen Grün- und Verkehrsflächen zu

sichern und durch gestalterische Vorgaben einen Rahmen vorzugeben, damit insgesamt eine gesteuerte städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden kann.

Zielsetzung

Die Gemeinde Sylt verfolgt mit dem Bebauungsplan vorrangig folgende Ziele:

- Sicherung der Grünfläche
- Sicherung der Verkehrsflächen
- Erhöhung der baulichen Qualität durch gestalterische Festsetzungen.

4. Beschreibung des Plangebietes sowie der Umgebung

4.1 Räumliche Lage, Erschließung und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage im Zentrum von Westerland. Der Ortsteil Westerland gehört zum Verflechtungsbereich Westerland/Tinum, der die Funktion eines Zentralen Ortes auf Sylt einnimmt und somit Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt ist und sich in zentraler Lage entlang des Weststrandes auf der Insel Sylt befindet. Westerland verfügt darüber hinaus über ein Gewerbegebiet sowie weitere Angebote, die in keinem anderen Ort auf der Insel Sylt vorhanden sind (Krankenhaus, Polizei, Gymnasium, Kongresszentrum etc.).

Die zentrale Lage, die Nähe zum Strand sowie Freizeit- und Versorgungseinrichtungen und Infrastrukturen machen den Bereich zu einem attraktiven Wohn- und Fremdenbeherbergungsstandort, die Lage direkt im Stadtzentrum gegenüber dem Rathaus und an der Einkaufsstraße Strandstraße führt zudem zu einer guten Eignung als Geschäfts- und Bürostandort.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Größe von rund 0,52 ha liegt im Zentrum des Ortsteiles Westerland. Das Plangebiet befindet sich südwestseitig der Kreuzung Maybachstraße / Strandstraße und umfasst das Grundstück des Sparkassengebäudes mit dem westseitig angrenzenden siebengeschossigen Hochhaus Paulstraße 2 sowie das Grundstück der danebenliegenden Grünfläche. Das Plangebiet grenzt im Norden an die Strandstraße, im Osten ist es begrenzt durch die Maybachstraße und im Süden durch die Paulstraße.

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Die Ver- und Entsorgung ist über die vorhandenen Anschlüsse an das öffentliche Netz gesichert. Die bestehende verkehrliche Erschließung wird nicht verändert. Eine gute ÖPNV-Anbindung ist gegeben, der Bahnhof Westerland mit ZOB ist fußläufig gut zu erreichen. Auch Einkaufsmöglichkeiten und weitere Versorgungsangebote sind durch die zentrale Innenstadtlage sehr gut erreichbar.

4.2 Bestandssituation

Das Ortsbild Westeralands hat sich im Laufe der Zeit stark verändert, so dass die historische Struktur heute nur noch in einzelnen Bereichen erkennbar ist. Das Plangebiet ist gesäumt von erhaltenswerten und denkmalgeschützten Gebäuden; Erhaltenswerte Gebäude sind in der engeren Umgebung des Plangebietes die Gebäude Strandstraße 3 und 5 sowie Paulstraße 1, 3, 5, 5a und 6. Mit dem Hotel Stadt Hamburg (Strandstraße 2) sowie dem Rathaus (Andreas-Nielsen-Straße 1) grenzen ebenfalls denkmalgeschützte Gebäude direkt an das Plangebiet an. Überwiegend weisen die Baukörper in der Umgebung lediglich 1-2 Vollgeschosse auf.

Das Plangebiet fügt sich mit seiner Bebauung insbesondere aufgrund des Hochhauses Paulstraße 2 nicht in die gewachsene historische Struktur ein und beeinträchtigt die gesamte Innenstadt aufgrund seiner Gebäudehöhe und überbordenden Baumasse deutlich negativ. Die geschlossene Bauweise mit der großen und die gesamte Umgebung negativ beeinflussenden Brandwand erzeugt zudem einen deutlichen Widerspruch zur historischen Bebauung. Das angrenzende zweigeschossige Gebäude der NOSPA fügt sich mit seinem Gebäudevolumen und der vorgesetzten Glasfassade, stilistisch ebenfalls nicht ein.

Das achtgeschossige Hochhaus, das zusätzlich ein Staffelgeschoss umfasst, weist in den unteren beiden Etagen Parkdecks auf. Diese Parkflächen beeinträchtigen sowohl die funktionale Qualität als auch die ästhetische Wahrnehmung des öffentlichen Raums insbesondere an der Maybach- und Strandstraße.

Neben der Einschränkung aufgrund der reduzierten Nutzungsmöglichkeiten des Erdgeschosses, führt die Gestaltung des vorhandenen Parkdecks zu einer weiteren ästhetischen Beeinträchtigung. Die Fassade des Parkdecks ist durch große, monotone Betonflächen und schlichte Metallkonstruktionen geprägt, die optisch wenig ansprechend wirken und sich nur schwer harmonisch in das Stadtbild einfügen.

Diese funktionale Gestaltung trägt zur visuellen Dominanz der strukturellen Elemente bei und mindert die urbane Attraktivität der gesamten Fassade und die Integration des Gebäudes in das Stadtbild.

Die genannten Gestaltungsmängel führen zu einer erheblichen Minderung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums an einer besonders zentralen und repräsentativen Stelle in Westerland.

Das benachbarte, unbebaute Eckgrundstück spielt eine zentrale Rolle als Knotenpunkt im städtischen Gefüge. Seit vielen Jahren dient es als öffentliche Grünfläche und unterstreicht damit seine Bedeutung für das urbane Umfeld. Das Areal beherbergt einen historischen Fahnenmast und fungiert als wichtiger Verbindungspunkt im Stadtbild. Seine langjährige Nutzung als öffentlicher Grünbereich verstärkt seine Funktion als integraler Bestandteil im dicht bebauten städtischen Kontext.

Die Grünanlage befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Fußgängerzone, dem Rathaus sowie dem Rathauspark und bildet einen wesentlichen Übergang zwischen verschiedenen städtischen Bereichen. Diese Lage verleiht dem Grundstück eine besondere Bedeutung. Als überwiegend unversiegelte Fläche erfüllt die Grünanlage ebenso eine ökologische Funktion inmitten der dicht bebauten Umgebung. Sie bietet einen positiven Kontrast zur intensiven Bebauung und schafft insbesondere einen ausgleichenden Gegenpol zum dominanten Hochhaus in der Nähe.

Die Bedeutung wird durch das weitere, südlich der Maybachstraße gelegene Hochhaus Maybachstraße 1, verstärkt.

Insgesamt stellt sich das Gebiet insgesamt als stark überformt dar und wird geprägt durch Gebäude unterschiedlicher Größe, Stile und Baualter auf unterschiedlich großen Grundstücken, wobei die Bebauung oftmals keinem städtebaulichen Prinzip entspricht.

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine vielfältige Nutzungsstruktur. Es umfasst die gewerbliche Nutzung der Sparkasse, deren Obergeschoss derzeit für öffentliche Zwecke vermietet ist. Zudem beinhaltet es das Hochhaus, in dem sich vermutlich überwiegend Zweit- oder Ferienwohnungen in Form von Eigentumseinheiten befinden. Diese Kombination repräsentiert ein für die Innenstadt Westerland typisches Spektrum an Nutzungsarten.

Die Erhebungen zur Ermittlung der Hauptwohnsitze und Nebenwohnsitze erfolgten durch die Auswertung von Meldedaten, zur Erhebung von Ferienwohnungen durch die Auswertung von touristischen Abgaben, Gastgeberverzeichnissen, Ortsbesichtigungen und Internetrecherchen. Daten zur Abgabe von Zweitwohnungssteuern standen aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht zur Verfügung, so dass eine differenzierte Betrachtung der gemeldeten Nebenwohnsitze nicht möglich ist.

Die Paulstraße 2 ist baurechtlich als Wohnhaus mit 61 Wohneinheiten genehmigt. Sowohl 2016 als auch 2023 waren dort 15 Hauptwohnende und 8 Nebenwohnende gemeldet. Die Anzahl der ausgegebenen Jahreskurkarten (8) entspricht der Zahl der Nebenwohnenden.

