

Niederschrift

über die 20. Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Wyk auf Föhr am Donnerstag, dem 15.07.2010, im Sitzungssaal der Amtsverwaltung.

Anwesend sind:

Dauer der Sitzung: 19:30 Uhr - 22:36 Uhr

Stimmberechtigte Mitglieder

Herr Heinz Lorenzen	Bürgermeister
Frau Claudia Andresen	
Herr Ulrich Bork	
Herr Erland Christiansen	
Herr Ulrich Herr	1. stellv. Bürgermeister
Herr Jürgen Huß	
Frau Annemarie Linneweber	
Frau Usche Meuche	
Herr Volker Meuche	
Frau Dr. Silke Ofterdinger-Daegel	2. stellv. Bürgermeisterin
Herr Paul Raffelhüschen	
Herr Eberhard Schaefer	
Frau Elisabeth Schaefer	
Herr Peter Schaper	
Frau Christine Thomsen	
Herr Peter-Boy Weber	

von der Verwaltung

Herr Manfred Manteuffel	Personalrat
Frau Birgit Mertin	
Herr Ulrich Schmidt	

Seniorenbeirat

Herr Volker Kahl

Entschuldigt fehlen:

Stimmberechtigte Mitglieder

Herr Alexander Damm

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 . Bericht des Bürgermeisters
 - 4.1 . Befahrensregelung Fußgängerzone
 - 4.2 . Nordsee-Kurhof AG
 - 4.3 . Personalkosten Streetworker
 - 4.4 . Auftragsvergabe Seiteneinstiege
 - 4.5 . Wachdienst Innenstadt
- 5 . Bericht der Ausschussvorsitzenden
- 6 . Einwohnerfragestunde
- 7 . Anträge und Anfragen
- 8 . Anregungen und Beschwerden

- 9 . Ausschussumbesetzungen
- 11 . 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet der öffentl. Grünfläche südl. des öffentl. Parkplatzes und des Wellenbades von der Lüttmarschhalle bis zum Deich
hier: a) Behandlung der im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen und Bedenken
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: Stadt/001469/6
- 12 . 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet zwischen den Straßen Haidweg, Strandstraße, Lerchenweg und Fehrstieg als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
hier: a) Behandlung der eingegangenen Anregungen und Bedenken
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: Stadt/001762/2
- 19 . Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB der Stadt Wyk auf Föhr
hier: städtebauliche Verträge
Vorlage: Stadt/001815/1
- 20 . Städtebaulicher Vertrag in Zusammenhang mit den planungsrechtlichen Regelungen zur Verwirklichung eines Hotelprojektes in der Stadt Wyk auf Föhr
hier: Beschluss über den Abschluss des Vertrages
Vorlage: Stadt/001816/1
- 13 . 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet zwischen Eulenkamp, dem östlichen Abschnitt der Gmelinstraße und dem Strand, insbesondere für das Gelände des Paritätischen Hauses Schöneberg bis zum Strand
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Festlegung der Planungsziele
c) Geltungsbereich
Vorlage: Stadt/001814/1
- 14 . 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 und Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 46 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet zwischen Eulenkamp, dem östlichen Abschnitt der Gmelinstraße und dem Strand, insbesondere für das Gelände des "Paritätischen Hauses Schöneberg" bis zum Strand
hier:
a) Aufstellungsbeschluss
b) Festlegung der Planungsziele
c) Geltungsbereich
Vorlage: Stadt/001771/2
- 15 . Neugestaltung des Miele-Gosche-Platzes in Boldixum
hier: a) Vorstellung eines Konzeptes
b) Grundsatzbeschluss
Vorlage: Stadt/001818

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

Bürgermeister Lorenzen begrüßt die Anwesenden, stellt die ordnungsgemäße Einladung sowie die Anwesenheit und die Beschlussfähigkeit fest und eröffnet die Sitzung.

2. **Anträge zur Tagesordnung**

Der Tagesordnungspunkt Nr. 11 wird abgesetzt, da dieser zunächst noch im Bau- und Planungsausschuss vorberaten werden muss.

Der Tagesordnungspunkt Nr. 10 wird in den nicht öffentlichen Teil der Sitzung verschoben, da hier die Interessen Dritter tangiert werden. Der Tagesordnungspunkt wird nach dem ursprünglichen Tagesordnungspunkt Nr. 16 beraten.

Eine Überprüfung hat ergeben, dass die Tagesordnungspunkte Nr. 19 und 20 öffentlich beraten werden können. Sie werden daher in den öffentlichen Teil der Sitzung verschoben. Sie werden nach dem ursprünglichen Tagesordnungspunkt 12 beraten.

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

Einwände gegen Form und Inhalt der Sitzung über die 19. Sitzung (öffentlicher Teil) werden nicht erhoben. Sie gilt damit als genehmigt.

