

## Niederschrift

über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Wyk auf Föhr am Mittwoch, dem 04.05.2022, im Sitzungssaal der Amtsverwaltung.

### Anwesend sind:

**Dauer der Sitzung: 17:00 Uhr - 18:32 Uhr**

#### Stimmberechtigte Mitglieder

Frau Dr. Silke Offerdinger-Daegel

Vorsitzende

Frau Claudia Andresen

stellv. Vorsitzende

Herr Arne Arfsten

Herr Raymond Eighteen

Frau Geeske Eisersdorff

Herr Hans-Ulrich Hess

Frau Birgit Hinrichsen

Herr Dr. Manfred Hinrichsen

Frau Geske Nahmens

Frau Corinna Weber

Herr Sascha Werner

#### von der Verwaltung

Frau Yvonne Neise

### Entschuldigt fehlen:

## 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 39. Sitzung (öffentlicher Teil)
- 5 . Bericht über den Sachstand bereits gefasster Beschlüsse
- 6 . Einwohnerfragestunde
- 7 . Bericht der Verwaltung
- 8 . Bebauungsplan Nr. 54 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet nördlich des Hemkweges, östlich der Bebauung entlang des Kohharderweges und westlich der Bebauung entlang des Ziegeleiweges, hier: Satzungsbeschluss  
Vorlage: Stadt/002098/5
- 9 . Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57 „Neubau Süderstraße 6 - 8, ehemals Friesenstube und Friesenjung“ der Stadt Wyk auf Föhr, hier: Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss  
Vorlage: Stadt/002436/2
- 10 . Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 im Bereich des Grundstücks Gmelinstraße 29 (Prinzen-Hof)  
Vorlage: Stadt/002511
- 11 . Beratung und Beschlussfassung über die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 13  
Vorlage: Stadt/002512
- 12 . Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung und Neufassung von

- Erhaltungssatzungen  
Vorlage: Stadt/002516
- 13 . Beratung und Beschlussfassung über den Entwurf eines städtebaulichen Vertrags über Vereinbarung zur Kostenübernahme im Rahmen der Bauleitplanung  
Vorlage: Stadt/002499
- 14 . 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**

Die Tagesordnung wird wie folgt ergänzt:

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

Dieser Punkt wird der neue Tagesordnungspunkt 13. Die folgenden Tagesordnungspunkte verschieben sich dementsprechend.

**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 15 - 18 nichtöffentlich zu beraten.

**4. Einwendungen gegen die Niederschrift über die 39. Sitzung (öffentlicher Teil)**

Das Protokoll zur 38. Sitzung muss unter Tagesordnungspunkt 9. verschiedenes geändert werden:

Die Abstimmung zum Bauvorhaben von Herrn Busch fand im nichtöffentlichen Teil und ohne Anwesenheit vom Vorhabenträger statt (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nummer 57).

**5. Bericht über den Sachstand bereits gefasster Beschlüsse**

Die archäologische Voruntersuchung im Bereich des neuen Neubaugebietes (BP 44) sei abgeschlossen. Es wurde nichts gefunden.

Der Bebauungsplanentwurf werde nun überarbeitet, danach könne der erneute Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst werden.

**6. Einwohnerfragestunde**

Bebauungsplan Nummer 13:

Eine Einwohnerin fragt, ob die bestehende 40/60 Regelung in der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nummer 13 beibehalten werde.

Hierauf wird geantwortet, dass es sich bei der heutigen Vorberatung um die Aufstellung des Bebauungsplanes handeln würde, die genauen Festsetzungen werden im weiteren Verfahren festgesetzt. Die letzte Änderung des B-Plans beinhaltet keine Quotierung, sondern ein SO Wohnen und Touristenbeherbergung. Der Begriff „Wohnen“ muss hierbei genauer definiert (Dauerwohnen mit 1. Wohnsitz) werden.