Laut touristischen Daten gibt es zudem 22 Ferienwohnungen und 3 Privatquartiere, wobei letztere bau- und planungsrechtlich ebenfalls als Ferienwohnungen einzustufen sind. Für diese Privatquartiere wurde auch Kurabgabe entrichtet. Bei der Analyse dieser Daten im Verhältnis zur Gesamtzahl der Einheiten, bleibt ein signifikanter Anteil an Wohnungen, deren Nutzung nicht eindeutig bestimmt werden kann.

Wie geschildert stellt sich das Plangebiet städtebaulich als Ausreißer und Fremdkörper dar. Um daher zur Umgebung passende Festsetzungen ableiten zu können, wird nachfolgend die Umgebungsbebauung analysiert.

Umliegend gewerbliche Nutzung ohne Beherbergung

Das umliegende Angebot zeichnet sich durch im Allgemeinen als zentrenrelevant bezeichnete Sortimente aus. Damit sind Waren gemeint, die hohe Besucherfrequenzen bei einem vergleichsweise geringen Flächenanspruch erzeugen. Sie verfügen oftmals über eine hohe Ausstrahlungskraft und können leicht transportiert werden, sodass nicht regelmäßig ein privates Kfz notwendig ist. Dazu gehören u.a. Bekleidung, Lederwaren und Schuhe, Kunst

und Schmuck / Uhren, Spielwaren und kleinteilige Sportartikel, Wohndekorationsartikel und Haus- und Heimtextilien sowie Bücher, Bürobedarf und Bastelartikel. Ergänzt wird es durch ein nahversorgungsrelevantes Sortiment, d.h. Waren des täglichen bzw. kurzfristigen Bedarfs, insbesondere der Grundversorgung mit Lebensmitteln und Drogerieartikeln und Apothekenwaren sowie Zeitungen und Schreibwaren. Neben den Einzelhandelnutzungen besteht ein gastronomisches Angebot in Form von Bäckereien und Cafés, Restaurants und Schankwirtschaften. Die Nutzungsmischung Appartement- und Geschäftshaus reicht nur geringfügig in die angrenzenden Straßen hinein. Dabei verändert sich das Angebot vom ansonsten prägenden und öffentlichkeitswirksamen Einzelhandel hin zu Dienstleistungen (Friseur, Fahrradverleih, Appartementvermietung).

Die Nutzungsstruktur entlang der Norderstraße, eine der Hauptachsen durch den Ortsteil Westerland und für die Nord-Süd-Verbindung der Insel, ist ebenfalls von der Mischung aus Wohnen und Gewerbenutzung geprägt. Abgesehen von Hotelnutzungen mit einem teilweise öffentlich zugänglichen Gastronomieangebot befinden sich hier mit zunehmender Entfernung von der Strandstraße Dienstleistungen und Vergnügungsstätten.

Wohnnutzungen und Fremdenbeherbergung im Zentrum

Neben den Ferienwohnungen als Beherbergungsform befinden sich umliegend auch Hotels in unterschiedlicher Größenordnung. Dabei bestehen reine Hotelbetriebe, die als Unterkunftsform ausschließlich Zimmer anbieten, als auch Betriebe mit einem Teilangebot an Zimmern mit Küchenausstattung bis hin zu Ferienwohnungen. Teilweise bestehen Gebäude, in denen sowohl ein Hotelbetrieb als auch Eigentumswohnungen untergebracht sind.

Bebauungsstruktur in der Umgebung

Die umliegende Bebauung lässt sich grob in drei Teilbereiche unterschiedlicher Strukturen gliedern.

Entlang der Strandstraße und der Norderstraße besteht ein historischer Bereich mit einem hohen Anteil erhaltenswerter Gebäude. Die Bebauung stellt sich dort in der Architektur kleinteilig und abwechslungsreich mit moderaten Höhen von ein bis vier Geschossen sowie überwiegend mit geneigten Dächern dar. Die Grundflächen variieren, bedingt durch die jeweilige Nutzung und Architektur von ca. 200 m² bis ca. 650 m². Das Hotel an der Ecke Strandstraße und Norderstraße weicht davon durch die Verbindung seiner einzelnen Gebäudeteile deutlich ab. Durch die Unterschiedlichkeit dieser Gebäudeteile wirkt die bauliche Anlage in der Gesamtheit jedoch weiterhin kleinteilig. Im gesamten Bereich bestehen sowohl eine geschlossene Bauweise als auch mit seitlichen Abständen zu den Grundstücksgrenzen errichtete Gebäude. Der historische Bestand zeichnet sich durch zurückversetzte Bebauung mit gestalteten Vorgärten aus, während die Gebäude im nördlichen Teil der Norderstraße sowie in der Strandstraße überwiegend unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen und so den Straßenraum prägen. Mit der Orientierung zum Straßenraum entstehen im rückwärtigen Bereich Hinterhöfe, die teilweise jedoch mit ein- oder zweigeschossige Anbauten bebaut sind, wodurch eine weitgehende Überbauung der Grundstücke entsteht.

Die moderate und kleinteilige Struktur wird als prägend bewertet. Stark davon abweichende Formate sind daher als Ausreißer zu betrachten. Die Gebäude orientieren sich überwiegend an den öffentlichen Verkehrsflächen. Durch die ebenfalls kleinteilige Erschließung besteht eine gleichmäßige Bebauungsstruktur mit nur vereinzelt Hinterliegern, jedoch auch ohne prägende Garten- oder zusammenhängende Freiflächenbereiche. Lediglich die großformatige Bebauung der Nachkriegszeit weicht von dieser harmonischen Struktur ab, so dass Unterbrechungen in der raumbildenden Bebauung auffallen und teilweise die Rückseiten von Gebäuden den Straßenraum prägen.

Gestaltung der umgebenden Bebauung

Die Gebäude in der Umgebung des Plangebiets decken eine Bandbreite unterschiedlicher Baustile ab. Neben der Unterscheidung der Bebauungsstruktur, insbesondere hinsichtlich der Kubaturen und Dimensionen, sind damit teilweise unterschiedliche Gestaltungsmerkmale in unmittelbarer Nachbarschaft zu einander vorhanden.

Die erhaltenswerten Gebäude entlang der Norderstraße unterscheiden sich zwar in ihrer Ausführung und Farbgebung von u.a. den Fassaden, Fenstern, Balkonen und Zierelementen, insgesamt besteht ein Bebauungszusammenhang im Gründerzeit- und Jugendstil. Damit wirkt die Bebauung harmonisch und wurde als identitätsstiftend identifiziert.

Entlang der Strandstraße lassen sich einzelne Gebäude in Bezug zueinander setzen, ansonsten besteht ein enges Nebeneinander unterschiedlicher Gebäudetypen ohne einheitliche Farb- und Formsprache. Neuere Gebäude sowie Gebäude in unten erläuteter Rasterbauweise sind mit gestaffelten Obergeschossen und / oder Flachdach

errichtet. Siedlungshäuser, Gebäude im Heimatschutzstil und sonstigem nicht differenzierten Baustil haben geneigte Dächer. Die Fassaden variieren insgesamt zwischen rotem oder hellem Klinker sowie Putzfassaden unterschiedlicher Farbgebung. Geneigte Dächer sind in dunklen Grautönen gehalten, das Material variiert dabei. Weitere Gestaltungselemente, Fenster und Türen sowie untergeordnete Bauteile wie Giebel, Gauben oder Dachaufbauten sind ebenfalls unterschiedlich ausgestaltet. So sind Balkone sowohl außenliegend als auch integriert angelegt, mit Brüstungen aus Holz, weißem oder dunklem Metall oder in massiver Ausführung. Im Gegensatz zu dem Bebauungszusammenhang der erhaltenen Gebäude in der Norderstraße erzeugt die Heterogenität mit den beschriebenen deutlichen Unterschieden sowohl in der Kubatur als auch der Gestaltung der Gebäude eine städtebauliche Spannung.