4. Bericht des Bürgermeisters

4.1. Befahrensregelung Fußgängerzone

Bürgermeister Lorenzen berichtet, dass nunmehr alle Schilder am Eingang der Fußgängerzone angebracht seien, die das Radfahren in der Zeit von 22 – 10 Uhr erlauben. Damit ist die neue Befahrensregelung in Kraft getreten. Eine Überprüfung der Angelegenheit soll nach dem 1. September 2011 erfolgen.

4.2. Nordsee-Kurhof AG

Bürgermeister Lorenzen berichtet, dass aktuell 2 Prozesse mit der Nordsee-Kurhof AG laufen, wovon einer nunmehr abgeschlossen sei. Dabei handele es sich um den Prozess um Rückrechtsbegründung. Dort habe das OLG Schleswig-Holstein am 18.06.2010 die Berufung zurückgewiesen. Revision und auch Beschwerde wegen der Nichtzulassung seien nicht möglich.

4.3. Personalkosten Streetworker

Die Gemeinde Witsum beteilige sich weiterhin mit monatlich 100 € an den Personalkosten für den Streetworker. Bürgermeister Lorenzen dankt ausdrücklich dafür. Auch weitere Gemeinden hätten signalisiert, sich an den Personalkosten auf freiwilliger Basis beteiligen zu wollen.

In diesem Zusammenhang berichtet Bürgermeister Lorenzen, dass die Stelle des Streetworkers nunmehr entfristet worden sei.

4.4. Auftragsvergabe Seiteneinstiege

Bürgermeister Lorenzen berichtet, dass im nicht öffentlichen Teil der letzten Stadtvertretersitzung die Auftragsvergabe für die Seiteneinstiege am Fähranleger erfolgt sei. Der Auftrag sei an die Firma Limbrecht (Tiefbau) und die Firma Rohlring (Hoch- und Stahlbau) gegangen.

4.5. Wachdienst Innenstadt

Der Wachdienst ist in diesem Sommer noch nicht angelaufen. Der Aufruf zur Kostenbeteiligung der Anlieger habe eine geringe Beteiligung (ca. 2400€) erbracht, so dass der Wachdienst für ca. 4-6 Wochen beauftragt werden könne. Beginn werde voraussichtlich in ca. 10 Tagen sein.

5. Bericht der Ausschussvorsitzenden

Von Seiten der Ausschussvorsitzenden wird kein Bericht abgegeben.

6. Einwohnerfragestunde

Hinsichtlich des geplanten Hotelprojektes auf dem Gelände des Hauses Schöneberg wird kritisiert, dass eine Verkehrsanalyse für den Bereich des Südstrandes/Gmelinstraße fehle. Diese sei bereits jetzt stark belastet. Die Stadtvertretung wird aufgefordert, eine solche Verkehrsanalyse sowie ein Verkehrskonzept für den Bereich Südstrand/Gmelinstraße zu erstellen.

Es wird erwidert, dass ein Verkehrskonzept im B-Plan-Verfahren vorgesehen und vorgeschrieben sei.

Es wird deutlich gemacht, dass man nicht gegen ein Hotel sei, sehr wohl jedoch gegen den Bau von zusätzlich bis zu 55 Ferienwohnungen auf dem Gelände.

In der Zeitung „Wir Insulaner“ ist ein offener Brief zur Hotelthematik veröffentlicht worden. Es werden ca. 200 unterschriebene Exemplare dieses Briefes an den Bürgermeister überreicht.

Der alte Bebauungsplan für den Bereich Eulenkamp sieht eine Fläche für öffentliche Belange vor. Im Entwurf des neuen Bebauungsplans wird diese Fläche nunmehr für die Strandbewirtschaftung vorgesehen. Es wird gefragt, was es damit auf sich habe. Hier handele es sich um eine Fläche, die künftig für die Strandversorgung vorgesehen sei.

Ergänzend wird angefragt, wie viele Stellplätze für diese Strandbewirtschaftung abgelöst würden. Dies könne zu diesem Zeitpunkt noch nicht gesagt werden und sei auch nicht Bestandteil eines Bebauungsplans. Die Festlegung der Stellplätze durch den Kreis erfolge jeweils im Bauantragsverfahren.

Herrn Bürgermeister Lorenzen wird eine Unterschriftenliste gegen das Hotelprojekt mit ca. 400 Unterschriften überreicht.

Es wird gefordert, das jetzige Verfahren auszusetzen und nach anderen Investoren für das Grundstück Gmelinstr. 7-13 zu suchen. Weiterhin wird die mangelnde Beteiligung der Einwohner/innen bemängelt.

Diese Kritik weist Bürgermeister Lorenzen zurück. Bereits frühzeitig habe eine Einwohnerversammlung zu dieser Thematik stattgefunden. Des weiteren sei im B-Plan-Verfahren ausdrücklich die Bürgerbeteiligung vorgesehen.

