

Niederschrift

über die 25. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Wyk auf Föhr am Mittwoch, dem 09.12.2020, im Kurgartensaal.

Anwesend sind:

Dauer der Sitzung: 17:00 Uhr - 18:19 Uhr

Stimmberechtigte Mitglieder

Frau Dr. Silke Offerdinger-Daegel

Vorsitzende

Frau Claudia Andresen

stellv. Vorsitzende

Herr Arne Arfsten

Herr Raymond Eighteen

Frau Geeske Eisersdorff

Für Detlef Ermisch.

Herr Hans-Ulrich Hess

Frau Birgit Hinrichsen

Herr Dr. Manfred Hinrichsen

Herr Till Müller

Frau Geske Nahmens

Herr Sascha Werner

zusätzlich anwesend

Herr Manfred Thomas

Frau Corinna Weber

von der Verwaltung

Frau Yvonne Neise

Frau Seike Schwab

Entschuldigt fehlen:

Stimmberechtigte Mitglieder

Herr Detlef Ermisch

Seniorenbeirat

Frau Dagmar Oldsen

Tagesordnung:

- 1 . Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
- 2 . Anträge zur Tagesordnung
- 3 . Beschlussfassung über die nichtöffentliche Beratung und Beschlussfassung von Tagesordnungspunkten
- 4 . Einwendungen gegen die Niederschrift über die 23. Sitzung (öffentlicher Teil)
- 5 . Bericht über den Sachstand bereits gefasster Beschlüsse
- 6 . Einwohnerfragestunde
- 7 . Bericht der Verwaltung
- 8 . Antrag der Kommunalen Gemeinschaft zum Erhalt der vorhandenen Wohnstruktur
Hier: Regelungen zur Vermeidung der Verdrängung einheimischer Dauerwohnnutzung
Zu diesem Tagesordnungspunkt wird Herr Jansen vom Kreisbauamt anwesend sein.
- 9 . Mittelanmeldung der Stadt Wyk auf Föhr
Hier: Haushalt 2021
- 10 . Beratung und Beschlussfassung über den Entwurf des Einzelhandelskonzeptes Wyk auf Föhr

- Vorlage: Stadt/002404
- 11 . Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 der Stadt Wyk auf Föhr "Neubau AquaFöhr mit Kurmittelhaus und Arealentwicklung Lüttmarsch", hier: Beratung über den Vorentwurf
Vorlage: Stadt/002368/1
- 12 . Vergaberichtlinien für gemeindliche Bauplätze von Doppel- und Reihenhäusern
Vorlage: Stadt/002386
- 13 . Verschiedenes

1. Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit

Frau Dr. Offerdinger-Daegel begrüßt die Anwesenden, stellt die ordnungsgemäße Einladung, die Anwesenheit und Beschlussfähigkeit fest und eröffnet die Sitzung.

2. Anträge zur Tagesordnung

Der Tagesordnungspunkt 8., Antrag der Kommunalen Gemeinschaft, wird auf den Januar-Ausschuss verschoben.

Der Tagesordnungspunkt 15., Vergaberichtlinien, wird öffentlich beraten. Die Beratung findet vor dem Tagesordnungspunkt Verschiedenes im öffentlichen Teil statt.

3. Beschlussfassung über die nichtöffentliche Beratung und Beschlussfassung von Tagesordnungspunkten

Da überwiegende Belange des öffentlichen Wohls sowie berechnigte Interessen Einzelner es erforderlich machen, sprechen sich die Ausschussmitglieder dafür aus, die Tagesordnungspunkte 14 - 17 nichtöffentlich zu beraten.

4. Einwendungen gegen die Niederschrift über die 23. Sitzung (öffentlicher Teil)

Es werden keine Einwände gegen die Niederschrift der 23. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Wyk auf Föhr (öffentlicher Teil) vorgebracht. Sie gilt somit als genehmigt.

5. Bericht über den Sachstand bereits gefasster Beschlüsse

B-Plan 54 und 4. Änderung des F-Plan (Gewerbegebiet ehem. Fritsch-Hof): Es wird auf die Stellungnahme der oberen Naturschutzbehörde gewartet.

