

1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte der Gemeinde Kampen westlich der Hauptstraße (L 24). Es umfasst die Bebauung beiderseits der Straße „Strönwai“ und wird an seiner Westseite begrenzt durch den Westerweg und im Norden durch die Kurhausstraße. Das Grundstück Kurhausstraße 9 ist nicht Bestandteil des Geltungsbereiches, dort gilt die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,3 ha

2 Bestandsbeschreibung

Der Bestand im Plangebiet wurde bereits in der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 33 detailliert beschrieben:

„Das Plangebiet weist gemischte Nutzungsstrukturen auf. Die Bereiche beidseitig des Strönwai und an der Südseite der Kurhausstraße sind der zentrale touristische Bereich der Gemeinde, mit zahlreichen gastronomischen Anziehungspunkten und attraktiven Ladengeschäften. Der Strönwai ist überregional bekannt als „Whiskey-Meile“. Hier und im Umfeld finden sich mehrere bekannte Gaststätten, aber auch diverse Boutiquen, Modegeschäfte und Schmuckläden. Ferner sind einige Dienstleister (Immobilienbüros, Optiker) sowie eine Galerie ansässig.“

An Kurhausstraße und Strönwai sind bei fast allen Häusern die Erdgeschossbereiche durch die beschriebenen gewerblichen Nutzungen belegt. In den Obergeschossen wird gewohnt (i. d. Regel Dauerwohnungen, aber auch Ferienwohnungen), teilweise sind auch betriebliche Nebenflächen (Lager) untergebracht.“

Diese Beschreibung ist nach wie vor zutreffend. Die 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 33 umfasst jedoch nicht alle Flächen der 3. Änderung – die Grundstücke am Bergentenweg und am Westerweg, die südlich der hinteren Grenze der Grundstücke an der Straße „Strönwai“ liegen, werden durch die 5. Änderung nicht erfasst.

3 Planungserfordernis / Planungsanlass

Die Gemeinde Kampen hat festgestellt, dass die bauleitplanerischen Rahmenbedingungen im Geltungsbereich der rechtsgültigen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33, vor allem im Sondergebiet „Touristische Schwerpunktzone“, nicht mehr den aktuellen Erfordernissen insbesondere hinsichtlich der Grundstücksausnutzung entsprechen und angepasst werden müssen. Hierzu soll eine 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 im vereinfachten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB liegen vor:

- Das Vorhaben dient der Innenentwicklung.
- Die Größe der Grundfläche liegt unterhalb der in § 13 a BauGB genannten 20.000 m², die für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren nicht überschritten werden dürfen.
- Der Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglich-

lichkeitsprüfung UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten, ebenso wenig sind bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Es entfällt daher die Pflicht zur Aufstellung eines Umweltberichtes. Die naturschutzrechtlichen Eingriffe gelten als bereits vor der Planung erfolgt und sind demnach weder zu bilanzieren noch auszugleichen.

4 Flächennutzungsplan

Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 wurde der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kampen im Wege der Berichtigung angepasst. Er stellt für den Geltungsbereich der 5. Änderung eine Sondergebietsfläche „Wohnen und Tourismus“ dar. Die Änderung des B-Plans entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

5 Bebauungsplan Nr. 33

Der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 33 wurde am 10. April 1987 rechtskräftig. Seitdem wurden vier Änderungsverfahren durchgeführt. In der 1. Änderung (2003) wurden ergänzende Festsetzungen zu Nebenanlagen getroffen und Wegerechte im Bereich von Fußwegen zeichnerisch geändert. Die 2. Änderung (ebenfalls 2003) traf textliche Festsetzungen zur Nutzung von Terrassen, insbesondere im Zusammenhang mit gastronomischen Nutzungen. Mit der 3. Änderung (2016) wurden die Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung den geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen (u.a. Rechtsprechung zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen und Änderung der BauNVO 1990) angepasst. Die 4. Änderung (2025) wurde als vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Gebiet Kurhausstraße 9 (Haus Jörgensen) durchgeführt und hatte die Änderung von einer Fremdenverkehrsnutzung zu einer Dauerwohnnutzung zum Inhalt.