Es wird bemängelt, dass nach dem Neubau der Promenade keine neuen Fahrradständer in ausreichender Anzahl angeschafft wurden. Bürgermeister Lorenzen bedauert, dass es nicht gelungen sei, zu dieser Saison die notwendigen Fahrradständer zu installieren. Die Fahrradständer seien bereits ausgemacht und die Angelegenheit werde weiter verfolgt. Es wird angeregt, bis zur Aufstellung der endgültigen Fahrradständer provisorische auf der Grünfläche beim Gebäude Badestr. 111 zu errichten, um die teils unübersichtliche Situation dort zu entzerren.

7. Anträge und Anfragen

Es liegen keine Anträge und Anfragen vor.

8. Anregungen und Beschwerden

Es liegen keine Anregungen und Beschwerden vor.

9. Ausschussumbesetzungen

Es liegen keine Ausschussumbesetzungen vor.

- 11. 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet der öffentl. Grünfläche südl. des öffentl. Parkplatzes und des Wellenbades von der Lüttmarschhalle bis zum Deich**
hier: a) Behandlung der im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen und Bedenken
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: Stadt/001469/6

Dieser Tagesordnungspunkt wurde von der Tagesordnung abgesetzt.

- 12. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet zwischen den Straßen Haidweg, Strandstraße, Lerchenweg und Fehrstieg als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**
hier: a) Behandlung der eingegangenen Anregungen und Bedenken
b) Satzungsbeschluss
Vorlage: Stadt/001762/2

Frau Dr. Offerdinger-Daegel berichtet anhand der Vorlage.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 sind keine Eingaben von Privatpersonen eingebracht worden. Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist nur vom Kreisbauamt darauf hingewiesen worden, dass *entgegen den Ausführungen unter Punkt 6 der Begründung der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen ist (siehe § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)*. Weitere inhaltlich bedeutsame Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belang sind nicht eingegangen.

Entsprechend der Stellungnahme des Kreisbauamtes wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Die entsprechende Passage in der Begründung wird geändert.

Da sich aus den oben genannten Verfahrensschritten keine inhaltlichen Änderungen am bisherigen Entwurf für diese Bebauungsplanänderung ergeben, die ein erneutes Auslegungsverfahren erforderlich machen, kann der Satzungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 erfolgen.

Herr Bork erklärt, er werde dieser Beschlussvorlage nicht zustimmen. Hier werde ein Bebauungsplan zur Schaffung von Ferienwohnungen geändert, während anderswo die Schaffung von Ferienwohnungen öffentlich abgelehnt würde. Dieser Argumentation können einige der anwesenden Stadtvertreter und Stadtvertreterinnen folgen, während

andere erklären, dass eine derartige Verknüpfung nicht angemessen sei.

Abstimmungsergebnis: 8 Ja-Stimmen
 5 Nein-Stimmen
 3 Enthaltungen

Beschluss:

Zu a) Behandlung der eingegangenen Anregungen

1. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 28. April 2010 bis zum 31. Mai 2010 sind keine Anregungen von Privatpersonen vorgebracht worden.
2. Im Verlauf der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (2) und 4 BauGB ist nur von Seiten des Kreisbauamtes eine Anregung zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 eingegangen, wonach der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an diese Bebauungsplanänderung anzupassen ist. Diese Anregung wird berücksichtigt und die Begründung sinngemäß geändert.

Weitere Änderungen am bisherigen Planentwurf sind nicht erforderlich. Die Amtsdirektorin wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Zu b) Satzungsbeschluss

3. Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung beschließt die Stadtvertretung der Stadt Wyk auf Föhr die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet zwischen den Straßen Haidweg, Strandstraße, Lerchenweg und Fehrstieg, bestehend aus dem Übersichtsplan und dem Text (Teil B), als Satzung.
4. Die Begründung dazu wird gebilligt.
5. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 durch die Stadtvertretung ist nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo die Planänderung mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist.

19. Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB der Stadt Wyk auf Föhr hier: städtebauliche Verträge Vorlage: Stadt/001815/1

Herr Raffelhüschen berichtet anhand der Vorlage.

zum Ablauf

Der Sachverhalt ist im Finanzausschuss am 06.07. 2010 und im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 07.07.2010 beraten worden. Bei diesen Beratungen sind noch Ergänzungen und Klarstellungen gemäß den Hinweisen des Rechtsamtes des Kreises Nordfriesland in den Vertragstext aufgenommen worden. Diese Änderungen sind in fett gedruckten Buchstaben in dem als Anlage beigefügten Vertragstext dargestellt.

Im Ergebnis ist diese Fassung des Vertragstextes in der Variante 1 von beiden Ausschüssen zur Beschlussfassung durch die Stadtvertretung empfohlen worden.

Ferner ist empfohlen worden die abschließende Handhabung dieser vertraglichen Thematik durch den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss über eine sinngemäße Änderung der Hauptsatzung zu regeln.

zum Inhalt

In Zusammenhang mit der Handhabung der Erhaltungssatzungen sind wiederholt Fragestellungen aufgetaucht, welche die Zulässigkeit des Abbruches eines Gebäudes auf dem Ausnahmewege nahe legen. Gleichwohl bleiben auch in solchen Fällen die Belange des Ortsbildes oder des Milieuschutzes zu beachten, wonach für ein mögliches Neubauvorhaben Gestaltungsmerkmale oder Nutzungsformen (z. B. Dauerwohnung) des alten Gebäude übernommen werden sollten.