B-Plan 44, Erweiterung Neubaugebiet: Das B-Plan-Verfahren muss vermutlich in einem Regelverfahren durchgeführt werden.

6. Einwohnerfragestunde

Es wird keine Wortmeldung abgegeben.

7. Bericht der Verwaltung

Es wird kein Bericht abgegeben.

8. Antrag der Kommunalen Gemeinschaft zum Erhalt der vorhandenen Wohnstruktur

Hier: Regelungen zur Vermeidung der Verdrängung einheimischer Dauerwohn-

nutzung

Zu diesem Tagesordnungspunkt wird Herr Jansen vom Kreisbauamt anwesend sein.

Über diesen Tagesordnungspunkt wird in der Januar-Sitzung beraten.

**9. Mittelanmeldung der Stadt Wyk auf Föhr
Hier: Haushalt 2021**

Der Bürgermeister der Stadt Wyk auf Föhr berichtet anhand der beigefügten Übersicht.

Der Haushalt wurde bereits von dem Finanzausschuss an die Stadtvertretung empfohlen.

Für die Bauleitplanung seien, wie in den vorherigen Jahren, ca. 200.000,00 € eingestellt worden.

Für das Straßenbegleitgrün würden durch die Vielzahl an Baumaßnahmen Mehrkosten zu erwarten sein.

Der Bauausschuss empfiehlt den Haushaltsentwurf an die Stadtvertretung.

**10. Beratung und Beschlussfassung über den Entwurf des Einzelhandelskonzeptes
Wyk auf Föhr
Vorlage: Stadt/002404**

Aufgrund weiterer Gespräche mit der Interessengemeinschaft Gewerbegebiet und dem HGV nimmt der Bauausschuss das Einzelhandelskonzept vorerst zur Kenntnis.

Neben den Nahversorgungsstandorten Oldsum und Utersum solle auch der Standort des Kaufhauses am Südstrand eingefügt werden.

**11. Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 der Stadt Wyk auf Föhr
"Neubau AquaFöhr mit Kurmittelhaus und Arealentwicklung Lüttmarsch", hier:
Beratung über den Vorentwurf
Vorlage: Stadt/002368/1**

Die Vorsitzende des Bauausschusses und der Bürgermeister der Stadt Wyk auf Föhr berichten anhand der beigefügten Vorlage.

Sachdarstellung mit Begründung:

Die Stadt Wyk auf Föhr beabsichtigt das bestehende Wellenbad „Aquaföhr“ mit Außenschwimmbecken und Kurmittelbereich durch einen Neubau zu ersetzen. Zudem ist der Bau eines Hotels mit direkter Anbindung an den Neubau des Aquaföhrs beabsichtigt. In diesem Zusammenhang sollen auch die Außenanlagen in dem Bereich und das Regenrückhaltebecken neugestaltet werden.

Grundlage für die Neuordnung des Plangebietes zwischen Strandpromenade und Wiesenweg ist der gemeinsame Siegerentwurf des Architekturbüros Sunder-Plassmann aus Kappeln und des Landschaftsarchitekturbüros Kessler-Krämer aus Flensburg der aus dem zweistufigen hochbaulichen Realisierungswettbewerb mit städtebaulichem Anteil Anfang 2020 hervorgegangen ist.

Für die Umsetzung des Vorhabens ist die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 erforderlich. Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Stadtvertretung am 28.05.2020 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom 29.09.2020 bis zum 09.10.2020 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht.

Mit der Ausarbeitung des Planentwurfes und der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurde das Planungsbüro Plankontor - Stadt und Land GmbH aus Hamburg beauftragt.

Da die Aufstellung der Bebauungsplanänderung auf der Rechtsgrundlage des § 13 a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden soll, ist keine parallele Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wyk auf Föhr erforderlich. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung jedoch angepasst.