Das Erscheinungsbild von Gebäuden und insbesondere ihre Wirkung auf den öffentlichen Raum wird maßgeblich durch die Ausgestaltung der Erdgeschosse mitgeprägt. Insbesondere im Bereich der großen Appartementshäuser bestehen als Garagen genutzte Erdgeschosse, die das Erscheinungsbild durch Garagentore und fensterlose Fassaden verschlossen gegenüber dem öffentlichen Raum darstellen. Auch die oft als Hochparterre angelegten Gebäude und versteckte Eingänge vermitteln diesen Eindruck. Viele dieser Gebäude haben schon im Erdgeschoss Balkone, sodass ein Unterschied zu den oberen Geschossen nicht erkennbar ist. Vereinzelt wird der Eingang zum Gebäude durch Vorbauten betont. Dies unterstützt die Orientierung. In einigen Bereichen grenzen durch die großmaßstäbliche Bebauung aber auch Rückseiten an den öffentlichen Raum an. Es bestehen sowohl Erdgeschossvor- oder anbauten als auch zurückversetzte Erdgeschosse.

Die Gebäude entlang der Maybachstraße und der Norderstraße weisen eine Vielfalt an Baustilen auf, repräsentieren jedoch in ihrer Gesamtheit die identitätsstiftende Bebauungsstruktur der Umgebung des Plangebiets. Mehrheitlich sind die Fassaden als Lochfassaden ausgeführt, wobei stehende Fensterformate dominieren. Ein charakteristisches Merkmal sind die häufig vorhandenen Sprossenfenster, die zur traditionellen Gestaltung der Gebäude beitragen.

Balkonanlagen sind nur vereinzelt vorhanden und überwiegend nicht freitragend konstruiert, was den eher geschlossenen Charakter der Straßenfronten unterstreicht. Das Fassadenbild wird primär durch rote oder helle Klinker sowie helle Putzflächen bestimmt. Diese Materialwahl in Kombination mit den Sprossenfenstern verleiht den Straßenzügen eine harmonische und für die Umgebung typische Erscheinung.

Die architektonischen Elemente, einschließlich der Fenstergestaltung, der Fassadenmaterialien und der zurückhaltenden Balkonkonstruktionen, tragen zu einem kohärenten Straßenbild bei. Trotz der Vielfalt der einzelnen Gebäude entsteht so ein charakteristisches Ensemble, das die bauliche Identität des Gebiets widerspiegelt.

Werbeanlagen

Für das Plangebiet gilt die Satzung der Gemeinde Sylt über die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten sowie über die Gestaltung der Fußgängerzone (Ortsgestaltungssatzung). Hinsichtlich der Werbeanlagen sind darin im Wesentlichen die Größe und Anzahl von zulässigen Parallelwerbeanlagen, Auslegern und freistehenden Werbeanlagen geregelt. Auch Markisen und Sonnenschirme sind Werbeanlagen. Fahnenmasten sind in der Fußgängerzone unzulässig.

Einfriedungen und Vorgärten in der Umgebung

Die Grundstücke in der Umgebung weisen häufig keine Einfriedungen auf. Im nördlich an das Plangebiet grenzenden Bereich reicht die gestalterische Spanne von Zäunen unterschiedlicher Ausgestaltung über Mauern und Friesenwälle hin zu Bepflanzungen. Für die Zäune wird überwiegend Holz in braun oder weiß verwendet, Abweichungen wie beispielsweise Metallzäune sind vorhanden. Die Bepflanzung besteht überwiegend in Form von Rosa Rugosa, Liguster oder Ähnlichem.

Unterschieden werden kann zwischen Einfriedungen, die auch eine gestalterische Qualität haben und solchen, die lediglich die Funktion der Grundstücksabgrenzung und Verkehrssicherung einnehmen. Abhängig von der Ausgestaltung entsteht durch die Einfriedung eine Abschottung vom öffentlichen Raum oder lediglich eine wahrnehmbare Grenzziehung und Trennlinie zwischen öffentlichem und privatem Raum.

Vorgärten sind die Räume zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den vorderen Baufluchten. Sie sind gemäß bestehendem Bebauungsplan gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Die Vorgärten und auch sonstigen Freiflächen auf den Grundstücken in der Umgebung stellen sich im Wesentlichen gepflegt dar. In einigen Fällen wird auf eine gärtnerische Gestaltung geachtet, überwiegend bestehen jedoch pflegeleichte Rasenflächen oder sonstig gestaltete Anlagen. Grundsätzlich sind Vorgärten und Gärten in geringem Ausmaß vorhanden, vielfach werden Grundstücksflächen als Stellplatzflächen genutzt.

Nebenanlagen und Stellplätze in der Umgebung

Insbesondere Anlagen zur Müllunterbringung sind als Nebenanlagen auf den Baugrundstücken der Umgebung sichtbar und prägen das Erscheinungsbild mit. Die Anlagen orientieren sich zum Straßenraum, neben Einstellboxen in Holzbauweise bestehen Verkleidungen mit Waschbetonplatten, Metallkonstruktionen oder die Verwendung von Kunststoff. Teilweise werden zusätzliche Mülltonnen dazugestellt oder es besteht keine Einfassung.

Ebenfalls prägend sind die Einrichtungen zur Unterbringung von Stellplätzen in Form von oberirdischen Einzelstellplätzen oder Stellplatzanlagen, Garagen oder Tiefgaragen. Aus der hohen Anzahl an Wohnungen folgt ein hoher Stellplatzbedarf - die Flächen für Stellplätze nehmen dementsprechend einen maßgeblichen Teil der Grundstücksflächen ein und prägen das Erscheinungsbild des jeweiligen Grundstückes und insgesamt das Stadtbild. Tiefgarageneinfahrten haben eine dominierende Wirkung in Vorgartenbereichen, neben einigen freistehenden Garagen werden Stellplätze auch in Teilen von Erdgeschossen oder Garagenanbauten untergebracht und zusätzlich zu den Sammelanlagen werden auch Restflächen der Grundstücke für die Unterbringung von Stellplätzen ausgenutzt. Die Stellplätze sind überwiegend asphaltiert oder gepflastert hergestellt. In einigen Fällen wurden Rasengittersteine o. Ä. verwendet. Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des Bodens ist dabei jedoch von keinem großen Unterschied zu den vollversiegelten Flächen auszugehen. Die Zufahrt zu den Stellplätzen und Grundstücken wird teilweise durch Schrankenanlagen geregelt.

Private Fahrradstellplatzanlagen bestehen nur wenige. Auch Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern etc. sind nur wenig vorhanden.

Verkehr

Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt über die Maybachstraße, die in nördlicher Fortführung in die Norderstraße übergeht. Richtung Süden setzt sie sich als Süderstraße fort. Das Plangebiet ist damit unmittelbar an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Durch die Paulstraße im Süden und die Strandstraße im Norden ist es allseitig erschlossen, die Strandstraße ist allerdings eine Fußgängerzone. Das nördlich des Plangebietes liegende Hotel Stadt Hamburg wird teilweise über die Strandstraße erschlossen.

Die Strandstraße ist als Fußgängerzone ausgewiesen. Das Befahren ist grundsätzlich verboten. Davon ausgenommen sind der Lieferverkehr in den festgelegten Lieferzeiten (von 7:00 Uhr bis 10:00 Uhr und 15:00 Uhr bis 16:30 Uhr) sowie die Zufahrt durch Anlieger. Für den Radverkehr ist die Straße von 21:00 Uhr bis 10:00 Uhr freigegeben. Die Strandstraße und daran angrenzende Grundstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches einer Satzung der Gemeinde Sylt über die Untersagung der Herstellung von Stellplätzen bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen (Stellplatzsatzung) im Ortsteil Westerland. Zur Vermeidung von MIV-Verkehren in den Fußgängerzonen trifft diese Stellplatzsatzung Regelungen für eine Ablöse. Im Plangebiet lässt es sich erreichen, dass die Grundstücke direkt über die Maybachstraße oder aber über die Paulstraße angefahren werden, so dass die Strandstraße nicht mit zusätzlichem Verkehr belastet werden muss.

