

## Niederschrift

über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Wyk auf Föhr am Mittwoch, dem 16.02.2022, im Kurgartensaal, Sandwall 38.

### Anwesend sind:

**Dauer der Sitzung: 17:00 Uhr - 19:01 Uhr**

#### Stimmberechtigte Mitglieder

Frau Dr. Silke Offerdinger-Daegel	Vorsitzende
Frau Claudia Andresen	stellv. Vorsitzende
Herr Arne Arfsten	
Herr Raymond Eighteen	
Frau Geeske Eisersdorff	Bis TOP 21.3
Herr Hans-Ulrich Hess	
Frau Birgit Hinrichsen	
Herr Dr. Manfred Hinrichsen	
Herr Michael Lorenzen	Für Corinna Weber
Frau Geske Nahmens	
Herr Eberhard Schaefer	Ab TOP 21.7 für Geeske Eisersdorff
Herr Sascha Werner	
<u>zusätzlich anwesend</u>	
Herr Manfred Thomas	
<u>von der Verwaltung</u>	
Herr Tim Koblun	
Frau Yvonne Neise	
Herr Peter Schulze	

### Entschuldigt fehlen:

#### Stimmberechtigte Mitglieder

Frau Corinna Weber

## 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 36. Sitzung (öffentlicher Teil)
5. Bericht über den Sachstand bereits gefasster Beschlüsse
6. Einwohnerfragestunde
7. Bericht der Verwaltung
8. Gmelinstraße 3 - Fußweg parallel zur Promenade  
Hier: Rechtliche Stellungnahme  
Vorlage: Stadt/002493
9. Aufstellung der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 18 der Stadt Wyk auf Föhr, hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss  
Vorlage: Stadt/002292/2
10. Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 "Neubau AquaFöhr mit Kurmittelhaus und Arealentwicklung Lüttmarsch" hier: Beratung und Beschlussfassung

über die eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Vorlage: Stadt/002368/3

- 11 . Beratung und Beschlussfassung über den Entwurf eines städtebaulichen Vertrags über Vereinbarung zur Kostenübernahme im Rahmen der Bauleitplanung  
Vorlage: Stadt/002499
- 12 . Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57 „Neubau Süderstraße 6 - 8, ehemals Friesenstube und Friesenjung“ der Stadt Wyk auf Föhr, hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss  
Vorlage: Stadt/002436/1
- 13 . Aufstellung der vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 im Bereich Sandwall 1, hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss  
Vorlage: Stadt/002439/1
- 14 . Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 der Stadt Wyk auf Föhr  
Vorlage: Stadt/002498
- 15 . Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 58 „Mehrgenerationen-Wohnanlage Sankt-Nikolai-Straße“  
Vorlage: Stadt/002500
- 16 . Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 a (Bauvorhaben Sankt-Nikolai-Straße 9)  
Vorlage: Stadt/002501
- 17 . Beleuchtungskörper Fußgängerzone/Große Straße  
Hier: Weitere Vorgehensweise
- 18 . 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**

Es liegt ein Antrag der FDP wegen der Beleuchtung der Fußgängerzone vor. Dieser wird unter TOP 17 behandelt.

## **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 19 - 22 nichtöffentlich zu beraten.

## **4. Einwendungen gegen die Niederschrift über die 36. Sitzung (öffentlicher Teil)**

Es werden keine Einwände gegen die Niederschrift der 36. 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**

Es wird kein Bericht abgegeben.

## **6. Einwohnerfragestunde**

Es werden keine Fragen gestellt.

**7. Bericht der Verwaltung**

Es wird kein Bericht abgegeben.

**8. Gmelinstraße 3 - Fußweg parallel zur Promenade  
Hier: Rechtliche Stellungnahme  
Vorlage: Stadt/002493**

**Sachdarstellung mit Begründung:**

Das im Eigentum von Privatpersonen stehende Grundstück Gmelinstraße 3, 25938 Wyk auf Föhr, Gemarkung Wyk, Flur 11, Flurstück 152 („Grundstück Gmelinstraße“) liegt im Gebiet der Stadt Wyk auf Föhr in erster Reihe direkt am Südstrand. Entlang des Strandes verläuft unterhalb des Deiches ein gepflasterter Fuß- und Radweg (sog. „Promenadenweg“).

Ein weiterer, unbefestigter Fußweg („Fußweg“) befindet sich auf dem Deich. Der Fußweg ist ca. 400 Meter lang, beginnt bei der Badestraße im Osten und verläuft parallel zum Strand und zum Promenadenweg bis zum Eulenkamp im Westen des Grundstücks Gmelinstraße. Der Abstand zwischen Promenadenweg und Fußweg beträgt nur wenige Meter. Der Fußweg führt auch über das Grundstück Gmelinstraße. Der Deich, auf dem der Fußweg verläuft, ist an dieser Stelle Teil des Grundstücks Gmelinstraße. Der Fußweg wird seit Jahrzehnten von der Allgemeinheit benutzt, ohne dass hiergegen von den jetzigen und früheren Eigentümern des Grundstücks Gmelinstraße Einwände erhoben worden sind.

Das Grundstück Gmelinstraße liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 31 für das Gebiet zwischen Eulenkamp, dem östlichen Abschnitt der Gmelinstraße und dem Strand („Bebauungsplan“).

Der Bebauungsplan ist am 24.08.1999 in Kraft getreten. Der Fußweg wird in dem Bebauungsplan berücksichtigt. Der Bebauungsplan setzt für die Flächen, auf denen sich der Fußweg befindet, eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB fest. Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sind aber nicht zugunsten der Stadt Wyk auf Föhr zivilrechtlich gesichert, (z.B. durch dingliche Rechte, wie beschränkt persönliche Dienstbarkeiten). Ebenso wenig bestehen in öffentlich-rechtlicher Hinsicht entsprechende Baulasten zugunsten der Stadt Wyk auf Föhr.

Die Eigentümer des Grundstücks Gmelinstraße haben im Frühjahr 2021 den Teil des Fußwegs, der über das Grundstück Gmelinstraße verläuft, zurückgebaut und auf den Flächen eine Blumen-/Bienenwiese angelegt. Zudem haben sie Barrieren errichtet. Der Fußweg ist für die Öffentlichkeit nicht mehr vorhanden und auch nicht mehr begehbar.

Die Eigentümer lehnen eine gütliche Einigung zu einer Wiederherstellung des Fußwegs und seiner weiteren Nutzung durch die Öffentlichkeit ab.