Vorhabenbezogene Bebauungspläne in der Stadt Wyk auf Föhr:

Eine Einwohnerin fragt, wie das Ziel Dauerwohnraum zu schaffen, mit den derzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplänen übereinstimmen würde. Hier würden überwiegend Ferienwohnungen festgesetzt werden.

Hierzu wird erklärt, dass es sich um Vorhaben handeln würde, welche sich aus dem vorhandenen Bestand entwickeln. Über Durchführungsverträge könne eine Nutzung genau festgeschrieben und die Einhaltung kontrolliert werden.

Für die Kontrolle ist im Übrigen der Kreis Nordfriesland zuständig.

Das Thema Dauerwohnen sei darüber hinaus ein insular zu betrachtendes Thema.

Bürgerinnen und Bürgern haben darüberhinaus die Möglichkeit, im Rahmen der öffentlichen Bürgerbeteiligung der entsprechenden B-Planverfahren ihre Stellungnahmen abzugeben. Ort und Zeitraum können der jeweiligen Bekanntmachung entnommen werden.

**7. Bericht der Verwaltung**

Es wird kein Bericht abgegeben.

**8. Bebauungsplan Nr. 54 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet nördlich des Hemkweges, östlich der Bebauung entlang des Kohharderweges und westlich der Bebauung entlang des Ziegeleiweges, hier: Satzungsbeschluss  
Vorlage: Stadt/002098/5**

Die Vorsitzende des Bauausschusses berichtet anhand der beigefügten Vorlage und den dazugehörigen Anlagen.

**Sachdarstellung mit Begründung:**

Im Jahre 2013 hat die Stadt Wyk auf Föhr das Gelände der ehemaligen Hofstelle Fritsch nördlich des Hemkweges erworben. Alle anfänglichen Überlegungen zur Nachnutzung des Geländes haben deutlich werden lassen, dass für eine zukünftige Entwicklung des Gebietes die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich sind. Dementsprechend wurde am 02.04.2015 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 54 und die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wyk auf Föhr gefasst. Mit der Aufstellung der Bauleitpläne wurde der Kreis Nordfriesland beauftragt. Die Umweltprüfung wurde von dem Büro UAG - Umweltplanung GmbH, Kiel durchgeführt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine gewerbliche Nutzung der Fläche ermöglicht, indem ein Gewerbegebiet festgesetzt wird. Durch die Festsetzungen über die zulässigen Nutzungen wird erreicht, dass sich die neuen gewerblichen Flächen in die bestehenden Strukturen in diesem Teil des Siedlungsgebietes einfügen.

Nach den regulären Beteiligungsschritten

- frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB: 26.09.2018
- frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB: August bis September 2018
- Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 18.09. bis 20.10.2020
- Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB: September bis Oktober 2020

wurde der Planentwurf aufgrund von fehlenden festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen noch einmal geändert und gem. § 4a (3) BauGB erneut vom 04.06. bis 23.06. 2021 ausgelegt sowie die betroffenen Behörden von April bis Mai 2021 erneut und verkürzt beteiligt.

Alle vorgebrachten Hinweise wurden entsprechend der beabsichtigten Entwicklung des Gebietes bei der Erstellung des Planentwurfes berücksichtigt.

Um sicherzustellen, dass sich der Bebauungsplan zukünftig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wurde im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung der Fläche des Plangebietes von „Grünfläche“ in „gewerbliche Baufläche“ geändert. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 25.03.2021 abschließend beschlossen und am 03.06.2021 beim zuständigen Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration Schleswig-Holsteins zur Genehmigung eingereicht. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Schreiben vom 26.08.2021 genehmigt.

