

Niederschrift

über die 20. Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses der Stadt Wyk auf Föhr
am Donnerstag, dem 10.12.2009, im Sitzungssaal der Amtsverwaltung.

Anwesend sind:

Dauer der Sitzung: 18:30 Uhr - 19:15 Uhr

Stimmberechtigte Mitglieder

Herr Ulrich Bork

Herr Erland Christiansen

für Ulrich Herr

Herr Dirk Hartmann

Herr Jürgen Huß

für Steffen Böhmig

Frau Annemarie Linneweber

Herr Heinz Lorenzen

Frau Usche Meuche

Frau Dr. Silke Ofterdinger-Daegel

Vorsitzende

Herr Jürgen Poschmann

Herr Eberhard Schaefer

Herr Volker Stoffel

Herr Peter-Boy Weber

für Klaus Herpich

von der Verwaltung

Herr Daniel Meer

Herr Ulrich Schmidt

Gäste

Insel-Bote -Redaktion-

für den öffentlichen Teil

Entschuldigt fehlen:

Stimmberechtigte Mitglieder

Herr Steffen Böhmig

Herr Klaus Herpich

stellv. Vorsitzender

Herr Ulrich Herr

Tagesordnung:

- 1 . Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit
- 2 . Anträge zur Tagesordnung
- 3 . Genehmigung der Niederschrift über die 19. Sitzung (öffentlicher Teil)
- 4 . Einwohnerfragestunde
- 5 . Bericht der Verwaltung
- 6 . Bebauungsplan Nr. 32 der Stadt Wyk auf Föhr
für das Gebiet westlich der Strandstraße zwischen Nieblumstieg (L 214), städtischem Grünstreifen und dem Gelände des Fernsehturmes/Antennenträgers im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
hier: Abstimmung der Entwurfsunterlagen
Vorlage: Stadt/001778
- 7 . Verschiedenes

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

Die ordnungsgemäße Einladung, Anwesenheit und Beschlussfähigkeit wird durch die Ausschussvorsitzende festgestellt.

2. Anträge zur Tagesordnung

Es liegen keine Anträge zur Tagesordnung vor.

3. Genehmigung der Niederschrift über die 19. Sitzung (öffentlicher Teil)

Die Niederschrift zum öffentlichen Teil der 19. Sitzung des Bau-, Planungs und Umweltausschusses der Stadt Wyk auf Föhr liegt bislang noch nicht vor.

4. Einwohnerfragestunde

Es werden keine Fragen seitens der Anwohner vorgebracht.

5. Bericht der Verwaltung

Es liegen keine Themen zu diesem Tagesordnungspunkt vor.

**6. Bebauungsplan Nr. 32 der Stadt Wyk auf Föhr
für das Gebiet westlich der Strandstraße zwischen Nieblumstieg (L 214), städtischem Grünstreifen und dem Gelände des Fernsehturmes/Antennenträgers im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
hier: Abstimmung der Entwurfsunterlagen
Vorlage: Stadt/001778**

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 32 der Stadt Wyk auf Föhr wird seitens der Verwaltung vorgestellt. Die Änderungen zum letzten Stand, welcher im Bauausschuss vom 2.12.2009 vorgelegen hat, werden erläutert:

- die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 8,00 m begrenzt (zuvor: 9,50 m)
- das Grundstück der Telekom (Sendemast) wird gemäß Abstimmung mit dem Kreis Nordfriesland als Sondergebiet – Telekommunikation festgesetzt (zuvor: Gemeinbedarfsfläche)
- das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) wird in WA 1 (Mehrgenerationenwohnen) und WA 2 (restliches Plangebiet) unterteilt.
- Im WA 1 werden Ferienwohnungen ausgeschlossen, darüber hinaus wird festgesetzt, dass hier nur Wohngebäude zulässig sind, die ganz oder teilweise mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.
- Im WA 2 ist die Zulässigkeit von Beherbergungsnutzung / Ferienwohnungen in Abstimmung mit dem Kreis Nordfriesland an die sonst gängigen Festsetzungen angepasst worden (maximal 40% der Wohn- und Nutzfläche).
- Für das Maß der baulichen Nutzung ist im WA 1 eine zulässige Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen um 70%, im WA 2 um 50% vorgesehen. Darüber hinaus darf im WA 1 für eine Tiefgarage, auch wenn sie teilweise oberirdisch liegt, die zulässige Grundfläche (GR) um 400 m² überschritten werden.