Übersicht über den bisherigen Verlauf des Planverfahrens:

05.05.2020	Erstes Planungsgespräch in Wyk auf Föhr zur Abstimmung der Planungsbe.
28.05.2020	Beschluss der Stadtvertretung über die Aufstellung der 3. Änderung des Planungsplanes Nr. 25.
30.07.2020	Telefonkonferenz zur Abstimmung des Planungsstandes.
25.08.2020	Planungswerkstatt vor Ort
10.11.2020	Telefonkonferenz zur Abstimmung des Planentwurfs für die frühzeitige Beteiligung
24.11.2020	Bereitstellung der für die frühzeitige Beteiligung überarbeiteten Fassung des Planentwurfes

Verkehrsuntersuchung

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurde von dem Büro Wasser- und Verkehrskontor GmbH aus Neumünster der tatsächliche Stellplatzbedarf aller Entwicklungen auf der gemeinsamen Stellplatzanlage unter Berücksichtigung der Mehrfachnutzung ermittelt. Das Ziel der Untersuchung war, eine Überdimensionierung der Stellplatzanlage zu vermeiden und eine erhöhte Nutzungsqualität des Areals zu erhalten. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung wurden im Vorentwurf des Bebauungsplans berücksichtigt.

Frühzeitige Beteiligung

Um den mit der Planung und dem Plangebiet verbundenen Belangen umfassend gerecht zu werden, ist vorgesehen, die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die Planung zu unterrichten.

Beschlussempfehlung:

1. Dem vorliegenden Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 mit Planzeichnung, Text und Begründung wird zugestimmt.

2. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und die Aufforderung zur Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB soll schriftlich erfolgen.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 BauGB soll durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplans und einstellen ins Internet erfolgen.

Der Bauausschuss empfiehlt der Stadtvertretung der Beschlussempfehlung zu folgen.

12. Vergaberichtlinien für gemeindliche Bauplätze von Doppel- und Reihenhäusern Vorlage: Stadt/002386

Sachdarstellung mit Begründung:

Im Zuge der Erweiterung des Neubaugebietes für das Gebiet südlich des Kortdeelsweges, östlich des Fehrstieges, westlich des Rotdornweges und nördlich der Bebauung am Haidweg, kam der Wunsch nach neuen und zeitgemäßen Vergaberichtlinien für gemeindliche Bauplätze für Doppel- und Reihenhäuser auf. Die hier aufgeführten Kriterien, orientieren sich zum Teil an den Kriterien anderer Gemeinden und den „Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des sogenannten Einheimischen Modells“.

1. Allgemeines:

Für die Bereitstellung von Baugrundstücken für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser entwickelt die Stadt Wyk auf Föhr bedarfsgerechte neue Wohnbaugebiete. Das Amt Föhr-Amrum führt diesbezüglich eine allgemeine Interessentenliste für geplante Baugebiete. Bauwillige haben die Möglichkeit, sich unverbindlich und kostenfrei in diese Liste eintragen zu lassen.

Sobald die Vergabe kommunaler Baugrundstücke ansteht, werden alle in der Liste geführten Personen informiert. Mit der Übersendung des Bewerbungsbogens werden alle Interessenten in die Lage versetzt, sich bis zu einem von der Stadt Wyk auf Föhr angegebenen Stichtag um die dann angebotenen Grundstücke zu bewerben. Bewerbungen außerhalb der Interessentenliste sind ebenfalls bis zum Stichtag zugelassen.

Die im Bewerbungsbogen geforderten Nachweise sind zeitgleich mit der Bewerbung einzureichen. Fehlende Nachweise oder Angaben gehen zu Lasten der Bewerber. Nicht vollständig ausgefüllte Bewerbungsbögen können nicht berücksichtigt werden.

Bewerber, die nachweislich unrichtige Angaben machen, werden aus dem Bewerbungsverfahren ausgeschlossen. Änderungen der persönlichen Verhältnisse sind umgehend schriftlich mitzuteilen.

Die nachstehenden Vergaberichtlinien und das damit verbundene Punktesystem dienen dazu, die Auswahl der Bewerber zu erleichtern.