6 Verkehr, Erschließung

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 werden weder die verkehrliche Erschließung noch die Ver- und Entsorgung des Gebietes geändert. Die Straße „Strönwai“ stellt die Anbindung an den zentralen örtlichen Verkehr (L 24 „Hauptstraße“) her und ist weiterhin als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

7 Planerische Konzeption / Städtebauliche Zielsetzung

Die Straße „Strönwai“ mit ihrer Mischung aus hochwertigem Einzelhandel und überregional bekannter Gastronomie stellt einen attraktiven Anziehungspunkt für den Tourismus der Gemeinde Kampen und der Insel Sylt dar. Vor dem Hintergrund aktueller wirtschaftlicher Entwicklungen und der Konkurrenz anderer touristischer Destinationen besteht jedoch die Herausforderung, diese Attraktivität zu sichern und weiter zu entwickeln. Hierfür sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch eine maßvolle Erhöhung der Grundflächenzahl sowie durch die Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche in diesem Bereich geschaffen werden. Diese Regelung soll sich aber fast ausschließlich auf die touristische Kernzone am „Strönwai“ beziehen - deshalb werden die überwiegende Anzahl an Grundstücken an der Kurhausstraße, die bisher im SO-2-Gebiet lagen, in ein Sondergebiet SO 1a ausgegliedert.

Weiterhin ist es Planungsziel, für Grundstücke an der Kurhausstraße die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und Schank- und Speisewirtschaften zu ermöglichen.

Darüber hinaus wird der Großteil der textlichen Festsetzungen der 3. Änderung in die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 übernommen.

8 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet „Wohnen, Touristenbeherbergung und Einzelhandel“ (SO 1a)

Die Grundstücke Kurhausstraße Nr. 3a/b bis Nr. 11 (ohne Nr. 9) werden nicht mehr als Sondergebiet „Touristische Schwerpunktzone“ (SO 2) festgesetzt, weil dieser Charakter hier nicht existiert und auch zukünftig nicht vorgesehen ist. Stattdessen wird für diesen Bereich das Sondergebiet SO 1a "Wohnen, Touristenbeherbergung und Einzelhandel" eingeführt. Das SO 1a übernimmt im Wesentlichen die Festsetzungen des Sondergebietes SO 1 „Wohnen und Touristenbeherbergung“ (Grundstücke am Bergentenweg) aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr 33, ergänzt diese aber um die Zulässigkeit von Einzelhandel und Schank- und Speisewirtschaften.

Zulässige Nutzungen sind:

- Dauerwohnungen, d. h. Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Sylt haben (Hauptwohnung / alleinige Wohnung)
- Ferienwohnungen, d. h. Wohnungen, die einem ständig wechselnden Personenkreis als vorübergehende Übernachtungsmöglichkeit gegen Entgelt zur Verfügung gestellt werden
- Schank und Speisewirtschaften
- Einzelhandelsbetriebe
- Sonstige Wohnungen
- Räume für freie Berufe

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Sondergebiet „Touristische Schwerpunktzone“ (SO 2)

Der Nutzungskatalog des Sondergebietes 2 wird unverändert aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 übernommen. Lediglich der Begriff „Full-Service-Gastronomie" wird gestrichen, da die Möglichkeiten für das gastronomische Angebot möglichst offengehalten werden soll.