Folgende Fragen wurden juristisch überprüft:

- a) welche Möglichkeiten bestehen, zu erreichen, dass der Fußweg wieder durch die Allgemeinheit benutzbar ist und
- b) ob die Eigentümer das Recht haben, den Weg abzusperren

### Ergebnis:

a) Der Fußweg kann ohne Einverständnis der Eigentümer nicht weiter von der Öffentlichkeit genutzt werden. Ein Anspruch der Stadt Wyk auf Föhr auf Benutzung des Fußwegs durch die Öffentlichkeit besteht nicht. Die Festsetzungen im Bebauungsplan alleine gewähren kein Benutzungsrecht. Ein Wegerecht aufgrund eines Gewohnheitsrechts besteht ebenfalls nicht. Der Fußweg kann künftig nur dann genutzt werden, wenn hierfür eine Baulast und eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit eingetragen werden.

Nach anwaltlicher Auffassung besteht keine Möglichkeit der Stadt Wyk auf Föhr, gegen den Willen der Eigentümer durchzusetzen, dass der Fußweg zukünftig von der Öffentlichkeit genutzt werden kann. Eine Eintragung von Baulast und Dienstbarkeit mittels Enteignungsverfahren durchzusetzen, ist nicht erfolgsversprechend. Die Voraussetzungen für eine Enteignung sind nicht gegeben. Das Wohl der Allgemeinheit erfordert eine Enteignung nicht. Dies gilt insbesondere, da mit dem Promenadenweg eine hinreichende Alternative für Fußgänger besteht.

b) Die Eigentümer haben nicht das Recht, den Fußweg abzusperren. Die Blumenwiese und die Barrieren widersprechen den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Bauaufsicht des Kreises Nordfriesland kann daher deren Rückbau verlangen. Aber auch nach einem Rückbau von Barrieren und Blumenwiese dürfte die Allgemeinheit den Fußweg nicht nutzen, weil es hierfür an einer zivilrechtlichen Rechtsgrundlage fehlt.

### **Beschlussempfehlung:**

Zur Kenntnisnahme.

Die rechtliche Prüfung dient als Hilfestellung für kommende Vorhaben. z.B. die Sicherung der Wegeverbindung zwischen St.-Nicolai-Straße und der Straße „Zur alten Gärtnerei“ im B-Plan 58-Gebiet.

## **9. Aufstellung der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 18 der Stadt Wyk auf Föhr, hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Vorlage: Stadt/002292/2**

Die Vorsitzende des Bauausschusses berichtet anhand der beigefügten Vorlage.

### **Sachdarstellung mit Begründung:**

Die am 23.12.1997 in Kraft getretene Ursprungsfassung des Bebauungsplans Nr. 18 für das Gebiet zwischen den Straßen Stockmannsweg, Badestraße und beiderseits des Olhörnweges und Olhörnstieges ist zwischenzeitlich dreimal geändert worden. Weitere drei Änderungsverfahren wurden in die Wege geleitet jedoch nicht zu Ende geführt, sodass sowohl die Inhalte als auch die Planungerfordernisse undurchsichtig geworden sind. Aus diesem Grund und bedingt durch den im weiteren Verlauf beschriebenen Änderungsbedarf des Plans, soll der Bebauungsplan Nr. 18 der Stadt Wyk auf Föhr neu gefasst werden. Die Stadtvertretung hat in der Sitzung am 13.12.2018 den Aufstellungsbeschluss für die Neufassung des Bebauungsplans Nr. 18 gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 18 setzt die bebauten Bereiche als allgemeine Wohngebiete,

die öffentlichen Grünflächen als Parkanlage sowie Sportplatz und das Grundstück in der Badestraße 111 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung – Verwaltungsgebäude - fest. Darüber hinaus wird die Bebauung des Gebietes über die Festsetzung von Grundflächenzahlen, Geschossflächenzahlen, einer maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen, der Bauweise sowie Baugrenzen geregelt. Gestalterische Vorgaben gelten für Gebäude und Nebenanlagen sowie die Freiflächen der Grundstücke.

Die Überarbeitung des Bebauungsplans wird aus mehreren Blickwinkeln erforderlich:

1. Zunächst lassen das Alter des Bebauungsplans sowie die seither ergangenen gesetzlichen Änderungen (insbesondere in Bezug auf die Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 2017) eine Überprüfung der Festsetzungen des Bebauungsplans sinnvoll erscheinen. Dies betrifft vornehmlich die Art sowie das Maß der baulichen Nutzung.
2. Darüber hinaus wurden in den Jahren 2002 sowie 2009 bereits zwei Aufstellungsbeschlüsse zu notwendigen Änderungen des B-Plans gefasst, deren Verfahren jedoch nicht zu Ende geführt wurden und die daher im Rahmen dieser Neufassung Berücksichtigung finden sollen.
3. Zum einen ist die Regelung für Nebenanlagen anzupassen. In der Ursprungsfassung des Bebauungsplans Nr. 18 der Stadt Wyk auf Föhr wurden freistehende Nebenanlagen für unzulässig erklärt. Grund hierfür war das Ziel der Erhaltung einer weitläufigen Bebauung auf Grundstücken mit großen Freiflächenanteilen. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 ist der Ausschluss freistehender Nebenanlagen vor dem Hintergrund sachlicher Erfordernisse relativiert worden, indem Müllschränke, Fahrradunterstände und freistehende Schwimmbekken mit einer Brüstungshöhe von bis zu 40 cm zugelassen worden sind. Der zunehmende Wegfall der Genehmigungspflicht für Nebenanlagen hat dazu geführt, dass viele freistehende Nebenanlagen entstanden sind, die bauordnungsrechtlich zwar genehmigungsfrei sind, aber den Regelungen des Bebauungsplans entgegenstehen. Aus diesem Grund soll die Zulässigkeit von Nebenanlagen zukünftig über die Beschränkung der Größe geregelt werden. Ziel ist, den Ansprüchen der Eigentümer gleichermaßen Rechnung zu tragen, wie der Sicherung des Freiflächenanteils auf den Grundstücken.
4. Zum anderen hat die bauliche Entwicklung zu unterschiedlichen Gebäudehöhen im Bereich von Parkstraße und Stockmannsweg geführt, die sich teilweise sehr abheben vom historischen baulichen Bestand im Bereich der Parkstraße und im westlichen Teilabschnitt des Stockmannsweges zwischen den beiden öffentlichen Grünbereichen. Der Bebauungsplan soll in diesem Sinne Festsetzungen enthalten, um die zukünftige Höhenentwicklung der Gebäude steuern zu können. Dabei sind der bauliche Bestand sowie die gemäß Bebauungsplan zulässigen Bauansprüche zu überprüfen und im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten zu berücksichtigen.
5. Von Seiten der Stadt bestehen für das in der Badestraße 111 ansässige Gebäude sowie für die Grünflächen innerhalb des Bebauungsplans bereits Entwicklungspläne,

die eine Überarbeitung der Planinhalte in diesen Bereichen erforderlich machen.