Der Fuß- und Radverkehr wird im Plangebiet im Mischverkehr geführt.

Öffentlicher Raum

Das Plangebiet und seine Umgebung spielen als öffentlicher Raum im Stadtgefüge tagtäglich eine große Rolle. Östlich des Plangebietes auf dem Platz vor dem Rathaus finden der Wochenmarkt, Trödelmärkte oder andere Veranstaltungen statt, und die Strandstraße als Fußgängerzone ist vor allem tagsüber stark frequentiert, wogegen die Paulstraße aufgrund des Gastronomiebesatzes eher in den Abendstunden frequentiert ist.

Auf dem Flurstück 106/2 mit der kleinen Parkanlage gibt es am Rand Sitzmöglichkeiten und Fahrradabstellanlagen. Und der auf der Fläche montierte Flaggenmast ist ein beliebtes Fotomotiv und verdeutlicht die maritime Bedeutung Westerlandes.

Die Strandstraße selbst ist einheitlich mit rotem Pflaster gestaltet. Die integrierten Blumenbeete werden saisonal bepflanzt. Die öffentliche Möblierung ist in weiß gehalten. Zusätzlich bestehen öffentliche Versorgungs- und Infrastrukturanlagen (u.a. kleinere Verteilerkästen des Energieversorgers, Mülleimer, Briefkasten, Telefonzelle, Fahrradabstellanlagen) sowie die gastronomischen Außenbereiche von anliegenden Schank- und Speisewirtschaften, Warenangebote von Einzelhandelsgeschäften sowie Schaufensterkästen und Informationstafeln.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Die Ver- und Entsorgung ist über die vorhandenen Anschlüsse an das öffentliche Netz gesichert.

Der Bebauungsplan führt nicht zu veränderten Bebauungsmöglichkeiten und folglich auch keinen Veränderungen auf die Oberflächenentwässerung. Für das Gebiet besteht die „Satzung der Gemeinde Sylt Ortsteil Westerland über die Oberflächen der Grundstücke und den Anschluss der Grundstücke an die gemeindliche Oberflächenentwässerung“. Darin wird ein Anschlusszwang für bebaubare und befestigte Grundstücke angeordnet. Dementsprechend ist sämtliches, auf die befestigten Flächen eines Grundstückes niedergehendes Regenwasser durch eine Anschlussleitung in die gemeindliche Oberflächenentwässerung einzuleiten. Für das Plangebiet sind derzeit ausreichend technische Anlagen vorhanden, um die Oberflächenentwässerung sicherzustellen und der kommunalen Niederschlagswasserbeseitigungspflicht nachzukommen.

Müllentsorgung

Für die Müllentsorgung besteht eine Satzung des Kreises Nordfriesland, welche die Straßenrandentsorgung als Regelfall festlegt. Das bedeutet, dass Mülltonnen unmittelbar an die Bordsteinkante auf dem Gehweg platziert werden müssen und dort durch die Müllabfuhr geleert zu werden. 4-rädrige (große) Mülltonnen können auch in einem Abstand bis zur ca. 5 m vom Straßenrand entfernt abgestellt werden. Kostenpflichtig kann auch eine Standplatzentsorgung vereinbart werden. Dabei werden die Müllbehälter an ihrem Standplatz geleert und müssen nicht an die Straße gebracht werden.

Im Rahmen der Erläuterung zu den Nebenanlagen im Plangebiet wurde schon dargestellt, dass Müllanlagen häufig an der Grundstücksgrenze bzw. in der Nähe zum öffentlichen Straßenraum untergebracht werden und damit das Erscheinungsbild mitprägen. In Einzelfällen sind sie vom Straßenraum aus zugänglich.

Natur

Die Grünfläche des Plangebietes ist überwiegend mit Raseneinsaat bepflanzt, ergänzt durch kleinere Bäume. In der Umgebung ist ansonsten noch der Platz vor dem Rathaus mit Wiese und altem Baumbestand zu erwähnen. Ansonsten gibt es in der Umgebung nur vereinzelt nicht-versiegelte Flächen. Insgesamt ist ein Mangel an naturnaher Gestaltung und unversiegelten Flächen festzuhalten.

5. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

5.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung. Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung für die Gemeinde Sylt werden über den Landesentwicklungsplan sowie über den Regionalplan für den Planungsraum V definiert.

5.2 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP 2010) vom 13.07.2010 ist Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025. Er orientiert sich an den Leitbildern und Handlungsstrategien, die für die räumliche Entwicklung in Deutschland festgelegt wurden.

Der Landesentwicklungsplan ist ein rahmensetzender Leitplan. Die Gemeinde Sylt darf keine Planungen aufstellen, bestehen lassen, genehmigen, verwirklichen oder Maßnahmen durchführen, die nicht mit dem Landesentwicklungsplan in Einklang stehen. Die Fachplanungen der Gemeinde Sylt sind an die Ziele der Raumordnung gebunden. Der Landesentwicklungsplan definiert verbindliche Ziele. Diese sind keiner Abwägung (z.B. bei Bauleitplanverfahren) mehr zugänglich und daher von der Gemeinde Sylt sowie sonstigen öffentlichen Stellen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Für die Bauleitplanung besteht somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB eine normierte Pflicht zur zwingenden Beachtung dieser Ziele.

Die Insel Sylt zählt zu den ländlichen Räumen Schleswig-Holsteins mit hohem touristischem Potenzial und ist als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung eingestuft. Aufgrund ihres landschaftlichen und infrastrukturellen Potenzials ist die Insel Sylt weniger strukturschwach als andere zentrumsferne ländliche Räume auf dem Festland.

Allerdings weist sie durch den Tourismus eine einseitige Wirtschaftsstruktur sowie viele saisonabhängige Arbeitsplätze auf. Das Infrastrukturangebot ist aufgrund des Tourismus besser als in anderen ländlichen Räumen. Sylt ist attraktive Zuwanderungsregion, insbesondere für ältere Menschen.

Versorgungsschwerpunkte sowie Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkte sind die Zentralen Orte. Auf Sylt stellen die Ortsteile Westerland/Tinum als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums den einzigen Zentralen Ort dar. Westerland/Tinum ist somit Schwerpunkt für Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen, die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung zu sichern und zu stärken. Einrichtungen der Daseinsvorsorge, die einen größeren überörtlichen Versorgungsbereich abdecken, sowie die Siedlungsentwicklung sind auf Westerland/Tinum zu konzentrieren. Die Ortsteile Keitum, Munkmarsch, Archsum, Morsum und Rantum ergänzen mit Waren und Dienstleistungen der Grundversorgung entsprechend der Ortsteilgröße das Angebot vor Ort. Westerland/Tinum stellt somit als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums für die Bevölkerung des Verflechtungsbereiches Sylt die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfes sicher. In dieser Funktion ist Westerland/Tinum zu stärken und das Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

Schwerpunkt für den Wohnungsbau ist der Zentrale Ort Westerland/Tinum. Die übrigen Ortsteile der Gemeinde Sylt, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf. Es ist Aufgabe der Regionalplanung in neuen Regionalplänen einen Rahmen festzulegen, der aufzeigt, in welchem Umfang in Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, neue Wohnungen gebaut werden können.