Ist jedoch der Antrag auf Abbruch für ein altes Gebäude genehmigt und das Gebäude abgebrochen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Antrag stellende Seite ihre ursprünglichen Planungsvorstellungen überdenkt. Wird dann ein neuer Bauantrag eingereicht, ist dieser ausschließlich nach den Vorgaben des jeweiligen Ortsrechts (Bebauungsplan, Ortsgestaltungssatzung) oder § 34 BauGB zu beurteilen. Bezüge zu dem abgebrochenen historischen Gebäude lassen sich zwar herstellen, deren Umsetzung hängt jedoch ausschließlich von der Mitwirkungsbereitschaft der Antrag stellenden Seite ab. Eine Möglichkeit zur rechtlichen Durchsetzung bestimmter Gestaltungsvorstellungen, die sich aus dem historischen Gebäude herleiten, besteht dann nicht mehr.

Um die Umsetzung einer bestimmten Gebäudeplanung, die sich an einem historischen Gebäude orientiert, sicherzustellen, ist die Vorgehensweise über einen städtebaulichen Vertrag vorgeschlagen worden. Darin verständigen sich Stadt und Antragsteller auf die Umsetzung eines bestimmten Neubauvorhabens für den Fall, dass ein Gebäude, welches unter die Erhaltungssatzung fällt, aber nachweislich nicht mehr erhaltensfähig ist, ausnahmsweise abgebrochen werden darf.

Für diese städtebaulichen Vertragsregelungen ist ein Muster erstellt worden. Der Entwurf dieses Vertragstextes ist vom Rechtsamt des Kreises Nordfriesland überprüft worden und ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt.

Es ist zugleich zu entscheiden, ob unter Anwendung dieses Vertragsmusters, der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in Zukunft entsprechende Antragsfälle abschließend abhandeln und entscheiden kann.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Beschluss:

1. Die Stadtvertretung der Stadt Wyk auf Föhr billigt grundsätzlich den in der Anlage beigefügten Musterentwurf eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Wyk auf Föhr und einer Antrag stellenden Seite.
2. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss wird beauftragt bei der Handhabung der Erhaltungssatzungen im Einzelfall über sinngemäße vertraglicher Regelungen zur Umsetzung eines bestimmten Neubauvorhabens zu entscheiden für den Fall, dass ein Gebäude, welches unter die Erhaltungssatzung fällt, aber nachweislich nicht mehr erhaltensfähig ist, ausnahmsweise abgebrochen werden

darf.

Die Übertragung dieser Aufgabe an den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss wird über eine sinngemäße Änderung der Hauptsatzung geregelt.

**20. Städtebaulicher Vertrag in Zusammenhang mit den planungsrechtlichen Regelungen zur Verwirklichung eines Hotelprojektes in der Stadt Wyk auf Föhr
hier: Beschluss über den Abschluss des Vertrages
Vorlage: Stadt/001816/1**

Herr Raffelhüschen berichtet anhand der Vorlage.

zum Ablauf

Der Sachverhalt ist auf der Grundlage der Vorlage Nr. 1816 im Finanzausschuss am 06.07.2010 beraten worden. Im Verlauf der Beratung des Finanzausschusses sind einige Inhalte der des Vertragstextes klargestellt bzw. geändert oder ergänzt worden. Diese Änderungen sind nachfolgend in der Anlage zu dieser Vorlage in fett gedruckten Buchstaben kenntlich gemacht. Daraufhin ist die Vorlage mit dem als Anlage beigefügten Textentwurf im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 07.07.2010 beraten und ohne weitere Änderungen mehrheitlich gebilligt worden.

Beide Ausschüsse haben die Vorlage mit der Anlage in der nunmehr geänderten Form zur Beschlussfassung durch die Stadtvertretung empfohlen.

zum Inhalt

Für die Verwirklichung eines Hotelprojektes auf dem Gelände des Paritätischen Hauses Schöneberg sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden durch eine 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Wyk auf Föhr. Um sowohl für die Stadt als auch für den Vorhabenträger die Umsetzung der Planung sicherzustellen, soll die Bebauungsplanänderung im Wege eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren nach §12 BauGB durchgeführt werden.

Die dafür notwendigen Rahmensetzungen erfolgen durch einen städtebaulichen Vertrag (Vertrag ist der Niederschrift als Anlage 1 beigefügt) zur Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens zwischen der Stadt Wyk auf Föhr und dem Vorhabenträger.

Im Anschluss an eine kontroverse Diskussion ergeht folgender Beschluss:

Abstimmungsergebnis:	13 Ja-Stimmen
	2 Nein-Stimmen
	1 Enthaltung

Beschluss:

Zur Verwirklichung eines Hotelvorhabens beschließt die Stadtvertretung den als Anlage beigefügten städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Wyk auf Föhr.