6. Innerhalb der Grünfläche soll unter anderem die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung einer Minigolfanlage geschaffen werden. Weiterhin soll der Begriff „Parkanlage Erlebniswald“ aus der nicht umgesetzten 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 wieder aufgenommen werden. Die Festsetzung für das Grundstück in der Badestraße 111 hingegen soll allgemein gehalten werden, da die Umsetzung der aktuellen Entwicklungspläne noch nicht abschließend gesichert ist und eine sofortige Änderung des Bebauungsplans vermieden werden soll.

Das Planverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt werden. Da die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren vorliegen, kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Das Baugesetzbuch fordert keinen förmlichen Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes. Der Verfahrenserlass des Landes Schleswig-Holstein empfiehlt jedoch, durch einen Beschluss zum Ausdruck zu bringen, ob der auslegungsreife Planentwurf durch die Mehrheit der politischen Vertreter getragen wird oder nicht.

Die Zustimmung des Planentwurfes vorausgesetzt, erfolgt anschließend die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB, die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und.

#### **Beschlussempfehlung:**

1. Der Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 für das Gebiet zwischen Stockmannsweg, Badestraße und beiderseits des Olhörnweges und des Olhörnstieges und die Begründung werden mit folgenden Änderungen gebilligt:
  - Die Planzeichnung soll um einen Parkstreifen am Stockmannsweg und an der Parkstraße ergänzt werden.
2. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Waldumwandlung:	10 Ja	1 Nein	Enthaltung
Errichtung einer Minigolfanlage:	9 Ja	2 Nein	Enthaltung
Zu 1., Entwurfs- und Auslegungsbeschluss:	11 Ja	Nein	Enthaltung

#### **Bemerkung:**

Aufgrund des § 22 GO waren keine/ folgende Stadtvertreter/innen/  
Gemeindevertreter/innen/ satzungsgemäße Mitglieder/innen des \*-Ausschusses von der  
Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei  
der Abstimmung anwesend: -

**10. Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 "Neubau AquaFöhr mit Kurmittelhaus und Arealentwicklung Lüttmarsch" hier: Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss  
Vorlage: Stadt/002368/3**

Die Vorsitzende des Bauausschusses berichtet anhand der beigefügten Vorlage.

**Sachdarstellung mit Begründung:**

Die Stadtvertretung der Stadt Wyk auf Föhr hat in ihrer Sitzung am 08.07.2021 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Neubau Aqua Föhr mit Kurmittelhaus und Arealentwicklung Lüttmarsch“ beschlossen und die dazugehörige Begründung gebilligt. Es wurde ebenfalls beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung wurden vom 30.07.2021 bis 03.09.2021 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.07.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen

Das beauftragte Planungsbüro Plankontor - Stadt und Land GmbH aus Hamburg hat die im formellen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis der Prüfung und die jeweiligen Beschlussempfehlungen sind in der anliegenden Abwägungstabelle zusammengefasst. Die Hinweise und Anregungen der Stellungnahmen wurden gemäß dem Prüfergebnis bereits in der zur Beschlussfassung vorgelegten Bebauungsplanänderung (Teil A: Planzeichnung und Teil B: Textliche Festsetzungen) sowie der Begründung berücksichtigt.

Es mussten sowohl in der Planzeichnung (Teil A) wie auch in den textlichen Festsetzungen (Teil B) kleinere, redaktionelle Änderungen vorgenommen werden. In der Planzeichnung wurden aufgrund von gestalterischen Änderungen in der Freiflächenplanung und im Hochbau redaktionelle Anpassungen an den Baugrenzen und an dem Weg 2 durchgeführt. Zusätzlich wurde in den textlichen Festsetzungen (Teil B) die als Ausnahme zulässige Überschreitung der Baugrenzen durch Dachüberstände festgesetzt. Des Weiteren wurden einige zusätzliche Hinweise in die Begründung eingefügt und weitere redaktionelle Anpassungen vorgenommen.

Die redaktionellen Anpassungen in der Planzeichnung, in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung berühren dabei nicht die Grundzüge der Planung, so dass die Erforderlichkeit entfällt, ein erneutes Beteiligungsverfahren durchzuführen.

Die aus der Öffentlichkeit vorgebrachten Stellungnahmen wurde abgewogen und der Vorschlag für eine Erhöhung der Festsetzungen zu den Hochwasserschutzmaßnahmen aus fachlichen Gründen zurückgewiesen.

### Satzungsbeschluss

Nach Beschluss der Abwägung über die in den formellen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen ist die die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Neubau Aqua Föhr mit Kurmittelhaus und Arealentwicklung Lüttmarsch“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Aus dem Abwägungsbeschluss ergaben sich gegenüber der Entwurfsfassung Juni 2021 nur geringfügige und eher redaktionelle Anpassungen und Korrekturen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, so dass kein erneutes Beteiligungsverfahren durchgeführt werden muss. Die Planunterlagen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 erhalten für den Satzungsbeschluss daher den Stand Februar 2022.

Aufgrund des Widerspruchs der Flächendarstellungen im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit den jetzigen Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan, ist es notwendig den Flächennutzungsplan anzupassen. Da die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wurde, geschieht die Änderung der Flächendarstellung in Form einer Berichtigung. Somit wird im Nachgang nach Fassung des Satzungsbeschlusses der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen der Berichtigung angepasst.

Unabhängig davon tritt die die Satzung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Neubau Aqua Föhr mit Kurmittelhaus und Arealentwicklung Lüttmarsch“ nach Ablauf des Tages der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

### **Beschlussempfehlung:**

1. Die Stadtvertretung der Stadt Wyk auf Föhr beschließt die in der Anlage 1 (Abwägungstabelle, 10.02.2022, 35 Seiten) dargestellten Einzelempfehlungen zu den eingegangenen Stellungnahmen aus den formellen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Gesamtheit als Schlussabwägung. Die einzelnen Beschlüsse sind in den Unterlagen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Neubau AquaFöhr mit Kurmittelhaus und Arealentwicklung Lüttmarsch“ zu berücksichtigen.
2. Der Amtsdirektor wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von dem Ergebnis der Schlussabwägung mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
3. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches beschließt die Stadtvertretung die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 „Neubau Aqua Föhr mit Kurmittelhaus und Arealentwicklung Lüttmarsch“ für das Gebiet südlich des Rebbelstiegs, westlich der Promenade, nördlich der Wohnbebauung Stockmannsweg und östlich Wiesenweg,

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.