Ein Rechtsanspruch auf ein Baugrundstück bei Erfüllung der Vergabekriterien besteht nicht. Liegen für ein Baugrundstück mehrere Bewerbungen vor, entscheidet bei Punktgleichheit das Los. Die Stadtvertretung behält sich vor, in begründeten Einzelfällen oder aus Interessen des Gemeinwohls von diesen Vergabekriterien abzuweichen und Bewerber zuzulassen oder abzulehnen (Einzelfallentscheidung).

Unabhängig vom Punktesystem behält sich die Stadt Wyk auf Föhr weiterhin vor, bei dringendem Wohnraumbedarf eigener Beschäftigter, Beschäftigten des Amtes Föhr-Amrum und Beschäftigten sozialer Einrichtungen, Grundstücke außerhalb der nachstehenden Kriterien zu vergeben.

Die Bauplatzvergabe erfolgt durch das Amt Föhr-Amrum anhand der Vergabekriterien. Einzelfallentscheidungen werden durch die Stadtvertretung oder ein entsprechendes Vergabegremium geprüft.

2. Grundvoraussetzungen:

Berechtigt sind alle volljährigen Personen.

Die Finanzierung des gesamten Bauvorhabens ist sicherzustellen.

Die Grundstücke werden als Erbbaugrundstücke vergeben. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet innerhalb von 2 Jahren ab dem Tag der Vertragsunterzeichnung ein Wohnhaus und etwaige Nebenanlagen auf eigene Kosten und in Übereinstimmung mit den maßgeblichen baurechtlichen Vorschriften fertigzustellen und binnen eines Jahres ab Vertragsunterzeichnung bei der Bauaufsichtsbehörde einen genehmigungsfähigen Bauantrag einzureichen.

Das Gebäude ist ausschließlich für Dauerwohnzwecke mit 1. Wohnsitz des Erbbauberechtigten und seiner Familie zu nutzen.

Ein Bruttogesamteinkommen vor Abzug pro Haushalt über 80.000,00 € im Jahr gilt als Ausschlusskriterium.

Bewerber, die bereits Eigentümer eines Wohngebäudes oder einer Eigentumswohnung mit einer Fläche von 100 m² und mehr sind, können nicht am Bewerbungsverfahren teilnehmen. Gleiches gilt für Eigentümer von Bauland zur Wohn- oder Mischbebauung.

3. Bewerbungsverfahren:

Die Bauplatzinteressenten erhalten vom Amt Föhr-Amrum die Bewerbungsunterlagen (Bewerbungsbogen, Vergaberichtlinien, Unterlagen zum Baugebiet mit Lageplan der zu vergebenden Grundstücke).

Die vollständige Bewerbung ist bis zu einem von der Stadt Wyk auf Föhr festgelegten Stichtag bei dem Amt Föhr-Amrum einzureichen.

Das Amt Föhr-Amrum vergibt die Bauplätze nach dem hier beschriebenen Punktesystem.

Die ausgewählten Bewerber erhalten vom Amt Föhr-Amrum eine Benachrichtigung. Den Bewerbern wird eine festgelegte schriftliche Frist von höchstens 4 Wochen eingeräumt, um eine Aussage zum Erbbaurecht des angebotenen Grundstücks zu treffen. Äußert sich ein Bewerber binnen der gesetzten Frist nicht, so wird dies als Absage gewertet. Das Grundstück wird dann anderen Bewerbern angeboten werden.

Der Erbbaurechtsvertrag ist baldmöglichst zu beurkunden, spätestens jedoch 2 Monate nach der Grundstückszusage. Kommt nach der Vergabe eines Grundstückes eine Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages innerhalb der o. g. Frist nicht zustande, wird das betreffende Grundstück neu vergeben.

4. Vergabekriterien:

Die Ermittlung der Punkte erfolgt für jeden potenziellen Erbbauberechtigten gesondert. Je Bewerbung wird nur die höchste erreichte Endpunktzahl (Bewerber 1 bzw. Bewerber 2) berücksichtigt.