- Entlang der Strandstraße wird ein 2,50 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger festgesetzt, um die Möglichkeit zu eröffnen, zukünftig eine grüne Wegetrasse auch in diesem Bereich in der gleichen Breite fortzusetzen, wie sie weiter südlich an der Strandstraße bereits ausgeführt ist.
- Als Dachform sind zusätzlich Mansarddächer vorgesehen

Es wird angemerkt, dass die Eintragung einer Baulast, um die Umsetzung des Mehrgenerationenwohnens zu sichern, seitens des Kreises Nordfriesland als problematisch angesehen wird. Ferner wird darauf aufmerksam gemacht, dass eine Eintragung in das Grundbuch z.B. bei einer Zwangsversteigerung gestrichen werden könnte. Eine Möglichkeit für die Stadt Wyk auf Föhr, ihre Einflussmöglichkeiten zu sichern, bestünde allerdings darin, dass sie selbst als Mitglied der Genossenschaft beitrete.

Die Verwaltung weist ferner darauf hin, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans der Immissionsschutz (Verkehrslärm sowie Gewerbelärm) zu gewährleisten ist. Dieser Sachverhalt muss noch durch ein Schallgutachten abgearbeitet werden. Die derzeit vorgesehene Festsetzung im Bebauungsplan zu den Immissionsschutzmaßnahmen könnten sich im weiteren Verfahren ggfs. als unzureichend herausstellen und wären dann – möglicherweise im Rahmen einer zweiten Auslegung – in geänderter Form festzusetzen.

Herr Hartmann verlässt die Sitzung.

In der anschließenden Diskussion werden folgende Punkte angesprochen:

- Es wird diskutiert, wie der Anteil für geförderte Wohnungen im WA 1 festgesetzt werden soll. Als mögliche Festsetzung werden 100% (ausschließlich geförderte Wohnungen), 75% sowie 66 % angedacht. Seitens der Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass sich diese Festsetzung auf planungsrechtliche Regelungen bezieht. Eventuelle, spätere Fehlbelegungen (Überschreitung der Einkommensgrenzen für sozial geförderten Wohnungsbau) wären ggfs. mit entsprechenden Fehlbelegungsabgaben zu belegen.

Auf die Rückfrage, welche Anzahl an Stellplätzen für die einzelnen Grundstücke festgesetzt werden, verweist die Verwaltung auf die Landesbauordnung Schleswig-Holstein, in deren Anhang entsprechende Vorgaben zur Mindestanzahl von nachzuweisenden Stellplätzen gemacht werden. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine darüber hinausgehenden Festsetzungen.

Beschluss:

Der Bebauungsplanentwurf soll um die Festsetzung ergänzt werden, dass im WA 1 nur Wohngebäude zulässig sind, die zu wenigstens 66% mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

Abstimmung:

2 Nein, 9 Ja

Beschluss:

Der Stadtvertretung der Stadt Wyk auf Föhr wird empfohlen, den Entwurf des Bebauungsplans (bestehend aus der Planzeichnung, Teil A und dem Text, Teil B) mit den vorgetragenen Änderungen sowie der zuvor beschlossenen Ergänzung zur Auslegung zu beschließen.

Abstimmung:

11 Ja

Herr Hartmann nimmt wieder an der Sitzung teil.

7. Verschiedenes

Die Verwaltung erläutert den aktuellen Stand des Bauleitplanverfahrens Bebauungsplan Nr. 12 der Stadt Wyk auf Föhr. Entsprechend der Abstimmung mit dem Kreis Nordfriesland wurden folgende redaktionelle Änderungen bzw. Klarstellungen in die Planzeichnung aufgenommen:

- Im nördlichen Teil des Plangebiets wird ein Baufenster so festgesetzt, dass jeweils die Gärten der Grundstücke von Gebäuden freigehalten werden und eine Bebauung „in zweiter Reihe“ ausgeschlossen wird.
- Es wurden zwei Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (private Zufahrten) sowie eine Verkehrsfläche (Zuwegung zur Schule) aufgenommen.
- Der Umfang der zulässigen Beherbergungsnutzung bzw. von Ferienwohnungen wird auf maximal 40% der Wohn- und Nutzfläche begrenzt.

Dr. Silke Ofterdinger-Daegel

gez. Daniel Meer