### **Beschlussempfehlung:**

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 54 abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Stadtvertretung geprüft und entsprechend der Abwägungsvorschläge in der Anlage „Auswertung der Stellungnahmen zu Bebauungsplan Nr. 54 der Stadt Wyk auf Föhr“ beschlossen.
2. Der Amtsdirektor wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahmen abgegeben haben, das Ergebnis der heutigen Beschlussfassung mitzuteilen.
3. Aufgrund des § 10 des BauGB sowie nach § 84 der LBO beschließt die Stadtvertretung den Bebauungsplan Nr.54 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet nördlich des Hemkweges, östlich der Bebauung entlang des Kohhaderweges und westlich der Bebauung entlang des Ziegeleiweges, 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 der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der rechtskräftige Bebauungsplan und die zusammenfassende Erklärung ins Internet unter der Adresse [www.amtfa.de](http://www.amtfa.de) eingestellt und über den digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich sind.

**Abstimmungsergebnis:**

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

Der Ausschuss empfiehlt der Stadtvertretung der Beschlussempfehlung des Amtes Föhr-Amrum zu folgen. Es soll folgende redaktionelle Änderung in der Begründung vorgenommen werden:  
Das Einzelhandelskonzept wurde mittlerweile durch die Stadtvertretung beschlossen.

Es wurde weiterhin angemerkt, dass im Bebauungsplan die Sortimentsliste gilt. Die maximale Firsthöhe von 14m werde für die Bebauungspläne der angrenzenden Gewerbegebiete als Ausnahme übernommen.

**Bemerkung:**

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

**9. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 57 „Neubau Süderstraße 6 - 8, ehemals Friesenstube und Friesenjung“ der Stadt Wyk auf Föhr, hier: Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss  
Vorlage: Stadt/002436/2**

Die Vorsitzende des Bauausschusses berichtet anhand der beigefügten Vorlage und den dazugehörigen Anlagen.

**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 Bebauungsplanentwurf, der in der Sitzung der Stadtvertretung am 17.02.2022 vorlag, ist entsprechend die Festsetzung enthalten, 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 abzuschließen.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (Vorlage Stadt/002436/1) wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 17.02.2022 mit folgender Änderung gefasst:

1. Das gesamte Erdgeschoss soll ausschließlich gastronomisch genutzt werden. Es soll ein Verzehr vor Ort stattfinden können, kein ausschließlicher to-go-Betrieb.
2. Die Dauerwohnung soll eine Größe von mindestens 70 m<sup>2</sup> haben.
3. Die Stadt Wyk auf Föhr würde die Möglichkeit weiteren Dauerwohnraum auf dem Grundstück zu schaffen sehr begrüßen.

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 30.03.2022 hat der Vorhabenträger den überarbeiteten Vorhaben- und Erschließungsplan vorgestellt. Die geplante gastronomisch genutzte Fläche im Erdgeschoss wurde von vormals 72 m<sup>2</sup> auf 154 m<sup>2</sup> erweitert. Die sanitären Anlagen befinden sich im Keller. Diese sollen auch barrierefrei erreichbar sein. Der Ausschuss hat den überarbeiteten Plan zu Kenntnis genommen und einstimmig beschlossen, das Planverfahren auf der Grundlage des überarbeiteten Vorhaben- und Erschließungsplans fortzuführen.

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 in den vorliegenden Fassungen gebilligt / mit folgenden Änderungen gebilligt:
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: -

**10. Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 im Bereich des Grundstücks Gmelinstraße 29 (Prinzen-Hof)  
Vorlage: Stadt/002511**

Die Vorsitzende des Bauausschusses berichtet anhand der beigefügten Vorlage und den dazugehörigen Anlagen.

**Sachdarstellung mit Begründung:**

Bereits Ende 2017 wurde eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 im Bereich des Prinzenhofes angestrebt. Mit der Absicht, den historischen Gebäudeteil zu sanieren und damit zu erhalten, war es zu der Zeit Ziel des Planvorhabens - wie auch bereits im Bebauungsplan Nr. 37 (rechtskräftig seit 30.05.2000) vorgesehen - den westlichen Gebäudeteil mit Flachdach größtenteils abzureißen und die freiwerdende Fläche als eigenständiges Grundstück abzutrennen. Mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung sollte die Bebaubarkeit des damit neu geschaffenen Grundstückes planungsrechtlich geregelt werden. Aus Gründen auf Seiten des Vorhabenträgers sollte das Planvorhaben bereits kurze Zeit später jedoch nicht weiter verfolgt werden.