**13. 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wyk auf Föhr
für das Gebiet zwischen Eulenkamp, dem östlichen Abschnitt der Gmelinstraße
und dem Strand, insbesondere für das Gelände des Paritätischen Hauses Schöneberg bis zum Strand
hier: a) Aufstellungsbeschluss**

b) Festlegung der Planungsziele

c) Geltungsbereich

Vorlage: Stadt/001814/1

Frau Dr. Offerdinger-Daegel berichtet anhand der Vorlage.

Der Sachverhalt ist auf der Grundlage der Vorlage Nr. 1814 im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 07.07.2010 beraten worden. Im Verlauf der Beratung sind einige Inhalte der Vorlage klargestellt bzw. geändert oder ergänzt worden. Die Änderungen sind nachfolgend in fett gedruckten Buchstaben kenntlich gemacht.

Darauf ist die Vorlage in der nachfolgenden Form mehrheitlich gebilligt und zur Beschlussfassung durch die Stadtvertretung empfohlen worden.

Zu a)

1. Sachverhalt, Problemstellung, Planungserfordernis

Der seit dem 17.07.2009 rechtswirksame Flächennutzungsplan weist den Bereich des „Paritätischen Hauses Schöneberg“ als Sonderbaufläche S7 „Wohnen, Betreuung und Beschäftigung für Behinderte bzw. pflegebedürftige Menschen“, sowie S18 „Strandbewirtschaftung“ aus.

Das „Paritätische Haus Schöneberg“ ist im Begriff den Standort der Einrichtung zu verlagern und die baulichen Voraussetzungen dafür in zeitgemäßer Form neu zu schaffen. Damit stellt sich die Frage einer Nachfolgenutzung für das Grundstück am Südstrand.

Angesichts der Lagemerkmale der Fläche (u. a. Größe, unmittelbare Strandnähe, Bewuchs, Verkehrsanbindung) wird seitens der Stadt Wyk auf Föhr, dem Amt Föhr sowie von den Aufsichtsbehörden (Kreis Nordfriesland, Landesplanungsbehörde-Husum) dieses Grundstück als prädestiniert für eine Weiterentwicklung im touristischen Sinne angesehen. Insbesondere erscheint es ideal als Standort für ein Hotel der gehobenen Klasse. Bei entsprechenden Abstimmungen auf Landesebene (u.a. Wirtschaftsministerium, Landesplanung) wurde Zustimmung signalisiert.

Da eine solche Nutzung nicht mit den bisherigen Plandarstellungen vereinbar ist, sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechend der Inhalte des für die Umstrukturierung durchzuführenden Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes anzupassen, um die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten.

Verfahrensweise

Der betroffene Teilbereich des Flächennutzungsplanes der Stadt Wyk auf Föhr wird daher parallel zur Bearbeitung des Bebauungsplanes in einem eigenständigen Verfahren geändert.

Zu b)

Rahmenbedingungen, Planungsziele

In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 02.06.2010 sind die Rahmenbedingungen aus Sicht des Vorhabenträgers deutlich gemacht worden, die zu berücksichtigen sind, wenn der Standort im touristischen Sinne weiterentwickelt werden soll. In einem umfangreichen Abstimmungsprozess zwischen der Stadt und den politischen Vertretern wurden Grundsätze für die städtebauliche und architektonische Planung erarbeitet.

Dabei wird ausgegangen von einem Hotel mit **ca.** 140 Zimmern und Suiten sowie einer

Hotel-Appartementanlage von **bis zu 55** Einheiten in bis zu 9 eigenständigen Gebäuden. Zur Hotelanlage können in einem eigenständigen Gebäude Personalwohnungen zugeordnet werden.

Ferner ist deutlich geworden, dass durch das Hotelprojekt auch die angrenzende Strandzone, beeinflusst wird. Daher werden insbesondere der im Flächennutzungsplan dargestellte Teilbereich für die Strandbewirtschaftung unmittelbar südlich angrenzend an das Hotelgrundstück sowie die im Flächennutzungsplan vorgenommenen Darstellungen der Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung „Fußgängerbereiche“ in die Planungsänderungen einbezogen.

Die Festlegung der Entwurfsplanungen und Klärung der Rahmenbedingungen für die weitere Planung und Umsetzung des Hotelprojektes erfolgen im Rahmen des Verfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und eines städtebaulichen Vertrages.

Abstimmungsergebnis: 13 Ja-Stimmen
 3 Nein-Stimmen

Beschluss:

Zu a) Aufstellungsbeschluss

1. Für das Gebiet der Stadt Wyk auf Föhr zwischen der Straße Eulenkamp, dem östlichen Abschnitt der Gmelinstraße und dem Strand, insbesondere für das Gelände des „Paritätischen Hauses Schöneberg“ bis zum Strand, wird der Aufstellungsbeschluss für eine 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wyk auf Föhr gefasst.