4. Die Begründung wird gebilligt.
5. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Stadtvertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Öffnungszeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der rechtskräftige Bebauungsplan ins Internet unter der Adresse „www.amtfa.de“ eingestellt ist und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich ist.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Zu 1.:	11 Ja	Nein	Enthaltung
Zu 3.:	11 Ja	Nein	Enthaltung

Die Abstimmung wird unter folgenden Voraussetzungen getroffen:

Die Stadtvertretung der Stadt Wyk auf Föhr beschließt, in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 im Teil A und Teil B die entsprechenden Festsetzungen gegenüber dem Planungsstand 10.02.2022 wie folgt zu ändern:

- Im Teil A entfällt die ca. 450 qm große Grünfläche südlich der großen Stellplatzanlage mit dem Anpflanzgebot A 1.
- Im Teil A wird im Bereich der ehemaligen Anpflanzfläche A 1 die Grünfläche GF 1 durch eine ca. 305 qm große öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fahrradstellplatz“ ersetzt. Der westlich der Fahrradstellplatzanlage verbleibende ca. 145 qm große Teil der ehemaligen Fläche A 1 bleibt als Grünfläche erhalten, jedoch ohne Anpflanzgebot
- Im Teil A wird östlich des Weges 1.2 am Beginn des Weges 2 eine ca. 115 qm große Fläche in der öffentliche Verkehrsfläche 2 in eine Grünfläche geändert.
- Im Teil B in den gründordnerischen Festsetzungen entfällt die Festsetzung 3.1, dass in der Fläche A 1 ist eine lockere Bepflanzung durch standortgerechte Laubbäume und Laubsträucher herzustellen und dauerhaft zu erhalten ist.
- Im Teil B in den gründordnerischen Festsetzungen wird die nach neuer Nummerierung laufende Festsetzung 3.2 in der Form ergänzt, dass festgesetzt wird, dass in der öffentlichen Verkehrsfläche des Fahrradstellplatzes eine lockere Baumbepflanzung erfolgen muss.
- Die so geänderten Teile A und B erhalten den Stand Februar 2022 (17.02.2022)

#### **Sachverhalt / Begründung**

Im Vorentwurf (Stand Dezember 2020) und im Entwurf (Stand Juni 2021) der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wurde in der Planzeichnung (Teil A) die Anpflanzfläche A 1 in der Grünfläche GF 1 und in den textlichen Festsetzungen (Teil B) in den gründordnerischen Festsetzungen unter 3.1 festgesetzt, dass in der Fläche A 1

eine lockere Bepflanzung durch standortgerechte Laubbäume und Laubsträucher herzustellen und dauerhaft zu erhalten ist. Diese Festsetzungen entsprachen zu den jeweiligen Zeitpunkten dem landschaftsarchitektonischen Entwurf zur Planung über den Freiraum und der Grünflächen im Plangebiet. Hier wurde der Ansatz verfolgt, dass eine lichte und lockere Bepflanzung in diesem Bereich erfolgen soll, um keine abschirmende Raumkante durch dichten Bewuchs zu bilden. Damit eine Blickbeziehung zwischen dem Parkplatz und der Wasserfläche am AquaFöhr entsteht, wurden diese Festsetzungen entsprechend getroffen. Zu den jeweiligen Zeitpunkten war es auch angedacht, dass die benötigten und erforderlichen Fahrradstellplätze in einer baulichen Konstruktion in der öffentlichen Verkehrsfläche des Weges 1.2 gebaut werden und dass alternativ in der öffentlichen des Weges 2 im Anschlussbereich an den Weg 1.2 weitere Fahrradstellplätze entstehen sollten.

Aufgrund des Planungswillens der Stadt den motorisierten Individualverkehr auf der Insel Föhr zu minimieren, besteht die Erforderlichkeit weitere Fahrradstellplätze im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 zu etablieren. Um dem Planungswillen in dieser Art und Weise gerecht zu werden, hat sich die Stadt entschieden, einen qualitativen Standort für einen Fahrradstellplatz mit einer größeren Fläche von ca. 305 qm direkt im Eingangsbereich des neuen AquaFöhrs angrenzend an den Weg 1.2 zu bauen. Da die ursprünglich dafür gedachten Bereiche im Plangebiet in ihrer Größe nicht ausreichend sind, muss daher der entsprechende Bereich mit der Festsetzung in der Grünfläche GF 1 in eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fahrradstellplatz“ geändert werden.

Da die vorher festgesetzte Anpflanzfläche A 1 eine rein landschaftsgestalterische Funktion und keine ökologische Ausgleichfunktion erfüllen sollte, ist das Entfallen der Anpflanzfläche A 1 und die Änderung der Grünfläche in eine öffentliche Verkehrsfläche keine grundlegende Änderung der Planung.

Für die Fahrradstellplatzanlage ist eine Rasenpflasterfläche mit eingestreuten Bäumen (Hochstämme) und bis zu 70 Fahrradbügeln (140 Stellplätze) vorgesehen. Für 38 Fahrradbügel (76 Stellplätze) sind Überdachungen als Stahl-Glas-Konstruktion geplant. Zudem wird im Teil B in den gründordnerischen Festsetzungen ergänzt, dass eine lockere Bepflanzung durch standortgerechte Laubbäume, Gehölze oder Laubsträucher in der Fläche der Fahrradstellplatzanlage zu erfolgen hat. Somit wird der Bereich in seiner Raumwirksamkeit nicht verändert, so dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und es damit nicht erforderlich ist, ein erneutes Beteiligungsverfahren durchzuführen.

#### **Bemerkung:**

Aufgrund des § 22 GO waren keine / folgende Stadtvertreter\*innen bzw. Mitglieder\*innen des Bau- und Planungsausschusses von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: -

#### **Anmerkungen des Ausschusses:**

Die Bedenken der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit richteten sich hauptsächlich gegen den Küstenschutz/Hochwasserschutz. Hier wird durch den Neubau

und die damit einhergehenden baulichen Maßnahmen und die Erweiterung des Regenrückhaltebeckens eine Verbesserung zum derzeitigen Stand geschaffen.

**11. Beratung und Beschlussfassung über den Entwurf eines städtebaulichen Vertrags über Vereinbarung zur Kostenübernahme im Rahmen der Bauleitplanung  
Vorlage: Stadt/002499**

Die Vorsitzende des Bauausschusses berichtet anhand der beigefügten Vorlage.

**Sachdarstellung mit Begründung:**

Folgende vorhabenbezogenen Planungen befinden sich derzeit in der Aufstellung bzw. dessen Aufstellung ist für die Beratung und Beschlussfassung vorgesehen:

1.	Bebauungsplan Nr. 6, 2. Änd.	Neuentwicklung im Bereich des Pastorats in Bo
2.	Bebauungsplan Nr. 17, 3. Änd.	Bauvorhaben Sandwall 1
3.	Bebauungsplan Nr. 22, 2. Änd.	Bauvorhaben Süderstraße 31a, Neuapostolisch
4.	Bebauungsplan Nr. 26a, 1. Änd.	Bauvorhaben Sankt-Nicolai-Straße 9, auf dem Grundstück der ehemaligen Pension Ruh Ut
5.	Bebauungsplan Nr. 37, 1. Änd.	Bauvorhaben Gmelinstr. 29, Prinzenhof
6.	Bebauungsplan Nr. 57	Bauvorhaben Süderstraße 6 - 8, ehem. Friesen- und Friesenjung
7.	Bebauungsplan Nr. 58	Neuentwicklung des Gebietes St. Nikolai Straße

Die Stadt kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen,

1. wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und
2. sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag). (§ 12 Abs. 1 BauGB)

Für den Abschluss von städtebaulichen Verträgen über Vereinbarungen zur Kostenübernahme zwischen der Stadt und den jeweiligen Vorhabenträgern hat das Bau- und Planungsamt einen Entwurf für die oben aufgeführten Planungen angefertigt. Dieser Entwurf soll als Grundlage für die jeweilige Ausarbeitung der einzelnen Verträge verwendet werden.