Am 12.01.2022 und 24.03.2022 haben erst Vorgespräche stattgefunden, in denen die Vorhabenträger ihre neuen Planungen zum Umbau und zur Sanierung des Prinzenhofes vorgestellt haben. In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 30.03.2022 wurde das Planvorhaben anhand einer Präsentation vorgestellt. Es wurde in der Sitzung beschlossen, dass die Planung auf dieser Grundlage weitergeführt und der Aufstellungsbeschluss vorbereitet werden soll.

Die Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, da das Bestandsgebäude den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 37 nicht entspricht - da die im Bebauungsplan bereits berücksichtigte ursprüngliche Abrissplanung nicht umgesetzt wurde- und damit

baugenehmigungspflichtige Baumaßnahmen nicht genehmigungsfähig sind.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wird das Bauleitplanverfahren formell eingeleitet. Hiermit dokumentiert die Stadt nach außen ihre Absicht, die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 aufzustellen.

**Beschlussempfehlung:**

1. Der Bebauungsplan Nr. 37 für das Gebiet zwischen der Gmelinstraße im Norden, dem Zuweg zum Nordsee-Kurpark im Osten, dem Nordsee-Kurpark im Süden und dem Farnweg im Westen soll im Bereich des Grundstücks Gmelinstraße 29 (Prinzen-Hof) wie folgt geändert werden:
  - a. Die bauliche Nutzung soll allgemein festgesetzt werden sowie, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
  - b. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen an den Bestand bzw. das Vorhaben angepasst werden, insbesondere die Festsetzung der zulässigen Grundfläche.
  - c. Die festgesetzte Bauweise soll an den baulichen Bestand bzw. an das Vorhaben angepasst werden.
  - d. Die Festsetzungen zu Nebenanlagen sowie Stellplätzen und Garagen sollen an das Vorhaben angepasst werden.
  - e. Grundlage für die Änderungen des Bebauungsplanes ist der mit der Stadt abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan.
2. Es werden folgende Planungsziele verfolgt:
  - a. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung des Vorhabens geschaffen werden.
  - b. Die Durchführung des Vorhabens soll der Sicherung des gastronomischen Standortes dienen.
  - c. Gemäß den Zielen der Raumordnung zählt die Insel Föhr zu den Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung. Mit der Errichtung von genehmigten Ferienwohnungen soll die langfristige Sicherung der touristischen Infrastruktur unterstützt werden.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
4. Der Beauftragung des Planungsbüros Plankontor Stadt und Land GmbH, Hamburg 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).

**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Vertreter*innen:	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: -

**11. Beratung und Beschlussfassung über die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 13**

**Vorlage: Stadt/002512**

Die Vorsitzende des Bauausschusses berichtet anhand der beigefügten.

**Sachdarstellung mit Begründung:**

Der Bebauungsplan Nr. 13 ist am 13.03.1984 in Kraft getreten. Seither wurde der Bebauungsplan zweimal geändert und zweimal überplant (B-Plan 37 und B-Plan 46). Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 im Bereich Kinder- und Jugendkurheim westlich der Strandstraße ist am 30. 11.2001 in Kraft getreten. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 13, mit Ausnahme der Geltungsbereiche der 1. Änderung des Bebauungsplans und des am 30.05.2000 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 37 für das Gelände des Haupthauses des ehemaligen Nordseekurhofes, ist am 03.04.2013 in Kraft getreten. Der

ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 bezog die Promenade sowie den Strandbereich mit ein. Dieses Gebiet wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46 überplant. Aufgrund des Alters des Bebauungsplans Nr. 13, der zwischenzeitlichen Überplanungen und Änderungen würde die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 der Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung dienen.