Zu b) Festlegung der Planungsziele

Für die Planung werden die folgenden Planungsziele festgelegt:

2. Im Interesse der touristischen Weiterentwicklung der Stadt Wyk auf Föhr sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Hotels der gehobenen Klasse (mind. 4 Sterne im Sinne der „Deutschen Hotelklassifizierung“) geschaffen werden. Dies bedeutet u. a.:

2.1 Ausweisung einer Sonderbaufläche S7 „Hotel- und Hotel-Appartementanlage“ an Stelle der bislang dargestellten Sonderbaufläche S7 „Wohnen, Betreuung und Beschäftigung für Behinderte bzw. pflegebedürftige Menschen“. Dieses beinhaltet die Hotelanlage mit den zugehörigen Einrichtungen (Wellness, Gastronomie, Veranstaltungssaal), ein eigenständiges Gebäude für Personalwohnungen sowie Hotel-Appartementsinheiten, die mit der Hotelanlage organisatorisch und betriebstechnisch verknüpft sind.

2.2 Die Ausweisung der Sonderbaufläche S18 „Strandbewirtschaftung“ für Einrichtungen zur Strandversorgung wird an die Gesamtplanung der Hotelanlage angepasst.

2.3 Die Fußwegebeziehungen am Strand sowie unmittelbar angrenzend zur Hotelanlage werden entsprechend des geplanten touristischen Nutzungs- und Freiraumkonzeptes überprüft.

3. Die Ausarbeitung der Planunterlagen wird über den Vorhabenträger erfolgen.
4. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sollen im Rahmen einer öffentlichen Anhörung der Bürgerinnen und Bürger erfolgen (gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Ferner ist eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB durchzuführen.
5. Dieser Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (gem. § 2 Abs. 1 BauGB).

Zu c.) Geltungsbereich

Der ca. 2,5 ha große Geltungsbereich ist in der Anlage 1 dargestellt und umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Wyk, Flur 11, Nrn: 177 (teilweise), 292, 293 und 294.

14. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 und Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 46 der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet zwischen Eulenkamp, dem östlichen Abschnitt der Gmelinstraße und dem Strand, insbesondere für das Gelände des "Paritätischen Hauses Schöneberg" bis zum Strand hier:

- a) Aufstellungsbeschluss**
 - b) Festlegung der Planungsziele**
 - c) Geltungsbereich**
- Vorlage: Stadt/001771/2**

Frau Dr. Offerdinger-Daegel berichtet anhand der Vorlage.

Der Sachverhalt ist auf der Grundlage der Vorlage Nr. 1771/1 im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 07.07.2010 beraten worden. Im Verlauf der Beratung sind einige Inhalte der Vorlage klargestellt bzw. geändert oder ergänzt worden. Die Änderungen sind nachfolgend in fett gedruckten Buchstaben kenntlich gemacht.

Darauf ist die Vorlage in der nachfolgenden Form mehrheitlich gebilligt und zur Beschlussfassung durch die Stadtvertretung empfohlen worden.

Zu a)

1. Sachverhalt, Problemstellung, Planungserfordernis

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 31 weist den Bereich des „Paritätischen Hauses Schöneberg“ aus als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen, Betreuung und Beschäftigung für behinderte bzw. pflegebedürftige Menschen“. An Nutzungsarten sind gem. Textziffer 1 des bisherigen Bebauungsplanes zugelassen:

- Wohngebäude;
- Einrichtungen zur Betreuung und Beschäftigung für behinderte und pflegebedürftige Menschen;
- Einrichtungen zur Betreuung von Angehörigen, bzw. Betreuungspersonen für behinderte und pflegebedürftige Menschen;
- Ein Heizwerk von maximal 5 MW Leistung.

Das „Paritätische Haus Schöneberg“ ist im Begriff den Standort der Einrichtung zu ver-

lagern und die baulichen Voraussetzungen dafür in zeitgemäßer Form neu zu schaffen. Damit stellt sich die Frage einer Nachfolgenutzung für das Grundstück am Südstrand.

Angesichts der Lagemerkmale der Fläche (u. a. Größe, unmittelbare Strandnähe, Bewuchs, Verkehrsanbindung) wird seitens der Stadt Wyk auf Föhr sowie auch von den Aufsichtsbehörden (Kreis Nordfriesland, Landesplanungsbehörde) dieses Grundstück als prädestiniert für eine Weiterentwicklung im touristischen Sinne angesehen. Insbesondere erscheint es ideal als Standort für ein Hotel der gehobenen Klasse. Bei entsprechenden Abstimmungen auf Landesebene (u. a. Wirtschaftsministerium, Landesplanung) wurde Zustimmung signalisiert.

Da eine solche Nutzung nicht mit den bisherigen Planfestsetzungen vereinbar ist, müssen die planungsrechtlichen Voraussetzung für eine neue touristischen Nutzung des Geländes auf dem Wege einer Bebauungsplanänderung geschaffen werden.