Für die Wohnungsbauentwicklung kann die Insel Sylt in dem Zeitraum von 2010 bis 2025 den Wohnungsbestand mit Stichtag am 31.12.2009 um 10% erhöhen. Als Grundlage des Wohnungsbestandes sind für Sylt die Anzahl an vorhandenen Dauerwohnungen zu verwenden, da die Wohnungsbauentwicklung auch nur (gemäß Regionalplan) für Dauerwohnungen durchgeführt werden kann. Damit ergibt sich nach dem Landesentwicklungsplan bis zum Jahr 2025 ein insulares Neubaukontingent für Dauerwohnungen von ungefähr maximal 900 Wohnungen. Die gezielte zusätzliche Schaffung von Zweitwohnungen ist gemäß Regionalplan untersagt. Die 10%-Regelung gilt allerdings nicht pauschal für die Insel Sylt, sondern für alle fünf Sylter Gemeinden (ausgenommen baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet: Ortsteile Westerland und Tinum, da Schwerpunkt / Zentraler Ort gemäß Regionalplan) gleichermaßen. Will eine Gemeinde die 10%-Regelung überschreiten, bedarf es einer interkommunalen Vereinbarung bzw. eines insular abgestimmten Wohnraumentwicklungskonzeptes.

Diese o.a. Deckelung gilt bis zur Neuaufstellung der Regionalpläne, die die 10%-Regelung konkretisieren und entsprechend nachgewiesener Bedarfe modifizieren sollen. Die für Sylt im Rahmen des Wohnraumentwicklungskonzept Sylt 2025 ermittelten Bedarfe werden in die Neuaufstellung der Regionalpläne eingebracht.

Grundsätzlich gilt es, Innenentwicklungspotentiale zu mobilisieren um Flächen zu sparen und dem ebenfalls im LEP verankerten Flächensparziel Rechnung zu tragen. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung.

Über die Ziele hinaus definiert der Landesentwicklungsplan Grundsätze. Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Diese sind als Vorgaben für die Gemeinde Sylt im Rahmen von Abwägungen zu berücksichtigen.

Die Insel Sylt soll als eigenständiger, gleichwertiger und zukunftsfähiger Lebensraum gestärkt werden. Die Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung sollen verbessert werden. Die Bedeutung der Insel Sylt als Natur- und Erholungsräume soll nachhaltig gesichert werden. Der Vielfalt und Unterschiedlichkeit der Insel Sylt sollen teils räumliche Strategien und Entwicklungskonzepte Rechnung tragen, die endogene Potenziale nutzen.

Die Entwicklung der Insel Sylt erfordert eine intensive und übergreifende Zusammenarbeit aller Politikbereiche und integrierte Handlungsstrategien, die unter Beteiligung der Bevölkerung erarbeitet und umgesetzt werden sollen. Die Handlungsstrategien sollen den Strukturwandel unterstützen und helfen, die Folgen des demographischen Wandels zu bewältigen, die Daseinsvorsorge langfristig zu sichern, Arbeitsplätze und Erwerbsmöglichkeiten, insbesondere auch für Frauen und junge Menschen, zu schaffen, die Wohnqualität und das Wohnumfeld zu sichern und junge Familien an die Insel Sylt zu binden. Die Daseinsvorsorge soll auf der Insel Sylt gesichert werden. Bei

der Bereitstellung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie der Siedlungsentwicklung sollen die Sylter Gemeinden verstärkt zusammenarbeiten. Zur Sicherung der Daseinsvorsorge wird es vor dem Hintergrund sinkender Einwohnerzahlen immer wichtiger, die Siedlungsentwicklung sowie die Versorgungsinfrastruktur auf Schwerpunkte zu konzentrieren, damit Investitionen wirtschaftlich tragfähig bleiben. Dabei sollen eine verstärkte Nutzungsmischung und die Bereitstellung von Einrichtungen der Nahversorgung in den Ortszentren zu kurzen Wegen und belebten Quartieren beitragen.

Das Netz des ÖPNV soll erhalten und die Verkehrsbedienung auch unter Nutzung neuer Angebotsformen verbessert werden. In Schleswig-Holstein soll eine Raum- und energiesparende, emissionsarme, vernetzte, flexible, verlässliche und gleichzeitig bezahlbare Mobilität gewährleistet werden. Um ihre überörtliche Versorgungsfunktion wahrnehmen zu können, sollen insbesondere Westerland/Tinum gut über den ÖPNV angebunden sein. Der Radverkehr soll gefördert werden. Dafür sind Radverkehrsanlagen zu ertüchtigen und bedarfsgerecht um- und auszubauen.

Hinsichtlich des Tourismus sind das touristische Angebot (Beherbergung, Gastronomie, Freizeiteinrichtungen), die kommunale touristische Infrastruktur sowie die Ortsbilder qualitativ, zielgruppen- und themengerecht weiterentwickelt werden. Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung haben Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebots.

Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein wurde fortgeschrieben. Aus der Fortschreibung ergeben sich kaum neue Rahmenbedingungen, lediglich der Denkmalschutz wird grundsätzlich öfter als relevanter Belang mit aufgeführt und das Thema der Baukultur aufgegriffen. Auch bei der touristischen Entwicklung (z.B. Entwicklungskonzepte) ist die Denkmalpflege zu beachten.

5.3 Regionalplan für den Planungsraum V – Neufassung 2002

Die Regionalpläne ergänzen und konkretisieren die Aussagen des Landesentwicklungsplanes. Der Regionalplan für den Planungsraum V stammt aus dem Jahr 2002, daher werden einige Ziele und Grundsätze des Regionalplanes von denen des Landesentwicklungsplanes überlagert.

Sylt gehört zum Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. Hier ist bereits eine hohe Konzentration der touristischen Infrastruktur erreicht. Mit den intensiven Nutzungsansprüchen durch Urlaubsgäste und Erholungssuchende ist eine überproportionale Belastung der Landschaft verbunden. In den Ordnungsräumen für Tourismus und Erholung sind Entwicklungsmöglichkeiten in angemessenem Rahmen gegeben. Damit sollen vorrangig Qualitäten und Strukturen des touristischen Angebotes verbessert, Maßnahmen zur Saisonverlängerung durchgeführt sowie der Aufbau neuer touristischer Angebote, nicht zuletzt zur Erschließung neuer Gästeschichten, gefördert werden. Eine nennenswerte, bloß quantitative Ausweitung der Bettenkapazität ohne Angebotsverbesserung und ohne Abgleich mit strukturell erfolgten Rückgängen des Bettenangebotes in der Vergangenheit soll daher nur noch in begründeten Ausnahmefällen (zum Beispiel zum Entgegenwirken gegenüber einer einseitigen Nutzung oder zur Stabilisierung der touristischen Angebotspalette) erfolgen.

Des Weiteren nennt der Regionalplan für die Insel Sylt als ein Ziel, dass sich die künftige bauliche Entwicklung innerhalb der in der Karte des Regionalplanes dargestellten Baugebietsgrenzen vollziehen soll. Dabei sind die vorhandenen Baudichten im Wesentlichen einzuhalten. Aufgrund der Engpässe bei der Versorgung der einheimischen Bevölkerung mit Wohnungen ist auf der Insel Sylt eine Bauleitplanung zur Errichtung neuer Zweitwohnungen nicht mehr vertretbar. Raumbedeutsame Abweichungen von den Baugebietsgrenzen sind in begründeten Ausnahmefällen auf Freiflächen im Anschluss an die bebaute Ortslage und in Abstimmung mit den übrigen Gemeinden der Insel Sylt zulässig.

Der künftige Wohnungsneubau darf dabei planerisch nur noch den tatsächlichen Bedarf der einheimischen Bevölkerung decken. Zudem muss sichergestellt werden, dass keine Umnutzung zu Zweitwohnungen, Ferienwohnungen

und anderen Tourismusangeboten erfolgt (z. B. Entwicklung neuer Wohnbauflächen nur auf der Grundlage gemeindlichen Eigentums bzw. von Erbbaurechtsverträgen oder in Kooperation mit öffentlich-rechtlichen Wohnungsbauträgern).

Bei der Bauleitplanung ist darauf zu achten, dass in den bebauten Ortslagen der Gemeinde Sylt die Hauptnutzung im Falle von Gebäudeabbrissen, von Umnutzungen oder von Nachverdichtungen, bei denen neue Wohnungen entstehen könnten, bewahrt bleibt und dass im Vergleich zum jetzigen Bestand höher verdichtete Nutzungen vermieden werden. Darüber hinaus sind örtlich verträgliche gewerbliche Nutzungen angemessen zu sichern.