**Beschlussempfehlung:**

1. Der vorliegende Entwurf des städtebaulichen Vertrages über Vereinbarungen zur Kostenübernahme wird gebilligt.
2. Das Bau- und Planungsamt wird beauftragt, die jeweiligen Verträge für die in der Sachdarstellung zu diesem Beschluss aufgeführten Planverfahren auszuarbeiten.
3. Dem Abschluss der Verträge zwischen der Stadt und den Vorhabenträgern wird zugestimmt.

**Beschluss:**

Die Kostenübernahmeverträge werden derzeit noch rechtlich geprüft. Der Beschluss wird auf die nächste Sitzung verschoben.

**12. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57 „Neubau Süderstraße 6 - 8, ehemals Friesenstube und Friesenjung“ der Stadt Wyk auf Föhr, hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss  
Vorlage: Stadt/002436/1**

Die Vorsitzende des Bauausschusses berichtet anhand der beigefügten Vorlage.

**Sachdarstellung mit Begründung:**

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem Baugrundstück Süderstraße 6 bis 8 ein neues Wohn- und Geschäftsgebäude mit einer gastronomischen Nutzung, einer Dauerwohnung sowie mehreren Ferienwohnungen zu errichten. Die bestehenden Gebäude sollen abgerissen werden.

Die Stadtvertretung hat am 25.03.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Die Beschlussvorlage Stadt/002436 wurde mit folgender Änderung beschlossen: „Die gastronomische Nutzung im Erdgeschoss soll in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgeschrieben werden“.

In dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans ist festgesetzt, dass im Vorhabengebiet im Rahmen der festgesetzten Nutzungen (Mischgebiet) nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Hierzu zählt „mindestens eine gastronomische Nutzung“ (siehe Textliche Festsetzungen (Teil B), Ziffer 1.1 Nr. 2). Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss die Stadtvertretung über den Durchführungsvertrag beschließen. Der Durchführungsvertrag ist zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss zu schließen.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist zudem festgelegt, dass es im Eckgebäude eine gastronomische Nutzung im Umfang von 72 m<sup>2</sup> geben soll (siehe Vorhabenbeschreibung). Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Gemäß dem Aufstellungsbeschluss vom 25.03.2021 wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Das Baugesetzbuch fordert keinen förmlichen Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes. Der Verfahrenserlass des Landes Schleswig-Holstein empfiehlt jedoch, durch einen Beschluss zum Ausdruck zu bringen, ob der auslegungsreife Planentwurf durch die Mehrheit der politischen Vertreter getragen wird oder nicht.

Die Zustimmung des Planentwurfes vorausgesetzt, erfolgt anschließend die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB, die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

**Beschlussempfehlung:**

1. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57 „Neubau Süderstraße

6 - 8, ehemals Friesenstube und Friesenjung“ für das Gebiet Ecke Süderstraße und Mühlenstraße, der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans und die Begründung werden mit folgenden Änderungen gebilligt:

- Gem. § 9 Abs. 3 BauGB sind im Erdgeschoss sind nur die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften zulässig.
  - Die Dauerwohnung soll eine Größe von mindestens 70 m<sup>2</sup> haben.
  - Die Stadt Wyk auf Föhr würde die Möglichkeit weiteren Dauerwohnraum auf dem Grundstück zu schaffen sehr begrüßen.
2. Der Entwurf des Planes und des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen.

**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Vertreterinnen/ Vertreter:	11
davon anwesend:	11
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	
Stimmenenthaltungen:	

**Bemerkung:**

Aufgrund des § 22 GO waren keine / folgende Stadtvertreterinnen oder Stadtvertreter bzw. Mitgliederinnen oder Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: -

**13. Aufstellung der vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 im Bereich Sandwall 1, hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss  
Vorlage: Stadt/002439/1**

Die Vorsitzende des Bauausschusses berichtet anhand der beigefügten Vorlage.

**Sachdarstellung mit Begründung:**

Das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Sandwall 1 soll durch einen Neubau ersetzt werden. Geplant ist ein Wohn- und Geschäftshaus mit gastronomischer Nutzung im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen.

Über das Bauvorhaben wurde bereits in der 25. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 09. Dezember 2020 anlässlich eines Bauantrages beraten.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 17. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nicht eingehalten, da sie sich auf das Bestandsgebäude beziehen. Für die Umsetzung des Vorhabens ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

In der Sitzung der Stadtvertretung am 20.05.2021 wurde daher der Aufstellungsbeschluss für die vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 gefasst (Stadt/002439).

Gemäß dem Aufstellungsbeschluss wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Das Baugesetzbuch fordert keinen förmlichen Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes. Der Verfahrenserlass des Landes Schleswig-Holstein empfiehlt jedoch, durch einen Beschluss zum Ausdruck zu bringen, ob der auslegungsreife Planentwurf durch die Mehrheit der politischen Vertreter getragen wird oder nicht.

Die Zustimmung des Planentwurfes vorausgesetzt, erfolgt anschließend die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB, die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

#### **Beschlussempfehlung:**

1. Der Entwurf der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für das Gebiet Ecke Sandwall und Große Straße (Sandwall 1) und die Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
2. Der Entwurf des Planes sowie die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Vertreterinnen/ Vertreter:	11
davon anwesend:	11
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	
Stimmenenthaltungen:	

#### **Bemerkung:**

Aufgrund des § 22 GO waren keine / folgende Stadtvertreter\*innen bzw. Mitglieder\*innen des Bau- und Planungsausschusses von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: -

**14. Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 der Stadt Wyk auf Föhr  
Vorlage: Stadt/002498**

Die Vorsitzende des Bauausschusses berichtet anhand der beigefügten Vorlage.

**Sachdarstellung mit Begründung:**

Die Neuapostolische Kirche Nord- und Ostdeutschland ist Eigentümer des Grundstückes Süderstraße 31a. Im Zuge einer Neuentwicklung beabsichtigt die Kirche, auf dem Grundstück Flächen für den Gemeinbedarf, Mietwohnungen und Ferienwohnungen zu errichten. Das bestehende Kirchengebäude soll abgerissen werden. Das Bauvorhaben ist nach Angaben der Kirche notwendig, um den Gemeindestandort zu sichern und die finanzielle Situation der Kirche zu stabilisieren.