A	Lebensschwerpunkt, Wohn- und Arbeitsort, Berücksichtigung junger Bewerber	
1.	Wohnort Der Bewerber ist seit mindestens 5 Jahren Einwohner der Stadt Wyk oder war bereits für mindestens 5 Jahre in der Stadt Wyk wohnhaft. (Nachweis durch erweiterte Meldebescheinigung erforderlich)	3 Punkte
2.	Der Bewerber wohnt derzeit in der Stadt Wyk, erfüllt aber nicht die unter 1. genannten Kriterien.	2 Punkte
3.	Der Bewerber hat seinen Wohnsitz in einer der Inselgemeinden.	1 Punkt
4.	Arbeitsort Der sozialversicherungspflichtige Arbeitsplatz des Bewerbers ist in Wyk auf Föhr.	3 Punkte
5.	Zur Förderung junger Familien und Lebensgemeinschaften (auch Alleinerziehende und Alleinlebende) erhalten Bewerber die jünger als 30 Jahre alt sind	2 Punkte
B	Kinder	
	Es zählen die im Haushalt mit Hauptwohnsitz gemeldeten Kinder, die auch künftig mit dem Bewerber eine Haushaltsgemeinschaft bilden.	
1.	Kinder 0 – 10 Jahre, je Kind (Eine bis zum Bewerbungsstichtag bestehende Schwangerschaft kann bei Vorlage eines ärztlichen Attestes berücksichtigt werden)	4 Punkte
2.	Kinder 10 -17 Jahre, je Kind	3 Punkte
3.	Kinder 18 – 25 Jahre, je Kind	1 Punkt
C	Behinderungen und gesundheitliche Beeinträchtigungen	
	Für Familienmitglieder, die am Stichtag im gemeinsamen Haushalt leben und die die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllen (Nachweis erforderlich).	
1.	Für schwerbehinderte Familienmitglieder (im Sinne des Schwerbehindertenrechts oder Sozialgesetzbuches IX) mit einem Grad der Behinderung von 70 % oder mehr, sowie pflegebedürftige Familienmitglieder bei einer Pflegebedürftigkeit ab Pflegegrad 3.	4 Punkte
D	Ehrenamt	
	Freiwillige Tätigkeiten der Bewerber in einer allgemein anerkannten Organisation im Bereich Soziales, Kultur, Bildung, Sport, Hilfs-/Rettungsdienst, Kirche, Politik in Wyk auf Föhr seit mehr als 3 Jahren mit einem Zeitaufwand von mindestens 100 Stunden p.a. (Nachweis durch die Organisation erforderlich).	Max. 2 Pt

5. Schlussbestimmungen:

Rechtsansprüche, insbesondere Schadenersatzansprüche, können gegen die Stadt Wyk auf Föhr nicht gestellt werden, wenn Verzögerungen bei der Erschließung eines Baugebietes eintreten oder unvorhergesehene Ereignisse die geplante Bebauung nicht möglich machen. Das gilt auch dann, wenn die Ursache sich aus dem Verschulden der Stadt Wyk auf Föhr ergibt.

Beschlussempfehlung:

Stadtvertretung beschließt auf der o. g. Grundlage oder mit folgenden Änderungen die

Erneuerung der Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken und Wohnungen in der Stadt Wyk auf Föhr.

Änderung:

Der letzte Absatz unter Punkt 2, Grundvoraussetzung, soll wie folgt ergänzt werden:

Bewerber, die bereits Eigentümer eines Wohngebäudes oder einer Eigentumswohnung mit einer Fläche von 100 m² und mehr sind oder dieses Grundvermögen nach Beschluss der Vergabekriterien veräußert haben, können nicht am Bewerbungsverfahren teilnehmen. Gleiches gilt für Eigentümer von Bauland zur Wohn- oder Mischbebauung.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Stimmberechtigten: 11

davon anwesend: 11

Ja-Stimmen: 11

Nein-Stimmen:

Stimmenthaltungen:

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine/ folgende Stimmberechtigten von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: -

13. Verschiedenes

Es wird kein Bericht abgegeben.

Dr. Silke Ofterdinger-Daegel

Yvonne Neise