5.4 Wohnraumentwicklungskonzept Sylt 2025

Die im Kapitel 3 beschriebenen Verdrängungsprozesse von Dauerwohnraum durch Ferienwohnungen und Zweitwohnungen und deren negative Folgen für die Wirtschaft der Insel, die Aufrechterhaltung der Daseinsvorsorge und das soziale Leben, sind in den überwiegenden Teilen der bebauten Gebiete der Insel Sylt vorzufinden. Ferienwohnungen werden wiederum vom Zweitwohnen verdrängt, sodass teilweise ebenfalls negative Entwicklungen bei touristischen Infrastrukturen beobachtet werden können.

Um den genannten Verdrängungsprozessen entgegenzuwirken und um den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungs- und des Regionalplanes zu entsprechen, haben die Gemeinden der Insel Sylt nach Abstimmung mit der zuständigen Landesplanungsbehörde das insulare Wohnraumentwicklungskonzept Sylt 2025 selbstbindend beschlossen. Ziel des Wohnraumentwicklungskonzeptes ist es, Maßnahmen und Empfehlungen aufzuzeigen, um Dauerwohnraum auf Sylt zu sichern und zu erweitern. Festgelegt wurde, analog zum Landesentwicklungsplan, ein Zeithorizont bis zum Jahr 2025.

Als Ergebnis stehen den Gemeinden zwei Handlungsleitfäden zur Verfügung. Der Handlungsleitfaden „Bestandsüberplanung“ gibt Empfehlungen, mit welchen Instrumenten Dauerwohnungen und ggf. auch Ferienwohnungen in bereits bebauten Bereichen gesichert und erweitert werden können. Der Aufstellung von Bebauungsplänen mit den Sondergebieten „Dauerwohnen“ und „Dauerwohnen und Fremdenbeherbergung“ unter Ausschluss von Zweitwohnen wird in diesem Rahmen eine wichtige Rolle zugewiesen. In Kombination mit einer Erhaltungssatzung kann das Ziel erreicht werden, Dauerwohnraum langfristig zu sichern.

Der Handlungsleitfaden „Neue Dauerwohnungsbauvorhaben“ bietet eine Instrumentenauswahl für den Fall, dass Sylter Gemeinden Dauerwohnraum auf neuen Potenzialflächen (siehe unten) entwickeln und für diesen Zweck Planungsrecht schaffen wollen. Grundsätzlich sollen neue Dauerwohnungsbauvorhaben auf gemeindeeigenen Flächen realisiert werden. Ausnahmsweise können unter bestimmten Voraussetzungen auch auf in anderem Eigentum befindlichen Flächen Dauerwohnungen geschaffen werden, sofern die dauerwohnliche Nutzung sichergestellt ist. Bei der Ermittlung der Potenzialflächen wurden Kriterien und Vorgaben der Raumordnungspläne zur Wohnbauflächenentwicklung (verkehrliche Anbindung, ökologische Belange etc.) berücksichtigt. Als Ergebnis sind für jeden Ort Potenzialflächen und ihre Entwicklungsprioritäten dargestellt. Für den im Bebauungsplan Nr. 137 überplanten Bereich liegt keine der im Wohnraumentwicklungskonzept ermittelten Potenzialflächen vor.

Ein weiterer Bestandteil des Wohnraumentwicklungskonzeptes war das Wohnungsmarktkonzept für die Insel Sylt (WMK) vom Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (IfS). In diesem wurde als Rahmen für die wohnbauliche Entwicklung im Zeitraum von 2011 bis 2025 der Umfang an neu zu schaffenden Wohneinheiten unter Berücksichtigung verschiedener Zielgruppen bestimmt. Das Konzept wurde 2019/ 2020 durch das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH für den Zeitraum bis 2030 fortgeschrieben. Gemäß der Fortschreibung besteht in der Gemeinde Sylt bis zum Jahr 2030 ein Bedarf von 1.896 Wohnungen.

5.5 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sylt stellt das Plangebiet bisher wie folgt dar:

- Gemischte Bauflächen mit einer GFZ von 0,9
- Grünfläche

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht vorgesehen, der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

5.6 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Sylt stellt das Plangebiet entsprechend der derzeitigen Nutzung als Siedlungsfläche mit sehr geringer ökologischer Bedeutung dar. Der östlich angrenzende Park vor dem Rathaus hat hohe ökologische Bedeutung.

Das Entwicklungskonzept sieht die Erhöhung des Anteils an Grünelementen auf struktur- und artenarmen Flächen vor.

5.7 Derzeitiges Planungsrecht

Für das Plangebiet gelten derzeit kein Bebauungsplan. Es ist als innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegene Fläche gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Eine Zulässigkeit von Vorhaben ergibt sich dabei durch das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung. Hinsichtlich der Eigenart werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die überbaubare Grundstücksfläche als Bewertungsmaßstab angesetzt. Die Erschließung muss gesichert sein.

Nördlich angrenzend wurde kürzlich der Bebauungsplan Nr. 137 aufgestellt. Er enthält auch Festsetzungen zur örtlichen Baugestaltung und regelt auch Nebenanlagen und weitere Belange detailliert. Die in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen orientieren sich grundsätzlich an dem Bebauungsplan Nr. 137, damit das Erscheinungsbild des Plangebietes zur Umgebung passt.

5.8 Sonstige Satzungen, Verordnungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und archäologische Interessengebiete

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der folgenden städtebaulichen Satzungen und Verordnungen, die bei Vorhaben ebenfalls zu berücksichtigen sind:

- Satzung der Gemeinde Sylt über die Zulässigkeit von Werbeanlagen und Warenautomaten sowie über die Gestaltung der Fußgängerzone (Ortsgestaltungssatzung) gemäß § 84 LBO der Gemeinde Sylt / Westerland (örtliche Bauvorschriften)
- Satzung der Gemeinde Sylt / Westerland zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion gemäß § 22 BauGB (Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum unterliegt der Genehmigung)
- Baumschutzsatzung
- Stellplatzsatzung (Untersagung der Herstellung von Stellplätzen bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen)
- Satzung der Gemeinde Sylt Ortsteil Westerland über die Oberflächen der Grundstücke und den Anschluss der Grundstücke an die gemeindliche Oberflächenentwässerung

Im Plangebiet gibt es keine erhaltenswerten oder denkmalgeschützten baulichen Anlagen.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Für die bestehende Grünfläche wird in der Planzeichnung „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt. Im Flächennutzungsplan ist bereits eine Nutzung als Grünfläche lange Zeit vorgesehen. Bislang erfolgte die Bewirtschaftung der derzeit noch im Privatbesitz befindlichen Fläche durch die Gemeinde auf Basis eines Gestattungsvertrages.

Da der Eigentümer keine Beibehaltung dieser Situation wünscht, ist ein Ankauf des Grundstückes durch die Gemeinde in Aussicht zu nehmen.