Verfahrensweise

Es sind zwischenzeitlich von einem Vorhabenträger erste Planungsvorstellungen vorgestellt worden, welche die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt aufgreifen. Um die Umsetzung des Vorhabens sowohl im Sinne der Stadt Wyk auf Föhr als auch im Interesse des Vorhabenträgers sicher zu stellen, ist diese Planänderung im Wege eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgesehen. Dies setzt voraus den Abschluss einer entsprechenden städtebaulichen Vereinbarung zwischen der Stadt Wyk auf Föhr, dem Investor und dem Betreiber des Projektes.

Zu b)

Rahmenbedingungen, Planungsziele

In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 02.06.2010 sind die Rahmenbedingungen aus Sicht des Vorhabenträgers deutlich gemacht worden, die zu berücksichtigen sind, wenn der Standort im touristischen Sinne weiterentwickelt werden soll.

In einem umfangreichen Abstimmungsprozess zwischen der Stadt und den politischen Vertretern wurden Grundsätze für die städtebauliche und architektonische Planung erarbeitet.

Dabei wird ausgegangen von einem Hotel mit **ca.** 140 Zimmern und einer **Hotel-Appartementanlage** von **bis zu** 55 Einheiten in eigenständigen Gebäuden. Der Verkauf dieser **Hotel-Appartements** ist entscheidend für die wirtschaftliche Trägfähigkeit der Hotelnutzung. Dabei ist eine organisatorische Verbindung der **Hotel-Appartements** mit dem Hotel vorgesehen, um auf Dauer die touristisch-gewerbliche Nutzung dieser Nutzungseinheiten zu gewährleisten.

Zur Hotelanlage sollen in einem eigenständigen Gebäude Personalwohnungen zugeordnet werden. Dadurch soll eine zusätzliche Beeinträchtigung des lokalen Wohnungsmarkts vermieden werden.

Die vorgesehene Baumasse erfordert eine Anpassung der bisher im Bebauungsplan festgesetzten Ausnutzung (GRZ 0,25, überwiegend 2 Geschosse + Dach, der historische Hauptbaukörper ist entsprechend dem baulichen Bestand mit 3 Geschossen festgesetzt).

Ferner ist deutlich geworden, dass durch das Hotelprojekt auch die angrenzende Strandzone, für welche der Bebauungsplan Nr. 46 gilt, beeinflusst wird. Daher wird insbesondere der Teilbereich für die Strandbewirtschaftung unmittelbar südlich angrenzend an das Hotelgrundstück in die Planungen einbezogen und der Bebauungsplan Nr.

46 in diesem Teilbereich geändert.

Aus Sicht der Stadt Wyk auf Föhr sind nunmehr die Rahmenbedingungen festzulegen für die weitere Planung und Umsetzung des Hotelprojektes durch Investor und Betreiber und in einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag zu verankern. Dabei sind nicht nur die für eine solchen Projekt notwendigen wirtschaftlichen und touristischen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen, sondern auch die Belange des Ortsbildes und des Einfügens in den städtebaulichen Gesamtzusammenhang vor dem Hintergrund des besonders exponierten Standortes.

In der sich anschließenden Diskussion ist man sich einig, dass die unter „Rahmenbedingungen, Planungsziele“ genannte Bedingung „bis zu 140 Zimmer“ geändert werden sollte auf „ca. 140 Zimmer“.

Abstimmungsergebnis: 12 Ja-Stimmen
 4 Nein-Stimmen

Beschluss:

Zu a) Aufstellungsbeschluss

1. Für das Gebiet der Stadt Wyk auf Föhr zwischen der Straße Eulenkamp, dem östlichen Abschnitt der Gmelinstraße und dem Strand, insbesondere für das Gelände des „Paritätischen Hauses Schöneberg“, wird der Aufstellungsbeschluss für eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Wyk auf Föhr gefasst. In diese Änderung wird der Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 unmittelbar südlich des Geländes des „Paritätischen Hauses Schöneberg“ einbezogen. Das Verfahren wird im Wege eines Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB durchgeführt.

Zu b) Festlegung der Planungsziele

Für die Planung werden die folgenden Planungsziele festgelegt:

2. Im Interesse der touristischen Weiterentwicklung der Stadt Wyk auf Föhr sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Hotels der gehobenen Klasse (ab 4 Sterne „Superior“ im Sinne der „Deutschen Hotelklassifizierung“) geschaffen werden. Dies bedeutet u. a.:

2.1 Ausweisung eines Sondergebietes „Hotel und **Hotel-Appartementanlage**“ mit **ca. 140 Zimmern** an Stelle des bislang festgesetzten Sondergebietes (SO) einer Einrichtung für Menschen mit Behinderungen;

Im Rahmen der Hotelnutzung sind sowohl der Grundsatz der Barrierefreiheit als auch die besonderen touristischen Belange von Menschen mit Behinderungen in einem Teil der Nutzungseinheiten zu berücksichtigen.

Zur Hotelanlage können, soweit nicht anderweitig nachgewiesen in einem eigenständigen Gebäude Personalwohnungen zugeordnet werden. Dadurch soll eine zusätzliche Beeinträchtigung des lokalen Wohnungsmarkts vermieden werden.