Am 17.07.2009 wurde die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wirksam. Die geänderten Darstellungen im Flächennutzungsplan von 2009 weichen zum Teil von den rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 13 ab, insbesondere was die Verkehrsflächen betrifft. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Auch hieraus ergibt sich ein Änderungserfordernis.

Das Gelände des Nordsee-Kurparks ist im Bebauungsplan Nr. 13 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ festgesetzt. Diese Festsetzung wird von der 1. und der 2. Änderung des B-Plans Nr. 13 nicht berührt. Innerhalb dieser Grünfläche sind mehrere historische Bauwerke (Gmelinstraße 25) vorhanden, die auch in der Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege geführt werden (Stand: 01.10.2020). Bauliche Anlagen sind innerhalb von festgesetzten Grünflächen insoweit zulässig, als sie nach deren Zweckbestimmung zur normalen Ausstattung gehören. Für größere bauliche Anlagen, wie sie im Plangebiet vorhanden sind, ist es erforderlich, deren Dimensionierung und Lage innerhalb der Grünfläche festzulegen. Mit der bereits eingeleiteten 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 sollten die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Sicherung der historischen Bauwerke geschaffen werden. Diese Planung könnte in die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 einbezogen werden.

Die Insel Föhr ist eine attraktive Fremdenverkehrsregion. Durch die hohe Nachfrage nach touristischem Wohnen wird jedoch zunehmend Dauerwohnraum insbesondere zu Ferienwohnungen umgewandelt. Außerdem schrumpft der Wohnungsbestand für Dauerwohnen aufgrund der hohen Nachfrage nach Zweitwohnungen kontinuierlich. Dieser Entwicklung geschuldet ist der Wohnungsmarkt auf Föhr erheblich angespannt. Zur Sicherstellung der Planungsabsichten der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13, insbesondere die Sicherung der Zweckbestimmung „Wohnen und Touristenbeherbergung“, ist eine Änderungen der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung erforderlich.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wird das Bauleitplanverfahren formell eingeleitet. Hiermit dokumentiert die Stadt nach außen ihre Absicht, den Bebauungsplan Nr. 13 neu aufzustellen.

### **Beschlussempfehlung:**

8. Der Bebauungsplan Nr. 13 für das Gebiet begrenzt durch

- im Norden    den Lerchenweg und die Straße Am Charlottenheim,
- 
- im Osten -    die Siedlungsgrenze zwischen der Grünfläche „Alter Golfplatz“ und der westlichen Bebauung am Amselweg und dem Drosselstieg, die Gmelinstraße und den Eulenkamp,

- im Süden - die Promenade,
  - im Westen die westliche Grundstücksgrenze des Kinder- und Jugendkurheims
  - westlich der Strandstraße, die Straße „Am Golfplatz“ sowie der östlich Waldgrenze zwischen der Straße „Am Golfplatz“ und dem Lerchenwe
- soll im Zuge der Neuaufstellung wie folgt geändert werden:

- a) Der Geltungsbereich soll hinsichtlich der Überplanungen durch die Bebauungspläne Nr. 37 und 46 angepasst werden.
- b) Die Festsetzungen der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 sollen, soweit im Rahmen der Neuaufstellung keine weiteren Änderung vorgenommen werden, in die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 aufgenommen werden.
- c) Im Bereich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ (Nordsee-Kurpark) sollen zum Zweck der Sicherung der historischen Bauwerke Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung geändert bzw. ergänzt werden.

Der Aufstellungsbeschluss vom 22.10.2020 für die bereits eingeleitete 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 für den Bereich des Nordsee-Kurparks wird aufgehoben.