Auf der Grundlage des bestehenden Baurechts kann das Vorhaben aufgrund der geplanten Nutzungsänderung und der vorgesehenen Grundstücksausnutzung ohne Änderung des Bebauungsplans Nr. 22, 1. Änderung nicht genehmigt werden. Daher hat die Neuapostolische Kirche einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Abschluss eines Durchführungsvertrages gestellt.

Zum Abschluss des notwendigen Durchführungsvertrages, in dem sich die Kirche verpflichtet, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen auf eigene Kosten innerhalb einer angemessenen noch zu bestimmenden Frist fertigzustellen, ist die Kirche ausdrücklich bereit.

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 01.09.2021 wurden im Rahmen des Berichts der Verwaltung zwei städtebauliche Entwurfsvarianten (Datum: 15.07.2021) vorgestellt. Zu den Entwürfen wurde von den Ausschussmitgliedern folgendes angemerkt:

- In den Gebäuden, in denen eine Dauerwohnnutzung vorgesehen ist, soll die Kirche noch Räume mit einer Größe von 100 m<sup>2</sup> beanspruchen können.
- Der Entwurf mit den Stellplätzen werde als weitere Arbeitsgrundlage favorisiert.
- Hierbei soll die Nutzung der Gebäude auf die Planungen der Stadt Wyk angepasst werden, z. B. könne hier auch die 60/40-Regelungen für Dauerwohnen und Ferienwohnen mit aufgenommen werden.
- Die Nutzung der Gebäude und die Einhaltung der Durchführungsverträge werden von der Verwaltung überprüft.
- Wenn das Gebiet überplant werde, könnte die [Süder-] Straße ggf. vergrößert

werden. Für große Fahrzeuge, wie z. B. die Müllabfuhr sei die Straße sehr eng.

Gegen das Vorhaben wurden damit keine grundsätzlichen Bedenken von den Mitgliedern des Bau- und Planungsausschusses geäußert. Die Anmerkungen wurden der Neuapostolische Kirche am 14.09.2021 mitgeteilt. In einer Besprechung am 28.10.2021 wurde das Vorhaben weiter konkretisiert und die weitere Bearbeitung besprochen. Hierzu folgende Punkte:

- Zum kirchlichen Bedarf merkt die Neuapostolische Kirche an, dass wegen der Insellage die Besucherzahlen stark schwanken (ca. 45 bis 120 Besucher im Jahresverlauf). Die Kirche strebt an, in dem Vorderhaus an der Süderstraße ca. 80 Sitzplätze mit den erforderlichen Nebenräumen anzubieten. Zurzeit kann die Kirche die langfristigen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Gottesdienstbesucherzahlen noch nicht abschätzen. In Abhängigkeit von der Gemeindeentwicklung merkt die Kirche an, dass die Fläche für den Gemeinbedarf zukünftig auch angepasst werden könnten. Geht der Flächenbedarf zurück, könnten Teilflächen zu Dauerwohnraum umgenutzt werden.
- Am 21.09.2021 hat das Bau- und Planungsamt der Neuapostolischen Kirche den regionalen Baukostenfaktoren von 1,42 mitgeteilt. Zwischenzeitlich hat die Kirche die wirtschaftliche Umsetzung des Vorhabens noch einmal geprüft. Das Ergebnis ist die Erforderlichkeit einer höheren Brutto-Grundfläche (BGF). Der Entwurf mit den Stellplätzen vom 15.07.2021 hatte eine BGF von 957 m<sup>2</sup>, der vorliegende Entwurf hat eine BGF von 1.215 m<sup>2</sup>.
- Um den Flächenbedarf zu decken, wird der Neuapostolischen Kirche als Grundlage für die weitere Planung und für die weitere politische Beratung eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen im geplanten Vorderhaus an der Süderstraße und eine Ergänzung des mittleren Ferienhauses (2 Einheiten) im hinteren Bereich empfohlen. Ein Gebäude mit drei Vollgeschossen an der Süderstraße wird ausgeschlossen.
- Hinsichtlich des zusätzlichen Stellplatzbedarfs für die zwei zusätzlichen Einheiten wird betont, dass trotz der Erforderlichkeit von zusätzlichen Stellplatzflächen, eine hohe Aufenthaltsqualität auf dem Grundstück vorhanden sein sollte.
- Es wird angemerkt, dass der Standort für die Abfallbehälter planerisch frühzeitig berücksichtigt werden sollte. Das Müllfahrzeug befährt die Süderstraße, die Abfallbehälter müssen entsprechend im vorderen Grundstücksbereich angeordnet werden.

Der aktuelle städtebauliche Entwurf (Planstand 29.11.2021, Plandatum 15.10.2021) sieht ein versetzt angeordnetes Vordergebäude an der Süderstraße vor. Im Vordergebäude sind sechs Dauerwohnungen (Mietwohnungen) und Räume für die Gemeinde (im Erdgeschoss) vorgesehen. Die Firsthöhe des Vordergebäudes soll 8,50 m betragen. Es sind zwei Vollgeschosse und die Nutzung des Dachgeschosses geplant. Im hinteren Grundstücksbereich sind vier Gebäude mit insgesamt acht Ferienwohnungen geplant. Zwei Gebäude stehen frei, zwei Gebäude sind aneinandergesetzt angeordnet. Die Höhe der hinteren Bebauung orientiert sich an der

Umgebungsbebauung. Vorgesehen sind ein Vollgeschoss und die Nutzung des Dachgeschosses. Die Zufahrt zu den Gebäuden befindet sich im östlichen Grundstücksbereich. Die Zufahrt wird auch zur Erschließung der benachbarten Grundstücke genutzt. Es sind insgesamt 11 Stellplätze im Entwurf vorgesehen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wird das Bauleitplanverfahren formell eingeleitet. Mit dem Beschluss dokumentiert die Stadt nach außen ihre Absicht, die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 aufzustellen.