Das SO 2 dient der Touristenbeherbergung sowie der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für den Tourismus und von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Einzelhandelsbetriebe

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Ferienwohnungen
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Räume für freie Berufe
- Wohnungen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke

Wohnungen und Ferienwohnungen sind nur oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr 33 enthält umfangreiche Ausführungen zur Herleitung der festgesetzten Grundflächenzahl. Diese Erläuterungen werden grundsätzlich übernommen. Mit der 5. Änderung wird jedoch die Grundflächenzahl (GRZ) für das SO-2-Gebiet „Touristische Schwerpunktzone“ auf 0,3 erhöht. Dies ermöglicht den dort ansässigen touristischen Betrieben eine deutlich günstigere Grundstücksausnutzung als bisher, ohne dass die städtebauliche Struktur negativ beeinträchtigt wird (eine GRZ von 0,3 wäre selbst in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig).

Die GRZ im SO-1a-Gebiet bleibt gegenüber der Fassung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 unverändert.

Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, im SO 1a bis zu einer GRZ von 0,5 und im SO 2 bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Ausnahmsweise kann auf Grundstücken von geringer Größe (bis max. 750 m²) eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen werden, sofern die Einhaltung der festgesetzten GRZ zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Zur Gewährleistung des Bestandsschutzes wird festgesetzt, dass bei bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der 5. Änderung dieser Satzung vorhandenen und genehmigten baulichen Anlagen, die das zulässige Maß der Nutzung überschreiten, ausnahmsweise bauliche Änderungen, Modernisierungen und Instandsetzungen sowie Nutzungsänderungen zugelassen werden können, wenn die zulässige Grundflächenzahl samt der zugelassenen Überschreitungen eingehalten wird oder sich die Grundfläche nicht erhöht.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Zur Erhalt der vorhandenen Struktur aus frei stehenden Einzelhäusern werden eine offene Bauweise und eine Einzelhausbebauung festgesetzt. Dies gilt allerdings nicht für zwei Grundstücke an der Hauptstraße im Einmündungsbereich des „Strönwai“. Aufgrund der dort vorhandenen Hausgruppe wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

Überbaubare Grundstücksflächenlächchen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden als einzelne „Baufenster“ festgesetzt.

Auch hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen gibt es eine Regelung zum Bestandsschutz:

Bei zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der 5. Änderung dieser Satzung vorhandenen und genehmigten baulichen Anlagen, die die überbaubare Grundstücksfläche überschreiten oder außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen, können ausnahmsweise bauliche Änderungen, Modernisierungen und Instandsetzungen sowie Nutzungsänderungen zugelassen werden, wenn sich die Kubatur von außerhalb der Baugrenzen gelegenen baulichen Anlagen gar nicht oder nur geringfügig verändert.

8.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im SO 1a sind je Gebäude nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Im Sinne dieser Festsetzung gelten auch Ferienwohnungen als Wohnungen. Diese Festsetzung soll verhindern, dass der Gebäudebestand nicht in viele kleinteilige Wohneinheiten umgebaut wird.

Zur Gewährleistung des Bestandsschutzes wird festgesetzt, dass bei bis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der 5. Änderung dieser Satzung vorhandenen und genehmigten baulichen Anlagen, die die Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nicht einhalten, ausnahmsweise bauliche Änderungen, Modernisierungen und Instandsetzungen sowie Nutzungsänderungen zugelassen werden können, wenn sich die Zahl der Wohnungen nicht weiter erhöht, die zulässige Grundflächenzahl samt der zugelassenen Überschreitungen eingehalten wird und sich die Grundfläche nicht erhöht.

8.5 Mindestgrundstücksgröße

Zur Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Struktur wird eine Mindestgrundstücksgröße von 1.200 m² festgesetzt. Bei Grundstücken, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der 5. Änderung des Bebauungsplans die festgesetzte Mindestgröße unterschreiten, gilt zu diesem Zeitpunkt vorhandene Grundstücksgröße als Mindestgrundstücksgröße.

8.6 Zulässige Grundfläche für besondere Anlagen

Um Disproportionalitäten zwischen Haupt- und Nebengebäuden zu vermeiden, dürfen Garagen pro Grundstück eine maximale Grundfläche von 70 m² insgesamt nicht überschreiten.