2.2 Ermöglichung einer **Hotel-Appartementnutzung** von **bis zu 55 Einheiten**.

Diese Einheiten müssen mit der Hotelanlage organisatorisch und betriebstechnisch verknüpft sein. Dabei ist die touristisch-gewerbliche Nutzung dieser **Hotel-**

Appartements durch geeignete rechtliche Regelungen nachhaltig und langfristig zu sichern.

2.3 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung soll sich an den bisherigen Planfestsetzungen orientieren sowohl hinsichtlich der überbaubaren Grundfläche als auch im Hinblick auf die Geschosszahl.

2.4 Im Hinblick auf das Einfügen in den bestehenden städtebaulichen Gesamtzusammenhang der Umgebung ist eine Bauweise von 3 und 4 Geschossen mit ausgebautem Dach anzustreben. Im Bereich der Gmelinstraße sind Gebäude mit bis zu 3 Geschossen mit ausgebautem Dach zulässig. Ein hervortretender höherer Baukörper als städtebauliche Dominante ist vorgesehen bis maximal 4 Geschosse mit ausgebautem Dach. Großmaßstäbliche Bauformen sind in kleinteilige Gliederungselemente umzusetzen.

2.5 Die Ausbildung einer Dachlandschaft von geneigten Dächern sowie die besonderen Gesichtspunkte einer Gestaltung entlang der Küste (Fern-/Nahwirkung, Höhenentwicklung, Materialwahl, Licht usw.) sind zu beachten.

2.6 Der parkähnliche Charakter des heutigen Geländes ist zu erhalten und weiterzuentwickeln, insbesondere auch im Hinblick auf den westlich angrenzenden Bereich u. a. des Nordsee-Kurparks.

2.7 Die Einrichtungen zur Strandversorgung werden an die Gesamtplanung der Hotelanlage angepasst.

3. Die Ausarbeitung der Planunterlagen wird über den Vorhabenträger erfolgen.
4. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sollen im Rahmen einer öffentlichen Anhörung der Bürgerinnen und Bürger erfolgen (gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Ferner ist eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
5. Dieser Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (gem. § 2 Abs. 1 BauGB).

Zu c.) Geltungsbereich

Der ca. 2,5 ha große Geltungsbereich ist in der Anlage 1 dargestellt und umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Wyk, Flur 11, Nrn: 177 (teilweise), 292, 293 und 294.

15. Neugestaltung des Miele-Gosche-Platzes in Boldixum **hier: a) Vorstellung eines Konzeptes** **b) Grundsatzbeschluss** **Vorlage: Stadt/001818**

Frau Dr. Offerdinger-Daegel berichtet anhand der Vorlage.

In der Vergangenheit hat es wiederholt Überlegungen gegeben, den Miele-Gosche-Platz als das Zentrum des Dorfes Boldixum neu zu gestalten und aufzuwerten. Zuletzt ist im Rahmen der Überlegungen zu Fördermaßnahmen für die Dorfentwicklung diese Fragestellung diskutiert worden. Es fehlte bislang jedoch an einem konkreten Planungs-

konzept und einer Umsetzungsmöglichkeit entsprechender Maßnahmen.

Ausgelöst durch private Initiativen der ortsansässigen Bevölkerungen und Anregungen der örtlichen Institutionen (freiwillige Feuerwehr, Vereine) hat es zwischenzeitlich Orts-terminen mit politischen Vertretern der Stadt Wyk auf Föhr sowie den zuständigen Fachbereichen der Verwaltung gegeben (städt. Hafensbetrieb Grün-Bau und Bauamt). Es sind die Vorstellungen der Anwohnerschaft vorgetragen, erörtert und festgehalten worden. Ein Planungsbüro hat diese Überlegungen in ein Gestaltungskonzept umgesetzt.

Die Umsetzung der Maßnahmen soll im wesentlichen durch Eigenleistung der Anwohnerschaft erfolgen. Seitens der Stadt wären teilweise die Materiallieferungen zu übernehmen sowie diejenigen Maßnahmen durchzuführen, die nicht in Eigenleistung möglich sind (z. B. größerer Maschineneinsatz).

Über die gestalterische Konzeption und die grundsätzliche Bereitschaft zur Umgestaltung des Platzes ist zu entscheiden.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Beschluss:

1. Dem vorgelegten Konzept zur Neugestaltung des Miele-Gosche-Platzes in Bol-dixum nach den Vorstellungen der Anwohnerschaft wird gebilligt.
2. Die Stadt Wyk auf Föhr befürwortet grundsätzlich diese Neugestaltung des Miele-Gosche-Platzes und beteiligt sich an den Sach- und Maßnahmekosten, sofern diese nicht durch Eigenleistungen abgedeckt sind. Dazu sind ggf. Finanzmittel im Nachtragshaushalt 2010 bereit zu stellen.

Heinz Lorenzen

Birgit Mertin