### **Beschlussempfehlung:**

1. Der Bebauungsplan Nr. 22 für das Gebiet umgrenzt von Süderstraße, Mühlenstraße, Feldstraße und Badestraße, zuletzt geändert durch die Satzung der Stadt Wyk auf Föhr über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22, soll wie folgt geändert werden:
  - a) Die Art der baulichen Nutzung soll entsprechend der Nutzungen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, festgesetzt werden.
  - b) Das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche soll entsprechend dem mit der Stadt abgestimmten Plan zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) geändert werden.
  - c) Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anliegerschaft und der Versorgungsträger belastende Fläche soll in die Bebauungsplanänderung übernommen werden.
2. Es werden folgende Planungsziele verfolgt:
  - a) Gemäß den Zielen der Raumordnung zählt die Insel Föhr zu den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung. Mit der Errichtung neuer Ferienwohnungen soll die langfristige Sicherung der touristischen Infrastruktur unterstützt werden.
  - b) Gemäß dem Wohnraumentwicklungskonzept für die Inseln Föhr und Amrum von 2017 besteht auf Föhr ein Wohnungsneubaubedarf von 360 Wohnungen. Schwerpunkte für die wohnbauliche Entwicklung ist als zentraler Ort gemäß zentralörtlichem System des Landesentwicklungsplans die Stadt Wyk. So ist ein Großteil des Neubaubedarfs der Stadt Wyk zuzuweisen. Durch den Bau der Dauerwohnungen (Mietwohnungen) soll dem Neubaubedarf Rechnung getragen werden.
  - c) Der Erhalt des Gemeindestandortes der Neuapostolische Kirche Nord- und Ostdeutschland soll gesichert werden.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
4. Der Beauftragung des Planungsbüros Architektur + Stadtplanung - Baum, Schwormstede, Stellmacher PartGmbH, Hamburg mit der Ausarbeitung des Planentwurfes durch die Neuapostolische Kirche Nord- und Ostdeutschland wird

zugestimmt. Mit der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll das Bau- und Planungsamt des Amtes Föhr-Amrum beauftragt werden.

5. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange) wird nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
6. Es ist ortsüblich bekannt zu machen, dass die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt werden soll.
7. Es ist ortsüblich bekannt zu machen, dass sich die Öffentlichkeit im Bau- und Planungsamt des Amtes Föhr-Amrum über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und innerhalb einer Frist von 14 Tagen ab bewirkter Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zur Planung äußern kann (§ 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Vertreterinnen/ Vertreter:	11
davon anwesend:	11
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	
Stimmenenthaltungen:	

**Bemerkung:**

Aufgrund des § 22 GO waren keine/ folgende Stadtvertreter\*innen bzw. Mitglieder\*innen des Bau- und Planugnsausschusses von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: -

**15. Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 58 „Mehrgenerationen-Wohnanlage Sankt-Nikolai-Straße“  
Vorlage: Stadt/002500**

Die Vorsitzende des Bauausschusses berichtet anhand der beigefügten Vorlage.

**Sachdarstellung mit Begründung:**

Die St. Nicolai Kirche beabsichtigt, die Grundstücke Stankt Nicolai Straße 6 - 12 neu zu entwickeln. Es ist geplant, in dem Gebiet eine Mehrgenerationen-Wohnanlage mit ca. 50 Wohneinheiten zu errichten. Ein erster städtebaulicher Entwurf wurde in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 30.09.2020 gezeigt. Hier sprach sich der Ausschuss dafür aus, das Vorhaben auf der in der Sitzung vorgelegten Grundlage weiter zu verfolgen. Am 09.12.2020 hat ein Abstimmungsgespräch mit dem Vorhabenträger stattgefunden. Bei dem Termin ist man übereingekommen, dass zur

Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich ist.

Die Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des bisher nicht bekanntgemachten Bebauungsplans Nr. 27 a. Da der Bebauungsplan Nr. 27 a bisher nicht bekannt gemacht werden konnte, wird für den beabsichtigten Bebauungsplan eine neue Nummer vergeben.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wird das Bauleitplanverfahren formell eingeleitet. Mit dem Beschluss dokumentiert die Stadt nach außen ihre Absicht, den Bebauungsplan aufzustellen.

Dabei soll die Wegeverbindung zwischen St. Nicolai-Straße und der Straße „Zur alten Gärtnerei“ rechtsicher festgeschrieben werden (Baulast, dingliche Sicherung).

### **Beschlussempfehlung:**

1. Für das Gebiet nördlich der Rungholtstraße, westlich der Sankt-Nikolai-Straße und östlich der Straße „Zur alten Gärtnerei“ (Grundstücke Sankt-Nikolai-Straße 6 - 12) wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.
2. Es werden folgende Planungsziele verfolgt:
  - a) Gemäß dem Wohnraumentwicklungskonzept für die Inseln Föhr und Amrum von 2017 besteht auf Föhr ein Wohnungsneubaubedarf von 360 Wohnungen bis zum Jahr 2030. Schwerpunkte für die wohnbauliche Entwicklung ist als zentraler Ort gemäß zentralörtlichem System des Landesentwicklungsplans die Stadt Wyk. So ist ein Großteil des Neubaubedarfs der Stadt Wyk zuzuweisen. Durch den Bau der Dauerwohnungen (Mietwohnungen) soll dem Neubaubedarf Rechnung getragen werden.
  - b) Ein weiteres Ergebnis des Wohnraumentwicklungskonzeptes ist, dass sich auch auf Föhr die Auswirkungen der demografischen Alterung abzeichnen. Dem Ziel des Wohnungsmarktkonzeptes, ein attraktives (barrierearmes) Wohnungsangebot als Alternative zum Einfamilienhaus zu schaffen, soll mit der Planung Rechnung getragen werden.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
4. Der Beauftragung des Planungsbüros B2K und dn Ingenieure GmbH, Kiel mit der Ausarbeitung des Planentwurfes durch den Vorhabenträger wird zugestimmt. Mit der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll das Bau- und Planungsamt des Amtes Föhr-Amrum beauftragt werden.
5. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange) wird nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
6. Es ist ortsüblich bekannt zu machen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt werden soll.
7. Es ist ortsüblich bekannt zu machen, dass sich die Öffentlichkeit im Bau- und Planungsamt des Amtes Föhr-Amrum über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und innerhalb einer Frist von 14 Tagen ab bewirkter Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zur

Planung äußern kann (§ 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Vertreterinnen/ Vertreter:	11
davon anwesend:	11
Ja-Stimmen:	11
Nein-Stimmen:	
Stimmenenthaltungen:	

**Bemerkung:**

Aufgrund des § 22 GO waren keine/ folgende Stadtvertreter/innen/ Gemeindevertreter/innen/ satzungsgemäße Mitglieder/innen des \*-Ausschusses von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: -

**16. Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 a (Bauvorhaben Sankt-Nikolai-Straße 9)  
Vorlage: Stadt/002501**

Die Vorsitzende des Bauausschusses berichtet anhand der beigefügten Vorlage.

**Sachdarstellung mit Begründung:**

Für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Bereich Sankt-Nikolai-Straße 9 (ehemalige Pension Ruh Ut) wurde von dem Vorhabenträger ein Antrag gestellt.

Das Vorhaben war anlässlich einer Bauvoranfrage und eines Bauantrages bereits Gegenstand der Sitzungen am 16.06.2021 und 01.09.2021. Auf die Niederschriften hierzu wird verwiesen. Das Einvernehmen wurde nicht erteilt. Aus Sicht des Amtes besteht die Möglichkeit der Umsetzung des gezeigten Vorhabens nur dann, wenn der Bebauungsplan geändert bzw. hierfür ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird.