8.7 Terrassen

Sowohl für Wohnungen und Ferienwohnungen als auch für gastronomische Betriebe sind Terrassen nahezu unverzichtbar. Sie werden aber hinsichtlich ihrer zulässigen Größe durch textliche Festsetzungen beschränkt.

Im SO 1a dürfen Terrassen die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) um maximal 25 m² je Wohnung bzw. Ferienwohnung überschreiten.

Im SO 2 sind Außenterrassen bis zu einer Grundfläche von 100 m² zulässig. Sie dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschreiten.

8.8 Nebenanlagen

Um quasi „Wildwuchs“ auf den insbesondere durch Ferienwohnungen und gastronomische Betriebe genutzten Grundstücken zu vermeiden, wird die Anzahl der zulässigen Nebenanlagen be-

schränkt. Hierzun werden die Festsetzungen aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 übernommen, ergänzt durch eine Regelung, nach der Müllanlagen für gewerbliche Betriebe auf die höchstzulässige Zahl der Nebenanlagen anzurechnen sind.

8.9 Versickerung von Regenwasser

Zum Schutz der Umwelt und des Wasserhaushalts wird festgesetzt, dass Regenwasser, das auf den Dachflächen und versiegelten Flächen anfällt, auf den Grundstücken zu versickern ist.

8.10 Gestalterische Festsetzungen

Grundsätzlich gelten im Plangebiet für die Gestaltung baulicher Anlagen die Regelungen der Ortsgestaltungssatzung (OGS) der Gemeinde Kampen (Sylt).

Für das SO 2 wird festgesetzt, dass hier auf gesonderten Antrag Abweichungen von § 4 Ortsgestaltungssatzung (OGS) "Dächer" zugelassen werden können. Dies ist den besonderen Anforderungen an die Gebäude bzw. Nutzungen der touristischen Schwerpunktzone geschuldet.

9 Auswirkungen auf die Umwelt

9.1 Immissionssituationen - Verkehr

Auswirkungen auf die bisherige Verkehrssituation sind durch die Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung nicht zu erwarten.

9.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 lässt keine Vorhaben oder Anlagen zu, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Beeinträchtigungen von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht und sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Da bei dem Änderungsverfahren der § 13 a BauGB zur Anwendung kommt, ist weder die Erstellung eines Umweltberichts noch die Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung erforderlich.

9.3 Gesetzlicher Biotopschutz

In Sachen Biotopschutz wird die Begründung aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 übernommen:

„Die früheren Heide-Grundstücke im Geltungsbereich werden seit Jahrzehnten baulich genutzt. Der Bebauungsplan Nr. 33 aus dem Jahr 1987 enthält zwar die Festsetzung, dass die Nutzung der Grundstücksflächen unter Schonung der Landschaft erfolgen soll und dass keine gärtnerische Gestaltung zulässig ist. Aber mittlerweile sind die Freiflächen entweder so stark durch den Menschen überprägt oder unterliegen soweit der Sukzession, dass in der Regel keine Heidebestandteile mehr erkennbar sind. Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass kleinteilig noch geschützte Biotop vorhanden sind. Deshalb wird darauf hingewiesen, dass der Eingriff in gesetzlich geschützte Biotop unzulässig ist. (§ 30 BNatSchG i. V. m. § 26 LNatSchG).“

10 Nachrichtliche Übernahmen

10.1 Ortsgestaltungssatzung (OGS)

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Kampen (Sylt); bei baulichen Änderungen ist die OGS im Zeitpunkt der jeweils gültigen Fassung (derzeit 17.12.2020) zu beachten.

10.2 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in Zone III des Wasserschutzgebietes Inselkern Sylt. Die Schutzverordnung ist zu beachten.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kampen hat am die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 mit der vorliegenden Begründung als Satzung beschlossen.

Gemeinde Kampen,

.....

Die Bürgermeisterin