Für die übrigen Flächen des Plangebietes richtet sich die Art der Nutzung nach den Regelungen des § 34 BauGB.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

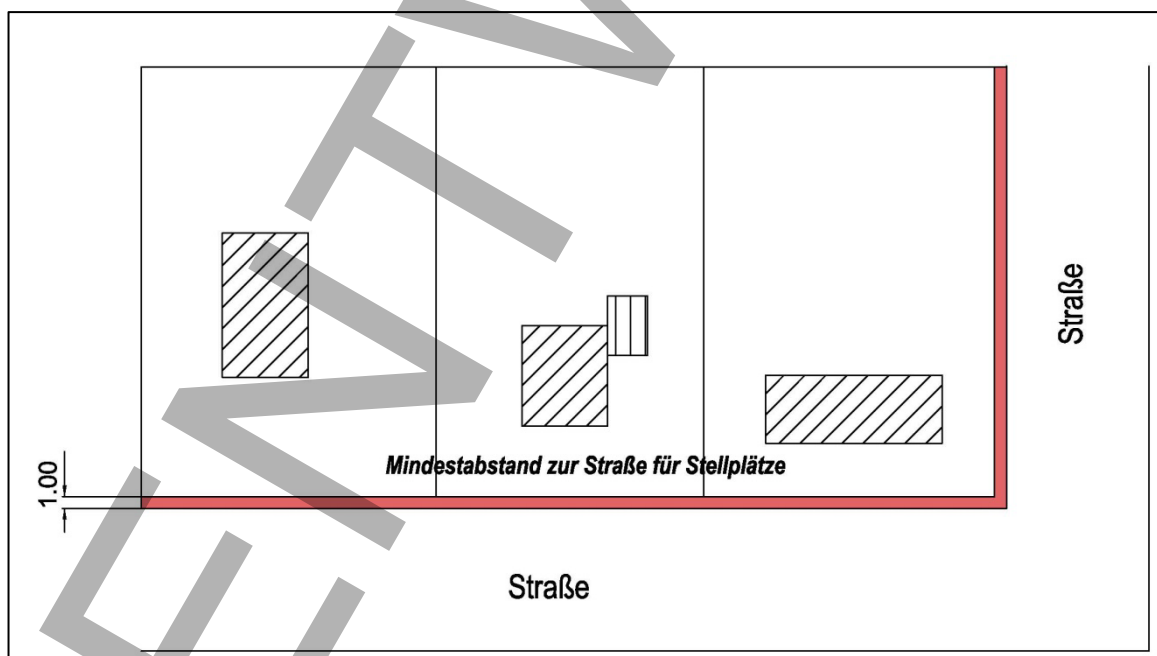
Der Bebauungsplan wurde teilweise als qualifizierter Bebauungsplan und teilweise als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB erarbeitet. Für das Grundstück mit dem bestehenden Hochhaus (Paulstraße 2) werden keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, da es sich städtebaulich nicht in die Umgebung einfügt. Für Neubauten oder wesentliche Umgestaltungen gilt hier dann, dass diese sich gemäß § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen. Dies bedeutet, dass sie in ihrer Höhe reduziert und kleinteiliger als das bestehende Hochhaus zu gestalten sind. Diese Regelung fördert eine harmonische städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauungsstruktur.

Gegenüber dem Bestand abweichende Bebauungsplanfestsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung könnten hier hinsichtlich einer etwaigen nachträglichen Genehmigung von derzeit tatsächlich vorhandenen Nutzungen nachteilig sein.

6.3 Nebenanlagen, Einfahrten, Stellplätze und Garagen

Zulässigkeit und Lage von Stellplätzen und Carports

Ein Grundsatz der Planung ist die Schaffung eines hochwertigen Wohnumfelds. Maßgebend für diese angestrebte Qualität ist auch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie von Nebenanlagen. Um diese Anforderung für das Ortsbild möglichst störungsfrei zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan fest, dass Stellplätze einen Mindestabstand von 1,00 m zur festgesetzten Verkehrsfläche einhalten müssen. So verbleibt ausreichend Platz für eine Einfriedung der Grundstücke. Ebenfalls werden so Konflikte mit den angrenzenden Verkehrsflächen insbesondere für Fußgänger durch beispielsweise zur Straße öffnende Autotüren vermieden. Stellplatzflächen für mehr als drei Kfz sind an den Außenkanten mit ortstypischen Hecken- oder Strauchpflanzungen zu bepflanzen.



Die Errichtung von Garagen wird ausgeschlossen. Neben o.g. Gründen erfolgt dies auch vor dem Hintergrund der hohen Bebauungsdichte, so dass zusätzliche Gebäude so weit wie möglich vermieden werden sollen. Nebenanlagen in Form von Geräte- oder Gewächshäusern sind zwischen der straßenzugewandten Gebäudeseite und der Grundstücksgrenze entlang der festgesetzten Verkehrsfläche nicht zulässig. Davon ausgenommen ist die

Errichtung von Abstellmöglichkeiten für Fahrräder. So wird sichergestellt, dass die Straßenräume nicht in erster Linie durch auf Privatgrund angrenzende, überdimensionierte Neben- und Stellplatzanlagen beherrscht werden.

7. Verkehrsflächen

Da sich Teile der Strandstraße und ein erheblicher Teil des Gehweges der Maybachstraße auf dem privaten Grundstück (Flurstück 106/2) befinden, setzt der Bebauungsplan hier zur Sicherung der benötigten Verkehrsfläche eine Straßenverkehrsfläche fest. Bei der Bemessung der Straßenverkehrsfläche in der Maybachstraße wurde anhand der geltenden Regelwerke (u.a. Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen – EFA) eine Breite von 2,50m berücksichtigt und im Bereich der Längsparkplätze ein zusätzlicher Sicherheitsraum von 0,25m hinzugechnet. In der Strandstraße wurde basierend auf der Widmung die Abgrenzung der Straßenverkehrsfläche vorgenommen und die Zweckbestimmung Fußgängerzone ergänzt.

8. Grünfläche

Die vorhandene Grünfläche wird über die Festsetzung als öffentliche Grünfläche gesichert. Die Grünanlage wird bereits seit geraumer Zeit durch die Gemeinde Sylt genutzt, die hier einen historischen Flaggenmast aufgestellt hat. Der Flächennutzungsplan sieht hier ebenfalls seit seiner Urfassung in 1979 eine Grünfläche vor. Diese Festsetzungen des Flächennutzungsplans werden aufgegriffen und in den Bebauungsplan überführt.

9. Abgrabungen und Aufschüttungen

Zur Erhaltung des gewachsenen Ortsbildes sowie der natürlichen Beschaffenheit des Geländes und zur Vermeidung städtebaulicher Missstände, zum Beispiel durch Abgrabungen vor Kellerfenstern, verbunden mit einer übermäßigen Ausnutzung der Grundstücke, sind Abgrabungen oder Aufschüttungen auf den Baugrundstücken unzulässig. Derlei Abgrabungen führen regelmäßig zu nachbarschaftlichen Konflikten, Problemen bei der Oberflächenwasserabführung und zu ortsuntypischen Bauweisen.

Bestehen jedoch Höhenunterschiede zu benachbarten Grundstücken und/oder öffentlichen Verkehrsflächen, die auf Abgrabungen oder Aufschüttungen zurückzuführen sind, so kann die Höhe des betreffenden Grundstückes im Sinne einer einheitlichen Höhenentwicklung zu den benachbarten Grundstücken sowie angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ausnahmsweise mithilfe von geringfügigen Abgrabungen bzw. Aufschüttungen angepasst werden. Eine Anpassung an ein für das Ortsbild unangemessenes Geländeniveau soll dagegen nicht zugelassen werden.

Ebenfalls können Ausnahmen von dem Abgrabungsverbot für ganz oder teilweise in den Boden eingelassene Stellplätze zugelassen werden. Insbesondere bei der vorherrschenden hohen Ausnutzung der Grundstücke und den dadurch erforderlichen Stellplätzen sollte darauf geachtet werden, dass die Stellplatzanlagen und parkende KFZ nicht das Erscheinungsbild des Plangebietes dominieren. Lösungen, die die Sichtbarkeit von Stellplatzanlagen mindern, werden daher begrüßt und sollen sich nicht durch Festsetzungen des Bebauungsplanes verhindert werden, sofern sie nicht anderen Planungszielen entgegenstehen.

Vorübergehende Freilegemaßnahmen zur Gebäudesanierung fallen nicht unter das Abgrabungsverbot.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest, dass Niederschlagswasser von Dachflächen und privaten befestigten Flächen, von denen kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern ist, sofern eine sonstige Satzung nichts Anderes bestimmt und es nicht auf dem jeweiligen Grundstück gesammelt und genutzt wird. Das Oberflächenwasser kann bspw. für Brauchwas-

serzwecke (Gartenbewässerung, WC-Spülung) genutzt werden. Durch entsprechende Einsparungen beim Trinkwasserverbrauch kann die Grundwasserförderung reduziert und hierdurch ein Beitrag zum Grundwasserschutz geleistet werden. Gleichzeitig wird der Anteil zu entsorgenden Oberflächenwassers reduziert.