- d) In den Sondergebieten sollen die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zur Sicherung der Zweckbestimmung „Wohnen und Touristenbeherbergung“ geändert werden.
- e) Die Straßenverkehrsflächen sollen an die Darstellung des gültigen Flächennutzungsplans angepasst werden.
- f) Die nördlich der Gmelinstraße im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 13 geplante Parkplatzfläche soll zum Zwecke des Dauerwohnens als Baugebiet festgesetzt werden, vorausgesetzt, eine vorgezogene naturschutzrechtliche Machbarkeitsprüfung stellt dies in Aussicht.

9. Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

- a. Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung durch das Zusammenfassen und die Aktualisierung der unterschiedlichen Planwerke sowie die Anpassung des Bebauungsplans an die Darstellung des Flächennutzungsplans,
- b. Sicherung der historischen Bauwerke im Bereich des Nordsee-Kurparkes,
- c. Sicherung des Dauerwohnens in den Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Wohnen und Touristenbeherbergung“,
- d. Schaffung von Dauerwohnraum.

10. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

11. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs soll ein Planungsbüro beauftragt werden. Mit

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

12. 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.
13. Es ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt werden soll.
14. 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:

Die Stadt Wyk auf Föhr behält sich vor, Einzelbereiche aus dem Bebauungsplan herauszulösen und gesondert zu überplanen.

Auch die Fläche des AOK-Kinderkurheimes liegt in diesem Gebiet. Auch hier könne eine Überplanung notwendig werden.

**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: -

**12. Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung und Neufassung von Erhaltungssatzungen  
Vorlage: Stadt/002516**

Die Vorsitzende des Bauausschusses berichtet anhand der beigefügten Vorlage.

**Sachdarstellung mit Begründung:**

Seit den 1980er Jahren sind durch die Stadt Wyk auf Föhr für einen Großteil des

Stadtgebietes Erhaltungssatzungen erlassen worden. Derzeit bestehen 17 Satzungen, die jüngste wurde 2017 aufgestellt. Mit den Erhaltungssatzungen sind der Rückbau, die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen in den jeweiligen Satzungsgebieten einem Genehmigungsvorbehalt durch die Stadt unterworfen worden. Aufgrund des Alters der Erhaltungssatzungen sollte die Rechtssicherheit geprüft sowie für die Stadtgebiete, für die noch keine Erhaltungssatzung erlassen wurde, sollte die Aufstellung einer Erhaltungssatzung beraten werden.

**Beschlussempfehlung:**

1. Das Bau- und Planungsamt wird beauftragt, die bestehenden Erhaltungssatzungen zu prüfen und sofern erforderlich, die Neuaufstellung vorzubereiten (Aufstellungsbeschluss).
2. Für die übrigen Stadtgebiete, deren städtebauliche Eigenart schutzwürdig ist und für die noch keine Erhaltungssatzungen erlassen wurden, sollen Erhaltungssatzungen aufgestellt werden. Das Bau- und Planungsamt wird beauftragt, die Aufstellungsbeschlüsse vorzubereiten.
3. Ziele der Satzungsaufstellungen bzw. Neuaufstellungen sind die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt sowie die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutz).

**Abstimmung:**

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt der Stadtvertretung der Beschlussempfehlung zu folgen, einstimmig, mit 11 Ja-Stimmen.

**13. 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 und den dazugehörigen Anlagen.

**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.

#### **Abstimmung:**

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt der Stadtvertretung der Beschlussempfehlung zu folgen, einstimmig, mit 11 Ja-Stimmen.

#### **14. Verschiedenes**

Es gab in der vergangenen Woche Gespräche mit einem Planungsbüro, welches einen Teil der laufenden Planverfahren übernehmen soll.

Es gäbe auch einige Bauleitplanverfahren, welche evtl. aufgehoben werden können, da sie seit langer Zeit nicht weiter bearbeitet worden.

Dr. Silke Offerdinger-Daegel

Yvonne Neise