Der Vorhabenträger beabsichtigt das bestehende Gebäude auf dem Grundstück abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen. Der Vorhabenträger beabsichtigt, „Dauerwohnraum für Insulaner“ zu schaffen. Es sollen sechs großzügige Dauerwohnungen entstehen, zum Teil als Eigentumswohnungen und zum Teil als Mietwohnungen. Es ist geplant, dass alle Wohnungen barrierefrei ausgeführt werden. Die derzeit geteilten Flurstücke 544, 545, 546 sollen vereinigt werden. Ein Abriss des bestehenden Gebäudes ist nach Aussage des Vorhabenträgers aus energetischen und statischen Gründen erforderlich.

Zum Abschluss des notwendigen Durchführungsvertrages, in dem sich der Vorhabenträger verpflichtet, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen auf eigene Kosten innerhalb einer noch zu bestimmenden angemessenen Frist fertigzustellen, ist der Vorhabenträger ausdrücklich bereit.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wird das Bauleitplanverfahren formell eingeleitet. Mit dem Beschluss dokumentiert die Stadt nach außen ihre Absicht, die

Bebauungsplanänderung aufzustellen.

**Beschlussempfehlung:**

1. Der Bebauungsplan Nr. 26 a für das Gebiet zwischen Badestraße, Rungholtstraße, St. Nicolai Straße und Boldixumer Straße soll im Bereich Sankt-Nicolai-Straße 9 wie folgt geändert werden:
  - a) Die Art der baulichen Nutzung soll entsprechend der Nutzungen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, festgesetzt werden.
  - b) Das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche sollen entsprechend dem mit der Stadt abgestimmten Plan zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) geändert werden.
  - c) Die Festsetzungen Nr. 3 bis Nr. 9 im Text (Teil B) des Bebauungsplans Nr. 26 a sollen im Bedarfsfall entsprechend dem mit der Stadt abgestimmten Plan zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) geändert werden.
2. Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

Gemäß dem Wohnraumentwicklungskonzept für die Inseln Föhr und Amrum von 2017 besteht auf Föhr ein Wohnungsneubaubedarf von 360 Wohnungen bis zum Jahr 2030. Schwerpunkt für die wohnbauliche Entwicklung ist als zentraler Ort gemäß zentralörtlichem System des Landesentwicklungsplans die Stadt Wyk. So ist ein Großteil des Neubaubedarfs der Stadt Wyk zuzuweisen. Durch den Bau der Dauerwohnungen soll dem Neubaubedarf Rechnung getragen werden.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
4. Der Beauftragung des Planungsbüros Stadtplanung Reggentin, Zarpfen mit der Ausarbeitung des Planentwurfes durch den Vorhabenträger wird zugestimmt. Mit der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll das Bau- und Planungsamt des Amtes Föhr-Amrum beauftragt werden.
5. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange) wird nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
6. Es ist ortsüblich bekannt zu machen, dass die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt werden soll.
7. Es ist ortsüblich bekannt zu machen, dass sich die Öffentlichkeit im Bau- und Planungsamt des Amtes Föhr-Amrum über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und innerhalb einer Frist von 14 Tagen ab bewirkter Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zur Planung äußern kann (§ 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB).
8. **Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Vertreterinnen/ Vertreter:	11
davon anwesend:	10
Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	
Stimmenenthaltungen:	

**9. Bemerkung:**

Aufgrund des § 22 GO waren keine/ folgende Stadtvertreter/innen/ Gemeindevertreter/innen/ satzungsgemäße Mitglieder/innen des \*-Ausschusses von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: Claudia Andresen

**17. Beleuchtungskörper Fußgängerzone/Große Straße  
Hier: Weitere Vorgehensweise**

Die Vorsitzende des Bauausschusses berichtet, dass die aufgestellten Beleuchtungskörper für viel Diskussion gesorgt hätten. Es seien viele Zuschriften per Post und Email eingegangen.

Gleichzeitig hat die FDP folgenden Antrag eingereicht:

„Der Bau- und Planungsausschuss möge in seiner Sitzung am 16.02.2020 Folgendes beschließen:

Eine Entscheidung über die Beleuchtungskörper in der "Großen Straße" wird erst nach einer Anhörung der Wyker Bürger getroffen. Die Stadt wird hierzu ein Online-Portal und/oder eine Mailanschrift und/oder eine Abstimmungsurne im Vorraum des Verwaltungsgebäudes einrichten.

Begründung:

Verursacht durch den Artikel im Insel-Boten vom 29.01.2022 zu den 3 Musterleuchten sind Leserbriefe und Online-Stellungnahmen auf verschiedenen Foren erfolgt. Gleichzeitig wird gegenwärtig eine Unterschriftenaktion in der Stadt durchgeführt.

Nach Einschätzung des FDP Bezirksverbands sind die 3 an der Ecke Sandwall / Große Straße aufgestellten Musterleuchten von der Mehrzahl der Bürger nicht gewünscht.

Dies mag daraus resultieren, dass gemäß dem Artikel des Insel-Boten vom 05.04.2018 über eine Einwohnerversammlung zum Umbau der "Großen Straße" die Kandelaber erhalten werden sollen. Ebenso sind im Wyker Extrablatt, Ausgabe 1, August 2021 in der Zeichnung des Planungsbüros Kandelaber abgebildet.

Somit ist nicht verwunderlich, dass die Bürger eine andere Erwartungshaltung haben und nicht mit den Musterleuchten einverstanden sind.

Zur Vermeidung von Enttäuschungen bei den Bürgern, aber auch den Stadtvertretern und zu Entscheidungen am Bürgerwillen vorbei, sollte in der Anhörung eine Auswahl zwischen

- den Musterleuchten
- Leuchten, in Form eines Mitteldings zwischen Kandelaber und Steelen

- Kandelaber in modernerer Form  
entschieden werden können.“

Der Bürgermeister der Stadt Wyk auf Föhr berichtet dazu, dass weitere Lampenmuster ausgesucht werden sollen, welche für die Große Straße passend seien. Man müsse aber auch bedenken, dass die zukünftigen Lampen mit ausreichenden Abschlüssen für Weihnachtsbeleuchtung und WLAN ausgestattet werden sollen, dies schränke die Auswahl ein. Ferner sollen entscheidende Kriterien zum Thema „Lichtverschmutzung“ Berücksichtigung finden.

Sobald es zu dieser Thematik Neuigkeiten gibt, wird hierüber wieder berichtet.

## **18. Verschiedenes**

Es wird kein Bericht abgegeben.

Dr. Silke Ofterdinger-Daegel

Yvonne Neise