Weiterhin sind private befestigte Flächen, z.B. Stellplätze, Zuwegungen und Terrassen, auf den Baugrundstücken mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Befestigungen, welche die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindern, sind hingegen nicht zulässig. Die Durchlässigkeit des Bodens ist darüber hinaus nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen mit einer Tiefe von mindestens 0,5 m wiederherzustellen. Durch diese Festsetzung werden zum einen die Vorfluter entlastet. Zum anderen werden die örtlichen Bodenwasserverhältnisse und Grundwasserstände so wenig wie möglich beeinträchtigt und das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt. Durch Verdunstung und Versickerung kommt es zu einer Verminderung und Verzögerung des Wasserabflusses und die Passage durch die belebten Bodenzonen führt zu einer Reinigung des Wassers.

Sofern vorhanden, sind die geltenden Satzungen zur Oberflächenentwässerung zu beachten.

11. Klima

Der Bebauungsplan verändert die Zulässigkeit baulicher Anlagen nicht. Er dient der Sicherung der Grünfläche und unterstützt damit den Erhalt dieser sich auf das Mikroklima positiv auswirkenden Fläche.

12. Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet besteht nur die Ortsgestaltungssatzung für die Werbeanlagen. Daher sind ergänzend Örtliche Bauvorschriften erforderlich, um das Ziel kleinteiliger und ortstypischer Gestaltung baulicher Anlagen zu erreichen. Den Ausgangspunkt stellen die identitätsstiftende Bebauungsstruktur entlang der Norderstraße sowie die ursprüngliche und prägende kleinteilige Bebauungsstruktur des Ortsteiles Westerland dar. Diese gilt es zeitgemäß weiterzuentwickeln, indem wesentliche Gestaltungselemente bzw. bauliche Aspekte aufgegriffen werden. Die getroffenen Festsetzungen über die örtlichen Bauvorschriften dienen somit dazu, das Ortsbild der Gemeinde und des Plangebietes nach neuen planerischen Maßstäben gemäßigt weiter zu entwickeln.

Gerade für eine Fremdenverkehrsgemeinde, in der zum einen das Ortsbild ein wichtiger Faktor für die touristische Attraktivität ist und zum anderen im Gegenzug anstelle einer ansprechenden Architektur oftmals die Ausnutzung des Grundstücks bei einer Bebauung im Vordergrund steht, sind Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften ein wichtiges planerisches Element.

Fassaden

Angestrebt werden klassische Gebäudetypen in symmetrischer Gestaltungs- und Formsprache und mit erkennbaren Wandabschlüssen sowie einer Lochfassade. Um trotz der teilweise großen Strukturen und damit langen Gebäudefronten und der bestehenden Bebauungsdichte die gewünschte Kleinteiligkeit zu erreichen, sind die Fassaden vertikal zu gliedern und stehende Fensterformate zu verwenden. Statt durch untergeordnete Bauteile und der Gestaltung der baulichen Anlagen die Gebäude optisch noch in die Breite zu ziehen, sollen vertikale Elemente in Anlehnung an die kleinteilige Einzelhausbebauung der Norderstraße und der auch im Übrigen ortstypischen aufgelockerten Bauweise Abwechslung generieren. Unterstützt wird dies durch die Einhaltung von Abständen von Balkonen, Gauben, Giebeln, etc. zu den Gebäudekanten sowie Vor- und Rücksprünge. Ausladende Balkone werden diesbezüglich ebenfalls eingeschränkt.

Für eine weitere Harmonisierung des Erscheinungsbildes werden die bestehenden und ortstypischen hellen Putz- oder Schlämffassaden sowie Klinkerfassaden in Rottönen aufgegriffen.

Außenanlagen

Hohe Einfriedungen von Grundstücken in Richtung des Straßenraumes haben eine deutlich abweisende Wirkung. Dies wirkt sowohl dem Wohlbefinden von Passanten entgegen, zudem wird ein harmonisches und zusammenhängendes Erscheinungsbild der Bebauung gestört. Die Höhe von Einfriedungen wird daher eingeschränkt. Mit der textlichen Festsetzung Ziffer 3 Absatz 4 werden Nebenanlagen in Form von Garten- und Gerätehäusern, d.h. kleinen Gebäuden, auf den Teilflächen der Baugrundstücke zwischen der straßenzugewandten Gebäudeseite und der Grundstücksgrenze entlang der festgesetzten Verkehrsfläche nicht zugelassen. Für Anlagen zur Müllunterbringung gilt dies nicht, um eine Nähe zu den Verkehrsflächen zu ermöglichen. Jedoch sind die Anlagen zur besseren Einfügung und Wahrung eines attraktiven Erscheinungsbildes des Straßenraumes mit Holzwänden einzuhausen oder einzugrünen. Ebenfalls sind aus diesem Grund die Öffnungen so anzuordnen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht direkt einsehbar sind,

13. Hinweise

Erhaltenswerte und denkmalgeschützte bauliche Anlagen

Das Plangebiet ist gesäumt von erhaltenswerten und denkmalgeschützten Gebäuden: Erhaltenswerte Gebäude sind in der engeren Umgebung des Plangebietes die Gebäude Strandstraße 3 und 5 sowie Paulstraße 1, 3, 5, 5a und 6. Mit dem Hotel Stadt Hamburg (Strandstraße 2) sowie dem Rathaus (Andreas-Nielsen-Straße 1) grenzen ebenfalls denkmalgeschützte Gebäude direkt an das Plangebiet an.

Bei Maßnahmen in der Umgebung von Kulturdenkmälern, die geeignet sind, diese wesentlich zu beeinträchtigen, besteht gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG SH eine Genehmigungspflicht seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Die nachrichtliche Übernahme der erhaltenswerten baulichen Anlagen mit Stand vom 31.12.2024 erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Nachträglich erfasste erhaltenswerte Gebäude sind im Inselbauamt der Gemeinde Sylt zu erfragen. Nachträglich erfasste denkmalgeschützte Gebäude sind bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Nordfriesland zu erfragen.

Bodenfunde

Archäologische Funde sind im Rahmen von Erdarbeiten nicht auszuschließen und als wichtige archäologische Quellen zu werten. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. Die Denkmalschutzbehörde ist über Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, die während der Erdarbeiten entdeckt werden, unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern, das heißt in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Verantwortlich sind dafür der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten. Bei archäologischen Untersuchungen handelt es sich um kostenpflichtige Maßnahmen. Die notwendigen Kosten für die Prospektion und ggf. Bergung und Dokumentation von archäologischen Denkmälern sind vom Träger des Vorhabens zu übernehmen. Nach § 8 Abs. 2 DSchG sind Vorhaben im Sinne § 8 Abs. 1 DSchG bei der Oberen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Es ist aber immer dabei zu berücksichtigen, dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und die Anzeige möglichst frühzeitig erfolgen sollte, damit keine Verzögerungen im Planungs- oder Bauablauf entstehen.

Fortführung des Liegenschaftskatasters

Wird auf einem Grundstück ein Gebäude errichtet oder in seinem Grundriss verändert, haben die jeweiligen Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer auf eigene Kosten die für die Fortführung des Liegenschaftskatasters erforderliche Einmessung des Gebäudes und der Nutzungsartengrenzen gemäß dem Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster zu veranlassen.

Kampfmittel

Da in der Gemeinde Kampfmittel nicht auszuschließen sind, ist die Fläche vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben / Kanalisation / Gas / Wasser / Strom und Straßenbau gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt. Bauträger sollten sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.

14. Zusammenfassende Erklärung

[wird später angefügt]

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 147 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom _____ gebilligt.

Gemeinde Sylt,

.....
Carsten Kerkamm
Amtierender Bürgermeister